

区分所有マンションの管理費、水道料金の承継

【事案】

当社はXマンションの区分所有一室をAから買い受けました。Aには同室の管理費及び水道料金の一部未払いがあったようで、当社はマンション管理組合からAが滞納していた管理費及び水道料金を請求されました。当社はAの滞納分を支払わなければいけないのでしょうか。

【回答】

1. 前区分所有者の滞納管理費

- (1) 通常、1棟の建物は1個の物として所有権の客体となりますが、1棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他の建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分はそれぞれ所有権の目的とすることができます（建物の区分所有等に関する法律（以下「法」といいます）1条）。

この建物の部分を目的とする所有権を区分所有権（法2条1号）、区分所有権を有する者を区分所有者（同条2号）、区分所有権の目的である建物の部分を専有部分（同条3号）、専有部分以外の建物の部分や付属物は共用部分といいます（同条4号）。

共用部分は区分所有者全員の共有に属し、各区分所有者は各区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合による持分に応じて、共用部分にかかる費用を負担することになります（法19条）。ただし、区分所有者の持分と異なる負担割合を管理組合の規約により定めることも可能です。

共用部分にかかる費用は、管理費等の名目であらかじめ概算で定額を前払いすることが一般的です。

- (2) 法8条によれば、滞納管理費等につき債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても請求できることとなります。

管理費等の滞納者が所有している区分所有権を、未払い状態のまま売買等によって譲渡した場合には、前区分所有者だけでなく、新たに区分所有者となった者も、滞納管理費等を支払う義務を負います。法律的には、新たな区分所有者が滞納管理費等について重疊的債務引受をしたものと擬制されます。

債務者である前区分所有者の債務と特定承継人の債務の関係は、不真正連帯債務であるとされ、特定承継人としては、債権者から前区分所有者が滞納した管理費等を請求された場合に支払いを拒絶することができません。

前区分所有者と特定承継人との関係では、特定承継人が前区分所有者の滞納

管理費等を支払った場合、前区分所有者に対して求償することができます。ただし、区分所有権売買の際に滞納管理費の負担を考慮して代金額を低く設定したような場合は求償権を放棄したと見られる余地があります。

2. 前区分所有者の滞納水道料金

マンションによっては、マンション全体に親メーターがあり、水道局に対しては管理組合が一括して料金を支払い、個別の区分所有者から子メーターにより集金しているような場合があります、お尋ねのXマンションもこの方式をとるものと思われます。

区分所有者は、全員で建物などの管理を行うために規約を定めることができるとされており（法3条前段、30条①）、Xマンションにおいても水道料金の支払額、支払方法、支払義務等を規約で定めているものと考えられますが、たとえXマンションの区分所有者全員で定めた規約によっても、規約に基づき前区分所有者の水道料金の滞納分の支払義務を特定承継人に負わせることはできないものと考えられます。

前区分所有者の水道料金滞納分を特定承継人に負担させることができるか否かについて、特定承継人に対する支払義務の承継を区分所有者を構成員とする管理組合の規約をもって定めることはできず、そのようなことを定めた規約は、規約としての効力を有しないとする判決例（名古屋高裁平成25年2月22日判決）があります。

この判決で問題となったマンションでは、水道事業者とマンション管理組合とが1個の給水契約を締結し、マンション管理組合がマンション全体の水道料金を支払い、各戸の区分所有者に水道料金を請求しており、マンション区分所有者を構成員とする管理組合の規約に滞納水道料金の全滞納額を特定承継人に対しても請求することができるとの定めがあり、その規約の効力が争点とされました。

同判決は、占有部分である各戸の水道料金は、専ら占有部分において消費した水道の料金であり、共用部分の管理とは直接影響がなく、区分所有者全体に影響を及ぼすものともいえないのが通常であるから、特段の事情がない限り、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該当せず、特定承継人に対する支払義務の承継を区部所有者を構成員とする管理組合の規約をもって定めることはできず、そのようなことを定めた規約は、規約としての効力を有しないものと解すべきであるとの判断を示したものです。

3. 本件の場合

(1) 滞納管理費について

当社はAからXマンションの区分所有一室を買い受けたので、Aの特定承継人にあたりますから、法8条によりAの滞納管理費の支払義務を負うことになります。

(2) 滞納水道料金について

Xマンションの管理組合の規約に、前区分所有者が水道料金を滞納していた場合にその者から区分所有権を買い受けた者は滞納水道料金を支払う義務があると定める定めがない場合は、本来、区分所有権を買い受けたというだけで前区分所有者の債務を承継することはありませんから、当社はAが滞納していた水道料金を支払う義務はありません。

仮に、Xマンションの管理組合の規約に上記のような定めがあったとしても、前述の名古屋高裁平成25年2月22日判決の考え方によれば、そのような定めは規約としての効力を有せず、当社はAが滞納していた水道料金を支払う義務はないものと考えられます。