


**裁判年月日** 平成21年 7月24日 **裁判所名** 大阪地裁 **裁判区分** 判決  
**事件番号** 平20（ワ）10021号・平20（ワ）16059号  
**事件名** 管理費等請求事件（甲事件）、管理費等請求事件（乙事件）  
**裁判結果** 認容（甲・乙事件） **上訴等** 確定 **文献番号** 2009WLJPCA07248026


#### 要旨

◆区分所有建物について建物の区分所有等に関する法律3条に基づき構成された団体である原告が、元の区分所有者に対して有していた規約に基づく管理費等の債権について、区分所有者の特定承継人になった被告らに対し、同法8条に基づき、支払を求めた事案において、上下水や温泉が専有部分で使用されるとしても、管理組合が使用料を立替え払いし、区分所有者に使用量に応じた支払を請求することを定めた規約は有効であり、上下水道料金及び温水料金は同法7条1項の債権に該当し、原告は元の所有者に対して未払管理費等の支払を命じる判決を得ており、被告らは民法148条により時効中断の効力が及ぶ承継人に該当するから消滅時効を援用することができないとして、原告の請求を全部認容した事例

#### 出典

判タ 1328号120頁   
ウエストロー・ジャパン

#### 評釈

前澤利明・判タ別冊 32号64頁（平22主判解） 

#### 参照条文

民法147条1項  
民法148条  
民法430条  
民法434条  
建物の区分所有等に関する法律3条  
建物の区分所有等に関する法律8条

**裁判年月日** 平成21年 7月24日 **裁判所名** 大阪地裁 **裁判区分** 判決  
**事件番号** 平20(ワ)10021号・平20(ワ)16059号  
**事件名** 管理費等請求事件(甲事件)、管理費等請求事件(乙事件)  
**裁判結果** 認容(甲・乙事件) **上訴等** 確定 **文献番号** 2009WLJPCA07248026

平成20年(ワ)第10021号 管理費等請求事件(甲事件)  
平成20年(ワ)第16059号 管理費等請求事件(乙事件)

大阪市(以下省略)

甲・乙事件原告 Xマンション管理組合  
代表者理事長 A  
訴訟代理人弁護士 影山博英

大阪市(以下省略)

甲事件被告 Y1

大阪市(以下省略)

乙事件被告 有限会社大阪工房  
代表者取締役 B  
上記兩名訴訟代理人弁護士 西村勇作  
同 林友宏

## 主文

- 1 甲事件被告及び乙事件被告は、各自、原告に対し、617万2500円並びにうち135万3801円に対する平成20年12月6日から支払済みまで年1割8分の割合による金員及びうち115万9715円に対する平成20年12月6日から支払済みまで年1割4分の割合による金員を支払え。
- 2 訴訟費用は、甲事件については甲事件被告の負担とし、乙事件については乙事件被告の負担とする。
- 3 この判決は、仮に執行することができる。

## 事実及び理由

### 第1 請求

主文同旨

### 第2 事案の概要

#### 1 原告の請求及び請求原因の要旨

本件は、区分所有建物(Xマンション。以下「本件マンション」という。)について建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)3条に基づき構成された団体(法人格のない社団)である原告が、本件マンション1005号室(以下「本件専有部分」という。)の元の区分所有者に対して有していた規約に基づく管理費等の債権について、債務者たる区分所有者の特定承継人となった被告らに対し、区分所有法8条に基づき、区分所有者全員のために支払を求めた事案である。

甲事件被告が、平成19年1月11日、平成4年以前から本件専有部分を共有していた元の区分所有者であるCとDからの担保不動産競売による売却により、乙事件被告が、平成20年2月27日、甲事件被告からの売買

により、それぞれ本件専有部分の所有権を取得したことは、当事者間に争いが無い。

原告は、被告らがいずれも元の区分所有者（CとD）からの区分所有法8条にいう特定承継人にあたるとして、被告ら各自に対し、以下の管理費等の支払を求めた。

① 平成4年1月分から平成13年9月分までの管理費合計128万9451円（別紙「元金明細および遅延損害金計算表」（以下「別表」という。）のとおり。月額1万1040円、ただし平成4年1月分は未払額8811円）

② ①に対する規約に基づく各月分の支払期日（別表のとおり）の翌日から平成20年12月5日までの規約に基づく約定の年18%の割合による遅延損害金合計280万5207円

③ ①と同期間の積立金合計6万4350円（月額550円）

④ ③に対する②と同様の遅延損害金14万0030円

⑤ ①と③の合計135万3801円に対する平成20年12月6日から支払済みまで②と同じ割合による遅延損害金

⑥ 平成13年10月分から平成18年12月分までの管理費合計70万1040円（平成17年1月分までは月額1万1040円、平成17年2月分からは月額1万1280円）

⑦ ⑥に対する規約所定の各月分の支払期限（別表のとおり）の翌日から平成20年12月5日までの規約所定の年14%の割合による遅延損害金合計44万7532円

⑧ ⑥と同期間の積立金合計21万6490円（平成13年12月分までは月額550円、平成14年1月分から平成17年1月分までは月額3320円、平成17年2月分からは月額4000円）

⑨ ⑧に対する⑦と同様の遅延損害金13万2018円

⑩ ⑥と同期間の上下水道料金合計10万6399円（別表のとおり。原告と市水道局の一括契約により水道水の供給を受け、親メーターで計測された使用量から算出された全戸の使用料金を原告が一括して立替払した後、各戸設置の子メーターで計測された使用量から使用料金を算出したもの）

⑪ ⑩に対する⑦と同様の遅延損害金6万5167円

⑫ ⑥と同期間の温水料金合計13万5786円（別表のとおり。共用部分にボイラー（給湯設備）を設け一括して各住居に給湯し、この給湯に関わるガス料金・水道料金（温水分）を各親メーターで計測された使用量を基に算出された各戸のガス・水道使用料金を原告が一括して立替払した後、各戸（住戸部分）に設置された温水メーターで計測した使用量を基に使用料金を算出したもの）

⑬ ⑫に対する⑦と同様の遅延損害金6万9030円

⑭ ⑥⑧⑩⑫の合計115万9715円に対する平成20年12月6日から支払済みまで⑦と同じ割合による遅延損害金

## 2 被告らの主張の要旨及び主な争点

被告らは、要旨次のとおり主張して、原告の請求を争った。

### (1) 上下水道料金・温水料金について

上下水道料金・温水料金について管理組合が区分所有者に対して有する債権は、専有部分に関する立替金の求償権であり、共用部分の管理とは直接関係がなく、区分所有法30条1項の規約事項（建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項）にあたらぬ。したがって、その債権は、区分所有法8条により特定承継人に対して請求することができる「規約に基づき他の区分所有者に対して有する債権」（区分所有法7条1項）にあたらぬ。

### (2) 甲事件被告の所有権喪失

区分所有法8条が、区分所有者の特定承継人が前区分所有者の未払管理費等を負担する旨の特別の規定を定めている趣旨は、右負担につき区分所有権を引き当てにするというものであり、もはや引き当てとすべき区分所有権を有しない者は、その負担を負わない（大阪地判昭和62年6月23日、判時1258号102頁）。甲事件被告は、乙事件被告に対し本件専有部分の区分所有権を売買によって移転させ、区分所有者ではなくなっているのであるから、区分所有法8条の特定承継人にあたらぬ、前所有者の滞納した管理費等の債務について負担を負わない。

### (3) 消滅時効の抗弁

判例（最判平成16年4月23日、民集58巻4号959頁）によれば、マンション管理において区分所有者

が負担する管理費等の債権は、基本権たる定期金債権から発生する支分権として、民法169条所定の債権にあたることされている。そのため、管理費等のうち訴え提起時（平成20年12月5日）において支払期限から5年を経過しているもの（平成4年1月分から平成15年11月分まで）及びこれらに対する遅延損害金の債務については、民法169条の定期給付債権の短期消滅時効により、支払期限から5年の経過により消滅時効が完成している。したがって、被告は、消滅時効を援用する。

### 3 前提事実（請求原因）

以下の請求原因事実は、当事者間に争いのない事実又は後記の証拠及び弁論の全趣旨により認められる。

原告は、大阪市中央区西心斎橋2丁目に所在する区分所有建物「Xマンション」（本件マンション、甲1）の区分所有者全員で構成する平成13年9月16日に設立された管理組合である（甲3～5、甲3のうちの管理規約6条）。以下この管理規約（同規約70条により平成13年9月16日発効）を「新規約」といい、本件マンション分譲当初の管理規約（甲2の9～18頁）を旧規約という。

原告は、新規約30条10号に基づき管理費等（新規約23条に規定する管理費、積立金、上下水道料及び温水料をいう。）の徴収業務を行っている。原告が設立される前は、旧規約26条1項により日本ビルサービス株式会社（以下「日本ビルサービス」という。）が管理者として指定され、各区分所有者と日本ビルサービスとの間で締結された管理業務委託契約書（以下「旧委託契約書」という。甲2の19～22頁）2条2号に基づき、日本ビルサービスが管理費及び積立金（旧委託契約書4条）の徴収業務を行っていた。

平成4年以前から本件専有部分を共有していたCとDは、管理者である日本ビルサービスに対し、旧委託契約書4条1項に基づき、平成13年9月分までの管理費月額1万1040円及び積立金月額550円を支払う義務を負い、その支払期日は、同契約書4条2項により、毎月末日までに翌月分を支払うものとし、かつ、同契約書5条により、その支払を怠ったときは、支払期日の翌日から完済に至るまでの間、年18%の割合による遅延損害金を支払うものとそれぞれ定められていた。平成4年1月分から平成13年9月分までの管理費及び積立金の未払額及びその支払期日は、別表のとおりである（甲10、13、14、23、26、27）。

平成13年10月分からは、CとDは、原告に対し、新規約23条1項に基づき、管理費（新規約25条）、積立金（新規約26条）、上下水道料、温水料を納入する義務を負うものとされ、管理費及び積立金の月額は、当初は従前と同額であったが、新規約23条2項に基づき、平成14年1月分から積立金月額3320円に（甲6、7）、平成17年2月分から管理費月額1万1280円、積立金月額4000円にそれぞれ引き上げられた（甲8、9）。

上下水道料金は、原告と市水道局との一括契約により水道水の供給を受け、親メーターで計測された共用部分及び全専用部分の使用量合計を基に算出された料金を2か月に1度、2か月分について原告が水道局に支払った上、各専用部分に設置した子メーターにより計測した使用量を基に各専用部分の2か月分の使用料金を算出し、2か月に1度、2か月分を各区分所有者から徴収することとされている。

温水料金は、共用部分にボイラー（給湯設備）を設け一括して各住戸に給湯を行い、この給湯に関わるガス料金・水道料金（温水分）は、各親メーターで計測された使用量を基に算出された全戸のガス・水道の使用料金を原告が一括して支払った後、各戸（住戸部分）に設置された温水メーターの使用量を基に使用料金を算出し、毎月1か月分を各区分所有者から徴収することとされている（甲3の11～12頁）。

管理費、積立金、上下水道料、温水料は、新規約56条1項により、自動振替により遅くとも毎月8日までに当月分を支払うものと定められ、遅延損害金については、同条3項により年14%の割合と定められている。平成13年10月分から平成18年12月分までの管理費、積立金、上下水道料金、温水料金及びその支払期日は、別表のとおりである（甲10、13、14、23、26、27）。

甲事件被告は、平成19年1月11日、CとDからの担保不動産競売による売却により、乙事件被告は、平成20年2月27日、甲事件被告からの売買により、それぞれ本件専有部分の所有権を取得した。

## 第3 裁判所の判断

### 1 要約

当裁判所は、被告らは、本件専有部分の元の区分所有者の特定承継人として、所有権を第三者に譲渡したか否かに関わりなく、区分所有法8条に基づき、各自原告に対し、上下水道料金・温水料金を含む管理費等を支払うべき義務があり、元の区分所有者との間で消滅時効が中断し又は時効援用権が失われているから、その承継人にあたる被告らが消滅時効を援用することは許されないものと判断する。

## 2 上下水道料金・温水料金について

区分所有法30条は、規約事項について「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項」と規定し、規約事項の対象となる「建物」を共用部分に限定していない。また、給排水設備及び給湯設備は、新規約20条1項本文及び別表第2に基づき、管理組合である原告がその責任と負担において管理すべき区分所有建物の附属設備でもある(甲3)。したがって、上下水や温水が専有部分で使用されることから専有部分の使用に関する事項という面があるとしても、管理組合が区分所有建物全体の使用料を立て替えて支払った上で各区分所有者にその使用量に応じた支払を請求することを規約で定めることは、建物又はその附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項を定めるものとして、規約で有効に定めることができると解すべきである。大阪市の水道事業において集合住宅の利用者が申請すれば各戸計量・各戸収納制度を実施することができる(甲17、24、25、28。枝番を含む。)、そのことは、現に管理組合が規約に基づき全体の使用量を支払っている場合に、これを規約に基づき各区分所有者に対して請求することを妨げる理由にはならない。

したがって、上下水道料金及び温水料金は、区分所有者の全員で構成された管理組合が、区分所有者全員のために、区分所有法8条により、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる「規約に基づき他の区分所有者に対して有する債権」(区分所有法7条1項)にあたる。

## 3 甲事件被告の所有権喪失について

区分所有法8条は、「規約に基づき他の区分所有者に対して有する債権」(区分所有法7条1項)については、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができると定めている。甲事件被告は、債務者たる区分所有者の特定承継人として、区分所有法8条に基づき元の区分所有者の管理費等の債務をいったん負うことになった以上、その後その区分所有権を他に譲渡しても、その債務の支払を免れることはできないと解すべきである。すなわち、区分所有法8条は、その債務の履行を確実にするために特定承継人に特に債務の履行責任を負わせることを法定して債務履行の確実性を担保することに立法趣旨があり、いったん特定承継人となって債務を負うことになった者が所有権を他に譲渡して債務を免れるなどという責任軽減は、規定もなく、全く想定していないと考えられるからである。区分所有法7条1項による先取特権があることも、同様に債務履行の確実性を担保する立法趣旨にすぎないから、先取特権があるからといって現に区分所有権を有する者にしか請求できないというような責任限定の解釈をすべき根拠はない。

## 4 消滅時効の抗弁について

原告は、平成14年4月26日、本件専有部分の元の区分所有者(共有者の1人)であるCに対し、平成4年1月分から平成13年12月分までの未払管理費等(管理費、積立金、上下水道料金、温水料金)とこれに対する約定利率による遅延損害金の支払を命ずる判決(大阪地方裁判所平成14年(ワ)第1003号。甲10)を得て、この判決が平成14年5月17日の経過により確定している(甲26)。したがって、平成14年の訴え提起から5年前までの支払期日の管理費等については、民法169条による定期給付債権の5年の短期消滅時効につき、不可分債務者の1人に対する請求により時効が中断し(民法147条1号、430条、434条)、5年以上前の支払期日の管理費等についても、元の区分所有者のCが消滅時効の援用をすることは、判決の既判力により許されないこととなった。

元の区分所有者の特定承継人として、区分所有法8条により、元の区分所有者の債務を履行する義務を負うことになった被告らは、債務の履行を確保するために同じ債務について履行責任を負う者を広げようとする同条の立法趣旨に照らし、民法148条により時効中断の効力が及ぶ承継人にあたる解すべきであり、かつ、民事訴訟法115条1項3号により確定判決の効力が及ぶ口頭弁論終了後の承継人にあたる解すべきである。そして、本件訴訟のうち後で提起された乙事件の訴え提起の日である平成20年12月5日までは、前記判決確定の日である平成14年5月18日から10年経っていないから(民法174条の2第1項)、元の区分所有者の口頭弁論終了後の承継人である被告らは、判決で確定した平成4年1月分から平成13年12月分までの未払管理費等(管理費、積立金、上下水道料金、温水料金)とこれに対する約定利率による遅延損害金について、消滅時効を援用することができない。

その後、平成16年6月16日、原告から本件マンションの管理業務の委託を受けている日本ビルサービスが、元の区分所有者(共有者の1人)であるDに対し、平成4年1月分から平成16年6月分までの未払管理費等を請求したのに対し(甲11)、Dは、債務の存在を争わず(甲12)、かえって平成18年2月17日、Dの

破産申立代理人であるE弁護士が、原告に対し、本件専有部分の管理費滞納分があることを認め債権調査票の作成を依頼している（甲13）。

この事実によれば、債権調査票の作成依頼にあたって管理費滞納分の内容を特定していないが、それ以前からの請求の経緯等も勘案すれば、その依頼をした平成18年2月17日には、Dは、包括的にその時点における一切の未払管理費等の債務を承認したものと認めるのが相当である。したがって、この債務承認により、上記確定判決によっても被告らが消滅時効を援用することができない平成13年12月分以前の管理費等についてDは改めて消滅時効の援用権を失うほか、平成14年1月分以降の管理費等及びこれに対する約定の遅延損害金についても、不可分債務者であるDによる債務の承認により（民法147条3号）、民法169条の5年の短期消滅時効が中断し、その承継人である被告らについても、時効中断の効力が及び、時効を援用することができないことになる。

#### 5 結論

以上によれば、被告らは、本件専有部分の特定承継人として、区分所有法8条に基づき、各自原告に対し、元の区分所有者であるCとDが旧規約及び旧委託契約書に基づく債務ないし新規約に基づく債務として原告に対して支払義務を負っていた平成4年1月分から平成18年12月分までの未払管理費等（第2の1①③⑥⑧⑩⑫）を支払うべき義務を負うとともに、そのうち平成13年9月分までの管理費等に対する各支払期限の翌日から支払済みまでの旧委託契約書所定の年18%の割合による遅延損害金（第2の1②④⑤）、及び、平成13年10月分以降の管理費等に対する各支払期限の翌日から支払済みまでの新規約所定の年14%の割合による遅延損害金（第2の1⑦⑨⑪⑬⑭）をそれぞれ支払うべき義務がある。

よって、原告の甲事件及び乙事件の請求は、いずれも理由があるから認容することとし、主文のとおり判決する。

（裁判官 小林久起）

\*\*\*\*\*