

平成20年9月19日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官

平成20年(レ)第6号 水道料金請求控訴事件 (原審・大阪簡易裁判所平成19年
(レ)第9523号)

口頭弁論終結日 平成20年7月11日

判 決

大阪市 [REDACTED]

控訴人 [REDACTED]

同代表者代表取締役 [REDACTED]

同訴訟代理人弁護士 [REDACTED]

堺市 [REDACTED]

被控訴人 [REDACTED]

同代表者理事長 [REDACTED]

同訴訟代理人弁護士 影山博英

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

事実及び理由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は第1, 2審を通じ、被控訴人の負担とする。

第2 事案の概要

本件は、別紙物件目録記載の区分所有建物（以下「本件マンション」という。）の管理組合である被控訴人が、区分所有者のために一括して、堺市（上下水道局）との間で給水契約を締結し、水道料金を支払ったとして、区分所有者である控訴人に対し、事務管理に基づく費用償還請求権に基づき、水道

料金の支払を求めた事案であり、原審が請求を全部認容したため、控訴人が控訴したものである。

1 爭いのない事実等（証拠等によって認定した事実は、各項末尾に証拠を記載する。）

(1) 被控訴人は、本件マンションの管理組合で、区分所有者全員で構成されている。被控訴人は、本件マンションの管理費及び積立金の出納並びに給水及び水道料金の徴収・支払等の業務をしている。

控訴人は、土地建物の売買及び賃貸等を業とする会社であり、平成元年3月30日、本件マンション206号室（以下「本件専有部分」という。）の所有権を取得し、平成15年6月20日[]に売却するまでの間、本件専有部分の区分所有者であった。

（甲2、弁論の全趣旨）

(2) 本件マンションでは、被控訴人が、堺市（上下水道局）との間で、全室分を一括して給水契約を締結することにより、区分所有者は、水道水の供給を受けている。

水道料金は、被控訴人が、親メーターで計測された使用量をもとに全戸分の使用料金を2か月ごとに支払っている。

（甲3、乙4）

(3) 控訴人は、平成4年10月1日から平成6年9月30日までの間、[] []（以下「[]」という。）に対して、本件専有部分を月15万円で賃貸しており、[]は、被控訴人に対して、水道料金を支払っていたことがある。

（甲5、弁論の全趣旨）

2 爭点

(1) 被控訴人が、堺市（上下水道局）との間で、一括して給水契約を締結し、水道料金を支払うことは、区分所有者のために有益な費用を支出している

といえるか。

(被控訴人の主張)

被控訴人は、区分所有者らの共同の利益のために区分所有者らの事務をしているので、「本人」（民法702条1項）とは区分所有者である。

(控訴人の主張)

否認する。

控訴人は、被控訴人、賃借人の三者間で、控訴人が第三者に賃貸している場合には、被控訴人は賃借人に対して水道料金を請求することを合意したのであるから、「本人」とは賃借人であるというべきであり、控訴人のための事務管理は成立しない。

(2) 消滅時効

(控訴人の主張)

控訴人は、被控訴人との間で、控訴人が第三者に賃貸している場合には、被控訴人は賃借人に対して水道料金を請求することを合意しており、一方当事者が会社で契約類似の関係にあるといえるから、本件水道料金債権は、商事債権として、消滅時効の期間は5年である。

(被控訴人の主張)

本件水道料金債権の訴訟物は、事務管理に基づく費用償還請求権であるから、消滅時効の期間は10年である。

第3 爭点に対する判断。

- 1 爭点(1)については、原判決2頁2行目冒頭に「前記争いのない事実等、」を加え、3頁2行目「2 爭点(1)（本件水道料金の負担者）について」、同頁15行目「第3の1の」をそれぞれ削除し、同頁18行目の次に改行して次のとおり加えるほか、原判決の「事実および理由」の第3の1及び2（原判決2頁2行目から3頁目18行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

これに対して、控訴人は、被控訴人の管理代行業者が、本件マンションにおいては、本件専有部分だけでなく、控訴人所有で第三者に賃貸している他の専有部分に関しても、控訴人に対して、管理費及び積立金のみを請求し、賃借人に対して、水道料金を請求し、賃借人が水道料金を支払っていたとして、控訴人が、被控訴人との間で、控訴人が第三者に賃貸している場合には、被控訴人は賃借人に対して水道料金を請求するとの合意があったものであると主張する。

しかしながら、前記認定事実によれば、被控訴人は控訴人に対して管理費及び水道料金を請求していたものの、控訴人からの賃借人が自主的に水道料金を支払った場合には第三者弁済としてこれを受領していたというにすぎないものであり、被控訴人が上記賃借人に対して水道料金を請求していたことを認めるに足りる的確な証拠はない。また、控訴人は、その所有に係る区分所有建物を■に賃貸するに際し、被控訴人に■の氏名を通知したにとどまり、プライバシーを理由に■の勤務先及び電話番号の通知を拒否していたというのであって、控訴人が水道料金の負担者を賃借人に変更するために必要な協力をしていたということもできないから、被控訴人が、賃借人に対して水道料金を請求することを合意をしたというのは不自然であり、■が被控訴人に水道料金を支払っていたことをもって、控訴人主張の合意が認められるものではない。

また、「■」入居のしおりでは、管理費の負担者である各区分所有者が水道料金を負担することが予定されていたといえるところ、証拠（甲第8、第11号証）によれば、被控訴人の理事会において、集合住宅の各戸検針の提案が出され、必要となる工事に関して検討がされたものの、費用が高額になること等から見送られた経緯が認められるなど、被控訴人においては、被控訴人が一括して給水契約を締結し、各戸の水道料金については、各区分所有者が負担することを予定していたことが窺われるのであって、

控訴人についてのみ、上記水道料金等を区分所有者ではなく賃借人が負担することを予定していたものと認めるに足りない。

控訴人や [REDACTED] が所有し第三者に賃貸している本件マンションの他の専有部分について、原告から管理を委託された [REDACTED] が、管理費及び積立金のみの請求書・領収証を発行している点は、証拠（甲第11号証）によれば、 [REDACTED] が、控訴人や [REDACTED] の求めに応じて行っているだけであることが認められ、この点をもって、被控訴人が、水道料金について、賃借人に請求し、賃借人が支払うとの合意をしたということにはならない。

以上によれば、控訴人が、被控訴人との間で、控訴人が第三者に賃貸している場合には、被控訴人は賃借人に対して水道料金を請求することを合意したとは認められず、控訴人の主張は採用できない。控訴人は、被控訴人の一括の給水契約により、入居直後から手続をとらずとも、水道水が供給されている物件を第三者に賃貸することができるなど、控訴人のために有益なものとも評価しうるので、事務管理が成立するといえる。

2 争点(2)について

前記1のとおり控訴人が主張する合意は存在せず、本件の水道料金債権の法的性質は事務管理に基づく費用償還請求権であって、民法702条1項によって生じる債権であるから、「商行為によって生じた債権」（商法522条）にあたらない。

したがって、消滅時効の期間は、民法167条により、10年であるから、控訴人の主張は採用できない。

3 そうすると、被控訴人の請求を認容した原判決は相当であり、本件控訴は理由がないから棄却する。

大阪地方裁判所第12民事部

裁判官 横田典子

裁判官 神谷善英

裁判長裁判官瀧華聰之は、転補のため署名押印できない。

裁判官 横田典子

別紙

物 件 目 錄

所在 大阪府堺市 [REDACTED]

家屋番号 [REDACTED]

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・スレート葺 10階建

床面積 1階 708.58 平方メートル
2階 448.67 平方メートル
3階 424.81 平方メートル
4階 424.81 平方メートル
5階 424.81 平方メートル
6階 424.81 平方メートル
7階 424.81 平方メートル
8階 424.81 平方メートル
9階 424.81 平方メートル
10階 126.38 平方メートル

以上

これは正本である。

平成 20 年 9 月 19 日

大阪地方裁判所第 12 民事部

裁判所書記官 長田 真

