

琉球大学学術リポジトリ

マンション管理組合が区分所有者に対して有する管理費等の短期消滅時効について

メタデータ	言語: 出版者: 琉球大学法文学部・大学院法務研究科 公開日: 2017-05-27 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 比嘉, 正, Higa, Tadashi メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/20.500.12000/36713

《論説》

マンション管理組合が区分所有者に対して有する管理費等の短期消滅時効について

比 嘉 正

《目次》

1. 問題の所在
2. 民法 169 条の立法趣旨
3. マンションの管理費等への民法 169 条適用の当否
 - (1) 学説の状況
 - (2) 判例の状況
4. 若干の考察

1. 問題の所在

いわゆるマンションの管理費および特別修繕費を区分所有者が滞納したまま、区分所有権を譲渡した場合に、譲渡人または譲受人は滞納分について、民法 169 条（年又はこれより短い時期によって定めた金銭その他の物の給付を目的とする債権は、5 年間行使しないときは、消滅する）を根拠にマンション管理組合に対して管理費等の滞納分の消滅時効を主張することができるかが問題となる。

マンション管理組合がその区分所有者である組合員に対して有する管理費および特別修繕費に係る債権については、判例・学説（多数説）とも民法 169 条の年又はこれより短い時期によって定めた金銭その他の物の給付を目的とする債権に当たると解する⁽¹⁾。

そこで本稿においては、民法 169 条の立法趣旨を踏まえうえて、判例・学説を分析し、上記問題について検討する。

また、その滞納分を区分所有権の譲渡人と譲受人のどちらが負担すべきかについても検討する。

2. 民法 169 条の立法趣旨

民法 169 条は、年又はこれより短い時期によって定めた金銭その他の物の給付を目的とする債権は、5 年間行使しないときは、消滅する、と規定する。民法は、一般の債権の消滅時効については、10 年と規定するが（167 条 1 項）、定期給付債権の消滅時効については、5 年と定める（169 条）。民法がなぜ定期給付債権について一般債権と区別して消滅時効期間を 5 年と規定したのかは、その立法過程に起因する。すなわち、現行民法 169 条は、旧民法 156 条 1 号を受け継いでおり⁽²⁾、旧民法は、フランス民法 2271 条以下の影響を受けて編纂されたからである⁽³⁾。旧民法 156 条が規定する 5 年の時効に罹る種々の債権の普通の性質は、元本を除く毎年の定期弁済をするためのものである、とされる⁽⁴⁾。なお、同条の債権が具体的にどのようなものを指すのかについては、理由書の中では、これらの債権は皆本法中に散見する規定によって明らかになるので今逐一説明する必要はない、として具体的に挙げられてはいない⁽⁵⁾。

そして、旧民法 156 条を受けて法典調査会においては、消滅時効についての審議が行われ、その中で、債権について 1 年以上の期限の債権は 20 年（167 条）、1 年以下の期限の債権は 5 年（169 条）の消滅時効としたのは、非常に差があるが、それはどういう理由に依拠するのか、という質問（木村格之輔委員）に対して政府委員である梅博士は、「是ハ外國デモ多クスウ云フコトニナツテ居リマス」として、外国の立法に倣ったものであるとしたうえで、「此百六十九條ノ場合ハ、重ニ利息、家賃ノヤウナモノデ、スウ云フモノハ長ク放ウチャツテ置ク性質ノモノデナイ、利息ヲ何十年ト留メテ置クノハ、債権者ノ不注意デアアルカラ、サウ云フモノハ 5 年モ放ウチャツテ置イタラ取レヌモノデアアル、之ニ反シテ其元金ノ方ガ、五年デハドウモ短カカラウト思フ、先刻申シタ通り、此点ニ就イテモ最モ多クノ例ハ、外國ジャア三十年トナツテ居リマスガ、ソレハ少シ今日ノ時勢デ長過ギルデアラウト思ツテ、二十年ト致シマシタ位デアリマス、是ヨリ短クテハ、元金ニ付テハ困ルデアラウカト思ヒマス」と答弁されている⁽⁶⁾。すなわち、梅博士は、民法 169 条の債権について、具体的に利息や家賃を挙げて、このような債権は長く放置する性質のものではない、として消滅時効を 5 年とした理由を述べられている。これに反して、元金は 5 年では短いと思うが、かといって外国の例のように 30 年とするのは今日の社会情勢から

長すぎると思うので 20 年とした、と述べておられる。

また、169 条の中に 8 年又はこれより短く時期を定めた金銭その他のものの給付を目的とする中には、元資は入るのか、という質問に対して梅博士は、「元資デモ若シヤ年賦金トカ月賦金トカデアレバ這入ル積リデス、サウ云フ年賦、月賦トナッテ居ルモノハ、其都度々々ニ請求スベキモノデアルカラ、ソレヲ五年モ六年モ放ウチャッテ置クノハ不注意ノモノト見テ宜カラウ、サウ云フ場合ハ縦令元金デモ、利息ト同ジヤウニ見テ宜カラウト思ヒマス」と述べておられる⁽⁷⁾。すなわち、元資は原則として 169 条の債権には含まれないが、それが年賦金や月賦金となっているときは、その都度請求すべきものとなるから、それを請求しない方が悪いのだから、例外的に 169 条の債権となる、とされる。

さらに、一定の期限を定めた貸金は 169 条に含まれるのか、という質問に対して梅博士は、「ソレハ前ノ百六十七條ノ方ヘ這入リマス」と答弁されている⁽⁸⁾。

また、法典調査会においては、一般債権と定期給付債権との消滅時効期間が前者を 20 年、後者を 5 年とするのはバランス的に問題ではないのか、との議論もあったが、結局、諸外国の立法例や社会情勢に鑑みて、それぞれ 10 年と 5 年に落ち着いたようである⁽⁹⁾。

このように、法典調査会においては、消滅時効期間と併せて 169 条の債権の具体的内容についても議論がなされ、現行の規定となったことを窺い知ることができる。

3. マンションの管理費等に対する民法 169 条適用の当否

(1) 学説の状況

民法 169 条の定期給付債権についての当初の議論は、主にその存在理由や具体的内容に関するものが中心であった。たとえば、法典調査会における民法 169 条の起草委員である梅博士は、「定期給付債権につき一般債権と異なり 5 年の短期消滅時効を設けた理由について、民法 169 条の定期給付債権のように年、半年、月等に支払うべき債権は、嚴重に弁済しなければ債権者のために支障が生じるのが常であり、慣習上債権者も長くその請求を怠る場合が少なくなく、かつ、その額も小額であるがゆえに、長くその受取証を保存する者は稀であるから、短期の消滅時効を設けて法律関係を確定して紛争の発生を防止するため

である」、とされる⁽¹⁰⁾。

また、富井博士も定期給付債権を 5 年の消滅時効とした理由について、「ある部類の請求権は永くその行使を遅らせるべきではないので、特に短期消滅時効にかかるものとする(169 条以下)。そのことは諸外国の法典にも定められている。この種の請求権は一般に小額の債権で日常頻繁に発生し、当事者においては弁済を延滞することが少なく、かつ、その証拠を残すことに留意しないために、取引の安全を保つためには時効の期間を短縮して速やかに法律関係を終結させる必要があるからである」、とされる⁽¹¹⁾。

起草者によるこの説明は、その後も継承され、たとえば、鳩山博士は、「民法 169 条ないし 174 条の特殊な債権は、日常取引上頻繁に発生し、債権額も通常多額でなく、領収証が交付されないことがあり、また、交付されても永く保存されない場合が多く、法律関係が不明瞭になることが多いので、民法はその時効期間を短くし、法律関係の確定を図ったのである。その趣旨は大体において正当であるが、少額債権が債権者の生活上必要な種類の債権については、簡易な訴訟手続、たとえば、小額裁判所を設けて一面迅速容易に債権を取り立てる方法を講じるべきである。」とされる。また、「169 条の債権は金銭その他の不特定物の給付を目的とする債権で、その期間が 1 年以下であるものを言い、具体的には、毎年、毎月、每半年等に支払うべき賃借料、地代、永小作料、扶養料、年金、俸給、給料のようなものをいう、とされる⁽¹²⁾。

その後もこの説明は踏襲され、たとえば我妻博士は、「年又はこれより短い時期によって定めた金銭その他の物の給付を目的とする債権とは、賃借料・地代・給料のように、1 年以内の定期に支払われる債権をいう。これらの債権は、支払が怠られて累積しがちであると同時に、支払ってもその受取証の保存が怠られがちなものだから、その時効期間を短縮して 5 年とした。具体的には、これらに属する定期金債権の支分権、すなわち、毎期の年金・恩給・扶助料・地代の他、利息・賃借料・永小作料・俸給・給料などである。ただし、利息でも、毎期に支払わずに元本の弁済期に一括して支払うべきものは含まれない。」とされる⁽¹³⁾。

このように、現在でも民法 169 条の立法趣旨については、起草者梅博士の説明、すなわち、「定期給付債権の消滅時効を一般債権の消滅時効 10 年より短い

5年としたのは、額が小額で債権者が支払の請求を怠る場合が少なくなく、また、仮に支払がなされてもその受領証を長く保存することが少ないので、法律関係を確定して紛争の発生を防止するためである。」と一般に解され、定期給付債権の具体的なものとして、毎期の年金・恩給・扶助料・地代の他、利息・賃借料・永小作料・俸給・給料などが挙げられている。

ところが、学説の中には、短期消滅時効の存在理由を証拠保全の困難の救済という消滅時効制度一般の存在理由に帰せしめているが、このような説明が、短期消滅時効制度の存在理由とそれに基づく現実の法的処理とを十分に明らかにしているとは必ずしも言えない、と指摘する説もある⁽¹⁴⁾。その中で平井教授は、「短期消滅時効制度の問題は、規定の仕方という形式的な面にあるのではなく、実質的にみても問題である。定期給付債権に関して言えば、給料・年金・扶養料の債権者は一事情によって異なるであろうが一どちらかと言えば債務者に対して経済的地位が劣ることが多く、したがって、短期時効の規定はこれらの者に苛酷な結果をもたらすことが考えられる。」と指摘したうえで、立法論としては、短期消滅時効にかからしむべき債権の範囲をできるだけ狭く解すべきだとされる⁽¹⁵⁾。

確かに、平井教授が指摘されるように、短期消滅時効によって実質的には定期給付債権の債権者（たとえば、給料取得権者や年金受給権者）が不利益を被ることになるが、定期給付債権に関して言うなら、公的制度や企業が債務者である場合が多いように思われるので、5年もの期間があるのであるから、債権者はその間に督促や時効中断手続きをとれば時効の完成を阻止できると思われるので、実際問題としては消滅時効が完成することはさほど多くないのではないかと思われる。尤も、それより短い短期消滅時効（1年～3年）の場合には（たとえば、工事下請負人の元請負人に対する債権や運送業者の依頼人に対する債権等）、時効の完成によって弱者たる債権者が不利益を被る場合はあり得よう。

また、幾代教授は、短期消滅時効の存在理由をどのように理解するかということよりも、現行の短期消滅時効制度自体、妥当なものであるかどうかのほうに、より大きい問題である、と指摘されたうえで⁽¹⁶⁾、その理由として、短期消滅時効の種類が多く、規定の形式が複雑で、各種別の債権間での権衡も必ず

しも十分とはいえ、具体的な債権がどの型の短期時効の適用を受けるのか解釈上疑念を生ずる場合が少なくないことや、実質的に短期消滅時効の適用を受ける債権の債権者はむしろ一債務者に対し一経済的に劣位に置かれている場合が多く、債権の行使を厳重に行うなら、今後仕事をもらえなくなるなど事実上不利益を受ける。そして、それを恐れて権利行使をためらうために、時効が完成しやすくなるし、小額の債権について裁判を利用することの煩雑さや費用、裁判を嫌う一般人の意識などのゆえに、時効を中断することが實際上極めて困難であることなどから、弱小債権者保護のための簡易・迅速な裁判制度の確立など、立法上の改革が望まれる、といわれる⁽¹⁷⁾。

このように、これまでの学説の議論の中心は、民法 169 条の定期給付債権の存在理由や制度自体についてであった。また、民法 169 条の定期給付債権の具体的内容については、基本権たる定期金債権から発生する毎期の支分権たる債権で、1 年以内の区分ごとに定期的に支払われるべき利息・賃借料・地代・俸給・給料・年金・扶助料などの債権である、と説明されてきた⁽¹⁸⁾。

マンションの管理費等が民法 169 条の定期給付債権に該当するかどうかについて議論され出したのは、最判平成 5 年 9 月 10 日（未搭載）の先例が出る前後からである⁽¹⁹⁾。

この判決を契機に、マンションの管理費等に民法 169 条の適用があるかどうかについて、活発な議論がなされているが、これらの議論については、適用を認める積極説とこれを否定する消極説とに分類することができる。

まず、前者はその理由として、5 年を超えるような管理費等の滞納の発生を最初からやむを得ない事態だとして、温情的な管理組合の保護を図るのは、マンション管理適正化法（平成 13 年施行）の趣旨に逆行する、とするものや⁽²⁰⁾、実質的に見て、マンション管理組合からの請求は、前区分所有者の滞納分についてであり、民法 169 条を適用するのは妥当である⁽²¹⁾、といったものである。また、基本的には最高裁判所の判断を支持しつつも、その法律構成の点で疑義を唱える説もある⁽²²⁾。

これに対して後者は、管理費等は、原則的には毎月一定額を支払うことになっているが、総会の決議によってその額が決定され、毎年必要な経費の変化に応じて年単位で増額、減額されるので、その年額は毎年一定となるものではな

いから、このような管理費等の債権は、基本権たる定期金債権から発生する支分権ではない、とされる⁽²³⁾。

（2）判例の状況

①最高裁判所の態度

既述のように、民法 169 条の定期給付債権については、他の短期消滅時効とともに、その存在理由や制度自体についての指摘はあるものの、その内容については、基本権たる定期金債権から発生する毎期の支分権たる債権で、1 年以内の区分ごとに定期的に支払われるべき利息・賃借料・地代・俸給・給料・年金・扶助料などの債権である、と一般に解されている。以下においては、定期給付債権について判例上どのように解されているのか、また、マンションの管理費用や特別修繕費がこれに含まれるのかについて見ることとする。

この問題について最高裁判所として初めて明確に判断したのは、平成 16 年 4 月 23 日第二小法廷判決（民集 58 卷 4 号 959 頁、判例時報 1861 号 38 頁、判例タイムズ 1152 号 147 頁、一審さいたま地裁越谷支部判平成 13 年 6 月 14 日、二審東京高判平成 13 年 10 月 31 日）である⁽²⁴⁾。以下においては、この判例についてみることにする。

事案は、こうである。Y は平成 10 年 10 月 31 日、B から A マンションの区分所有権を買い受け、同年 5 月 1 日に移転登記手続を完了した。ところが、B はそれ以前の平成 4 年 1 月分から平成 10 年 4 月分までの管理費用等合計 173 万 9920 円を滞納していた。そこで、A マンション管理組合 X は、平成 12 年 12 月 4 日 Y に、B の滞納分の支払義務は Y に承継された（建物区分所有法 8 条）として Y に対する支払督促を簡易裁判所に申し立てた。これに対して Y が督促異議の申し立てをしたので、本件訴訟に移行した。そのなかで Y は、本件管理費等の債権は民法 169 条の定期給付債権に該当し、5 年の短期消滅時効により消滅すると主張して、本件管理費等のうち支払期限から 5 年を経過した平成 7 年 12 月までの分（104 万 200 円）について消滅時効を援用した。

1・2 審は、民法 169 条の適用を否定して、Y の消滅時効の抗弁を排斥し、X の請求を認容した。その理由は、「本件の管理費等は、原則的には毎月一定額を支払う形になってはいるものの、総会の決議によりその額が決定され、毎年要する経費の変化に応じて年単位で増額、減額等が予定されているものであつ

て、その年額が毎年一定となるものではない。このような管理費等の債権は、基本権たる定期金債権から発生する支分権としての性質を有するものではない。」として、Yの抗弁を排斥したので、Yが上告した。

これに対して最高裁判所は、「本件の管理費等の債権は、前記のとおり、管理規約の規定に基づいて、区分所有者に対して発生するものであり、その具体的な額は総会の決議によって確定し、月ごとに所定の方法で支払われるものである。このような本件の管理費等の債権は、基本権たる定期金債権から派生する支分権として、民法 169 条所定の債権に当たるものというべきである。その具体的な額が共用部分等の管理に要する費用の増減に伴い、総会の決議により増減することがあるとしても、そのことは、上記の結論を左右するものではない。」と述べてYの主張を認容した。

なお、この判決では福田裁判官の次のような補足意見がある。すなわち、「論旨は、管理費及び特別修繕費の双方について実態的に一体のものとして民法 169 条に基づく短期消滅時効を主張しており、現行法の解釈としては、法廷意見が述べるとおり、これを首肯せざるを得ない。しかし、マンション等の区分所有建物においては、経常的な経費を賄うために徴収される通常の管理費とは別に、共用部分の経年劣化等に対処するための修繕費用は必ず必要となるものであって、これを区分所有者全員で負担しなければならないことはいうまでもない。そのために要する費用は往々にして多額に上ることから、これを修繕を行う際に一度に徴収することは実際的とはいえない。そこで、管理組合が長期的な収支見通しの下で計画的な積立てを行ってこれに備えるのが修繕積立金と呼ばれるものであり、将来への備えとして、このような対応が必要となることは当然のことというべきである。このような修繕積立金は、区分所有建物の資産価値を維持保全するためのものであり、究極的には個々の区分所有者の利益に還元されるのであり、また、区分所有関係を維持していくために必要不可欠の負担ということもできる。修繕積立金のこのような性質にかんがみると、短期消滅時効の適用により、不誠実な一部の滞納者がその納付義務を容易に免れる結果とならないようにするための適切な方策が、立法措置を含め十分に検討されるべきものと考え。」とされて、基本的には民法 169 条の適用を容認しつつ、修繕積立金の不誠実な滞納者が短期消滅時効を利用して容易に納付義務

を免れることを避けるための立法措置を含めた方策が必要であるとされる。

上記最高裁判所判決は、マンション管理費等を民法 169 条の定期給付債権と認定しているが、その理由は、「本件管理費等の債権は、管理規約の規定に基づいて、区分所有者に対して発生するもので、その具体的な額は総会の決議によって確定し、月ごとに所定の方法で支払われる。本件の管理費等の債権は、基本権たる定期金債権から派生する支分権として、民法 169 条の債権にあたる。その具体的な額が共用部分等の管理に要する費用の増減に伴い、総会の決議により増減することがあるとしても、そのことは、上記結論を左右するものではない。」とする。

②下級審判例の状況

これに対して、下級審においては、民法 169 条の適用を否定する判例と肯定する判例があり、統一されていない。

まず、否定判例について見ると、例えば、①東京地裁平成 9 年 8 月 29 日判決（判例タイムズ 985 号 188 頁）は、「管理費等は、原則として会計年度ごとに総会の決議によって決定され、賦課されるものであるから、その請求権は定期金債権ではない。したがって、管理費等の納付額が月ごとに分割されているからといって、個々の分割債権は民法 169 条に規定する定期給付債権ではなく、その消滅時効期間は民法 167 条により 10 年である。」として、管理費等は民法 169 条の債権ではないとする。

また、②上記最高裁判所判決の 1 審および原審（一審さいたま地裁越谷支部判平成 13 年 6 月 14 日、二審東京高判平成 13 年 10 月 31 日）は、「管理費等については、毎年、共用部分の管理のため現実に要する費用を徴収することが予定されているので、管理費等の額は、毎会計年度の収支予算案により、総会の承認を受けるものとし（本件規約 25 条 3 項）、収支予算及び事業計画は総会の決議を要する（本件規約 47 条（2））こととされ、徴収額が前年度と同様の場合には決算終了後 3 ヶ月以内に開催される通常総会における予算の承認決議という形で管理費等の額が決定されるが、前年度の管理費等の収入支出のバランスが大きく崩れた場合は、決算終了後 3 ヶ月以内に開催される通常総会において管理費等の額の改定の審議を行い、管理費等を改定する慣行となっている。

本件の管理費等は、原則的には毎月一定額を支払う形になっているものの、

共用部分の管理の必要に応じて、総会の決議によりその額が決定され、年単位でその増額、剰余金の管理費組み入れ等による減額等がされることが予定されていることを考慮すると、管理費等については、毎年要する経費の変化に応じてその年額(したがってその12分の1に当たる月額)が定まるものであって、どの年にもその額が一定となるものではないから、本件規約25条1項による区分所有者の管理組合(被控訴人)に対する管理費等の納入義務は、一定の金銭の支払を目的とする債務とはいえない。すなわち、被控訴人が区分所有者に対して同項の管理費等の納入を求めることができる権利は、民法169条の解釈適用上その存在が予定される基本権たる定期金債権の性質を具備するものとは認めがたく、それゆえ本件管理費の納付(支払)を請求する債権も基本権たる定期金債権から発生する支分権の性質を具備するものとはいえないのである。」として、やはり民法169条の適用を否定する。

そして更に、③東京地裁平成27年7月16日判決(判例時報2283号51頁)は、直接民法169条の短期消滅時効の可否が争われたものではないが、管理費等の滞納者から区分所有権を転々譲渡された区分所有者が管理規約に従って管理組合に組合員の資格の取得を届けなかったにも拘らず、管理費等の滞納分につき民法169条の短期消滅時効を主張した事案について、「本件規約上、組合員が変更した際にはその資格の取得者及び喪失者はその旨を書面により原告に届出なければならない(本件規約40条1項)にもかかわらず、被控訴人Yは、規約に違反し、被控訴人B社から本件居室を取得して以降、控訴人に対して組合員変更の届出をせずに被控訴人B社名義で本件居室の管理費等を払い続けていたことに加え、本件マンションが全三棟に及び地上42階地下2階の大規模高層マンションであって区分所有者が多数いることが認められることからすると、控訴人において、本件居室の区分所有者が被控訴人Yに変更されたことを認識することができなかつたのはやむを得ないといえる。被控訴人Yは、被控訴人B社の代表取締役として、平成20年11月7日には、C社から被控訴人B社に組合員を変更することを届け出て、その際には控訴人からC社の滞納管理費等の存在を知らされていた上、遅くとも平成25年8月12日には、本件催告の存在を認識し、控訴人に対しC社の滞納管理費等の存否につき問い合わせるなどしたにもかかわらず、控訴人の被控訴人B社に対する督促事件が通常訴訟

に移行した後の平成 26 年 6 月になるまで、本件居室の区分所有権の自身への移転を明らかにしなかったことが認められることなどをも併せて考慮すると、控訴人の被控訴人 Y に対する適時の権利行使を著しく困難ならしめた要因は被控訴人 Y の行動にあったといわざるを得ない。そうすると、被控訴人 Y が消滅時効を援用することは、信義則に反し、権利の濫用として許されない。」として、民法 169 条に基づく短期消滅時効の主張を否定した。

一方、④東京高判平成 14 年 6 月 12 日（刊行物未搭載）は、マンション管理費等の滞納分について、民法 169 条の適用を認めたケースのようである（判例時報 1861 号 39 頁コメント参照）。

このように、下級審においては、マンション管理組合における管理費等の債権の消滅時効について、民法 169 条の短期消滅時効の適用が認められるかについては、判断が分かれている。しかし、これら下級審判例は、③を除けばいずれも上記最高裁判所平成 16 年 4 月 23 日判決以前のケースであり、上記最高裁判所判決が、マンション管理組合における管理費等の債権の消滅時効について、民法 169 条の短期消滅時効の適用を認める判断をして一定の方向性を示したことで、今後下級審においてどのような判断がなされるのか注視したい。

4. 若干の考察

以上のように、マンションの管理費等が民法 169 条の定期給付債権にあたるかどうかについて判例は、マンションの管理費等は、管理規約の規定に基づいて区分所有者に対して発生するものであり、その具体的な額は総会の決議によって確定し、月ごとに所定の方法で支払われるものである。このような本件の管理費等の債権は、基本権たる定期金債権から派生する支分権として、民法 169 条所定の債権に当たるものというべきである、としてこれを肯定する（前掲最高判平成 16 年 4 月 23 日）。

以下においては、マンション管理費等の債権の消滅時効について民法 169 条適用の当否および管理組合による管理費等を滞納した譲渡人から区分所有権の譲渡を受けた譲受人に対する滞納管理費等の支払請求の当否について検討する。

既述の通り、マンション管理費等の債権に民法 169 条が適用されるかどうかについて最高裁判所は、「本件の管理費等の債権は、管理規約の規定に基づいて、

区分所有者に対して発生するものであり、その具体的な額は総会の決議によって確定し、月ごとに所定の方法で支払われるものである。このような本件の管理費等の債権は、基本権たる定期金債権から派生する支分権として、民法 169 条所定の債権に当たるものというべきである。その具体的な額が共用部分等の管理に要する費用の増減に伴い、総会の決議により増減することがあるとしても、そのことは、上記の結論を左右するものではない。」と述べて民法 169 条の適用を認容した。

これに対して下級審は、管理費等は、原則として会計年度ごとに総会の決議によって決定され、賦課されるから、その請求権は定期金債権ではないので、管理費等の納付額が月ごとに分割されているからといって、個々の分割債権は民法 169 条に規定する定期給付債権ではない、として民法 169 条の適用を否定する（前掲①判例）。

また、管理費等は、原則的には毎月一定額を支払う形になっているものの、共用部分の管理の必要に応じて、総会の決議によりその額が決定され、年単位でその増額、剰余金の管理費組み入れ等による減額等がされることが予定されており、管理費等については、毎年要する経費の変化に応じてその年額（したがってその 1/2 分の 1 に当たる月額）が定まるものであって、どの年にもその額が一定となるものではないから、基本権たる定期金債権の性質を具備するものとは認めがたく、それゆえ本件管理費の納付（支払）を請求する債権も基本権たる定期金債権から発生する支分権の性質を具備するものとはいえない、として民法 169 条の適用を否定する（前掲②判例）。

このように、マンションの管理費等が民法 169 条の定期給付債権に当たるかどうかについては、最高裁判所がこれを肯定するのに対して、下級審は、これを否定する。その分岐点は、主に管理費等が民法 168 条の定期金債権に当たるかどうか、そして、毎月の支払分がその支分権たる定期給付債権に当たるかどうかの判断に掛かっているように思われる。その際、最高裁判所は、管理費等は管理規約の規定に基づいて、区分所有者に対して発生するものであるから、定期金債権といえると評価しているのに対して、下級審は、管理費等は、原則として会計年度ごとに総会の決議によって決定され、賦課されるものであるから、その請求権は定期金債権ではない、と評価する。そこで、両者の判断が異

なる管理費等が定期金債権に当たるかどうかを検討する前に、そもそも定期金債権とは何か、定期給付債権とは何かを確認する必要がある。定期金債権とは、年金債権のように、一定の金銭その他の代替物を定期または不定期に給付させることを目的とする債権である、と一般に解されている⁽²⁵⁾。また、定期給付債権とは、定期金債権（基本権）から発生する1年以内の定期に支払われる債権（支分権）をいう、と通常定義される⁽²⁶⁾。したがって、両者は、基本権とそこから発生する支分権の関係にあるので、前者の存在が認定されなければ、後者は存在しないことになる。これをマンションの管理費等に当てはめると、最高裁判所の解釈によれば、それは管理規約によって区分所有者に対して発生する債権だから、区分所有者は一定期間（マンションに居住している間）その債務を負担することになる。そして、それは通常、1年以内の定期（毎月）に一定額が支払われるので、その具体的な額が共用部分等の管理に要する費用の増減に伴い、総会の決議により増減することがあるとしても、そのことによって定期給付債権であることが覆されるものではない、ということになる。

これに対して、下級審の解釈によれば、管理費等は原則として会計年度ごとに総会の決議によって決定され、賦課されるものであるから、その請求権は定期金債権ではない、ということになる。

両者の解釈の違いは、管理費等の発生原因を前者が管理規約に求めるのに対し、後者は、毎年の総会の決議に求めるところにあるように思われる。そのため、毎月支払われる管理費等の扱いも、前者が定期金債権から発生する定期給付債権であると解するのに対して、後者はそれを否定するのである。管理費等の扱いについて考えてみるに、たとえば、分譲マンションが完成して入居する際には、通常、入居前の契約締結時にマンションの管理体制についての説明がなされ、管理規約に基づいて管理組合が管理費等の徴収・管理することも買主が了解したうえで、売買契約が締結されるはずだから、管理費等は、管理規約に基づいて発生するものであると、見ることができるであろう。そうすると、下級審の言う「管理費等は原則として会計年度ごとに総会の決議によって決定される」との解釈は、管理費等の徴収権についてはすでに管理規約によって定まっていて、その額が会計年度ごとに総会の決議によって決定される、ということになるのではなかろうか。そうであるなら、管理費等は定期金債権という

ことになり、また、毎月支払われる管理費等は、毎年の額に増減があるとしても、その支分権となり、それは定期給付債権であると解されよう。

もっとも、管理費等には、通常の共用部分等の管理に要する費用（単なる管理費）と特別修繕費（修繕積立金）とが含まれると思われるが、両者はその性質が異なる。すなわち、前者（たとえば、事務管理費や管理人件費、公租公課等）は民法 169 条の定期給付債権に該当するものが多いが、後者は大修繕のために総会決議で一括して徴収する場合には、定期給付に当たらず、民法 169 条が適用されない場合があると思われるので、両者を同じように扱うと、短期消滅時効の適用により、不誠実な一部の滞納者とその納付義務を容易に免れる結果となるので、そうならないようにするための適切な方策が、立法措置を含めて十分に検討されるべきであろう⁽²⁷⁾。

つぎに、滞納された管理費等の支払を管理組合が譲渡人ではなく、譲受人に対して請求するが、その根拠はどこにあるのかについてであるが、建物区分所有法 8 条は、管理組合がその職務や業務につき区分所有者に対して有する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対して請求することができる、と規定しており、また、譲受人は譲渡を受ける際に、滞納分についての説明を受け、その分は購入代金に反映されるのが一般的なもので、譲受人に対して管理組合が滞納分の請求をすること自体、特に譲受人に実質的な不利益を及ぼさないとと思われるので、その請求は正当なものであると行うことができよう。

脚注

- (1) 最判平成 16 年 4 月 23 日民集 58 卷 4 号 959 頁、最判平成 5 年 9 月 10 日（刊行物未登載）、
- (2) 旧民法財産編
- (3) 平井宜雄・注釈民法（5）332 頁参照。
- (4) 民法理由書（雄松堂出版）第 5 卷証拠編 427 頁参照。
- (5) 民法理由書（雄松堂出版）第 5 卷証拠編 427 頁参照。
- (6) 広中俊雄・第九回帝國議会の民法審議衆議院民法中修正案委員会速記録（明治 29 年 3 月 4 日（第四号）51 頁参照。
- (7) 広中俊雄・第九回帝國議会の民法審議衆議院民法中修正案委員会速記録（明治

- 29年3月4日（第四号）51頁参照。
- (8) 広中俊雄・第九回帝國議会の民法審議衆議院民法中修正案委員会速記録（明治29年3月4日（第四号）51頁参照。
 - (9) 広中俊雄・第九回帝國議会の民法審議衆議院民法中修正案委員会速記録（明治29年3月4日（第四号）52頁以下参照。
 - (10) 梅謙次郎・民法要義卷之一総則編（訂正増補）428頁参照。
 - (11) 富井政章・民法原論第一卷総論（完全復刻版）有斐閣 687～688頁参照。
 - (12) 鳩山秀夫・日本民法総論（増訂改版）岩波書店 639～640頁参照。
 - (13) 我妻栄・新訂民法総則岩波書店 491頁参照。
 - (14) 平井宜雄・注釈民法（5）334頁参照。
 - (15) 平井宜雄・注釈民法（5）336～337頁参照。
 - (16) 幾代通・民法総則（第二版）青林書院新社 512頁参照。
 - (17) 幾代・前掲著 512頁参照。短期消滅時効制度自体の妥当性については、従来から立法論としての批判がある（打田峻「短期消滅時効制度批判」民法基本問題150講Ⅰ228頁以下参照）。なお、一連の債権法改正作業の中でも消滅時効制度自体に関する議論がなされ（法制審議会民法（債権関係）の改正に関する中間試案参照）、2015年3月31日に国会に提出された「民法の一部を改正する法律案」によると、168条は、「第168条1項を次のように改める。定期金の債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。1 債権者が定期金の債権から生ずる金銭その他の物の給付を目的とする各債権を行使することができることを知った時から10年間行使しないとき。2 前号に規定する各債権を行使することができる時から20年行使しないとき。第168条第2項中「中断」を「更新」に改める。」と規定され、また、169条は、「確定判決又は確定判決と同一の効力を有するものによって確定した権利については、10年より短い時効期間の定めがあるものであっても、その時効期間は、10年とする。2 前項の規定は、確定の時に弁済期の到来していない債権については、適用しない。」と規定された。また、170条から174条（3年～1年）の短期消滅時効については、「第170条から第174条まで削除」となっている。
 - (18) たとえば、我妻・前掲著 491頁参照。
 - (19) この判決は、刊行物には掲載されていないが、マンション管理組合の管理費等

の債権について、民法 169 条の適用を認めている（判例時報 1861 号 39 頁コメント参照）。なお、この判決の詳細については、宮坂昌利・法曹時報 58 卷 11 号 114 頁参照。

- (20) 宮坂昌利「マンション管理組合が組合員である区分所有者に対して有する管理費及び特別修繕費に係る債権が民法 169 条所定の債権に当たるとされた事例」法曹時報 58 卷 11 号 149 頁参照。
- (21) 鎌野邦樹「マンション管理費・修繕積立金の消滅時効」法律のひろば 58 卷 5 号 77 頁参照。
- (22) たとえば、小野秀誠「マンション管理費および特別修繕費の債権の時効期間」金融・商事判例 1214 号 68 頁以下、丸山英気「マンション管理組合が組合員である区分所有者に対して有する管理費及び特別修繕費に係る債権が民法 169 条所定の債権に当たるとされた事例」民商法雑誌 131 卷 4・5 号 695 頁参照。小野教授は、管理費（事務管理費、管理人人件費、公租公課、保険料、共益費、小口の修繕費等）は民法 169 条の債権に適合的であるが、修繕積立金は、一括弁済して徴収するものを分割弁済しているものについては、債権の分割弁済にすぎないから、169 条の適用を受けない、と指摘されて、管理費と修繕積立金の扱いが異なる場合があるのでその配慮が必要である、と指摘される。また、丸山教授は、マンションの維持管理費は、多くの場合規約で支払義務や方法、不払のときの措置が定められているが、規約のない区分所有建物でも当然に支払義務が生ずるので、基本債としてはやや狭いものとなる、と指摘される。
- (23) 野口恵三「マンションの管理費用等の請求債権は定期給付債権（民法 169 条）に当たるか」NBL 741 号 72 頁以下参照。
- (24) この判決の主な評釈としては、丸山英気「マンション管理組合が組合員である区分所有者に対して有する管理費及び特別修繕費に係る債権が民法 169 条所定の債権に当たるとされた事例」民商法雑誌 131 卷 4・5 号 695 頁、鎌野邦樹「マンション管理費・修繕積立金の消滅時効」法律のひろば 58 卷 5 号 73 頁、金山直樹「マンション管理組合・特別修繕費債権の消滅時効期間」判例時報 1891 号 190 頁、宮坂昌利「マンション管理組合が組合員である区分所有者に対して有する管理費及び特別修繕費に係る債権が民法 169 条所定の債権に当たるとされた事例」法曹時報 58 卷 11 号 142 頁等がある。なお、本件判決の先例とし

て、最判平成 5 年 9 月 10 日があるが、この判例は刊行物へは搭載されなかった。結論的にはマンションの管理費等債権に民法 169 条の適用を認めたものとされる（法律時報 1861 号 39 頁コメント参照。）。

- (25) たとえば、我妻・前掲著 489 頁、幾代・前掲著 513 頁参照。
- (26) たとえば、我妻・前掲著 491 頁、幾代・前掲著 515 頁参照。なお、教科書によっては、一定の期間が経過するごとに発生するところの、一定の物の給付を目的とする債権と表現しているものもあるが（平井・前掲 338 頁）、同趣旨であろう。
- (27) 前掲最判平成 16 年 4 月 23 日における福田判事の補足意見や小野前掲 72 頁参照。