

配偶者居住権とマンションにおける管理費等支払義務

(The right of spouse dwelling and common expenses liability in condominium)

佐藤 元

第1 はじめに

民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（平成30年法律第72号）が平成30年7月6日に成立し、同月13日に公布され、相続法の改正がなされ（以下、改正後の相続法を「改正相続法」といい、条文を示す場合には、「新民法」とする。）、配偶者に無償かつ終身で居住権を設定する配偶者居住権の制度が新設された。

配偶者居住権の設定された専有部分の所有名義人となった相続人が実際に当該マンションに居住していないケースでは、賃料収入が入るわけでもないので、「管理費」及び「修繕積立金」（以下、「管理費等」という。）を支払うインセンティブが働かずそれを支払わない可能性があり、加えて、当該相続人の経済状態が悪化すれば實際上管理費等の支払いはできなくなる¹。管理費等の最終的な回収方法は、区分所有権の強制競売によることになるが、無償かつ終身の配偶者居住権が区分所有権の負担として設定されていると、競売手続において買受人が現れない可能性が高い。このような状態に陥ると、管理組合²は、管理費等の回収の手立てを失うことになりかねない。そこで、配偶者居住権を取得した配偶者（以下、「配偶者」という。）からの管理費等の回収の可否を検討するのが本稿の目的である。

ここで、問題の所在を示すために以下の【基本 Case】を設定する。

【基本 Case】

現在を、2025年4月30日とする。

X マンションは、2005年4月1日竣工の築20年のマンションである。

X マンションには、区分所有者によって構成される、いわゆる権利能力なき社団たる X 管理組合が存在する。同管理組合の管理規約では、区分所有者は、管理費として1万円、修繕積立金として2万円の合計3万円を管理組合に対し納入しなければならない旨規定されている。

A は、X マンション分譲時に同マンションの703号

室の区分所有権を取得した者である。

A は、2021年3月20日に死亡した。A の相続人は、妻 Z 及び子 Y である。

A 死亡まで A と Z は703号室に居住していたところ、Z と Y は、2021年10月30日、Y が703号室の区分所有権を取得し、Z が同室の配偶者居住権を取得する旨の遺産分割協議を成立させた。Y の相続登記及び Z の配偶者居住権の設定登記は、2021年12月1日にされた。なお、Y は703号室に居住していない。

703号室では、A の死後である2021年4月分（当月分を当月の15日に支払う旨管理規約に規定されている）以降、管理費等の滞納が始まり、2025年4月30日時点において滞納元本額は147万円に達している。

なお、本 Case では、問題を単純化するため遅延損害金と弁護士費用等違約金を考慮しない。

【基本 Case】を検討すると、703号室を相続した Y が、A 死後に発生した管理費等につき自己の債務として、支払義務を負うことは明らかであるが、Z についてはどうであろうか³。本稿は、【基本 Case】の Z のような配偶者が管理費等の支払義務を負うか否かにつき、配偶者が管理費等支払義務を負わないことによって實際上生じることが想定され得る問題（逆から言えば管理費等支払義務を負わせることの必要性）と理論上の限界性の両側面から検討を試みるものである。

第2 配偶者居住権の概要とその性質や対抗関係の処理等⁴

I 配偶者居住権の創設の趣旨

近年の社会の高齢化の進展及び平均寿命の伸長に伴い、被相続人の配偶者が被相続人の死亡後にも長期間にわたり生活を継続することが少なくない。そして、配偶者は、住み慣れた居住環境での生活を継続するために居住権を確保しつつ、その後の生活資金として預貯金等の財産についても一定程度確保したいと希望するこ

とが多いと考えられる。配偶者居住権の制度は、配偶者のために居住建物の使用収益権限のみが認められ、処分権限のない権利を創設することによって、遺産分割の際に、配偶者が居住建物の所有権を取得するよりも低廉な価格で居住権を確保することができるようにすること等を目的とするものである⁵。

II 配偶者居住権の概要

配偶者居住権の成立要件は、①配偶者が相続開始の時に被相続人所有の建物に居住していたこと、その建物について配偶者に配偶者居住権を取得させる旨の遺産分割、遺贈又は死因贈与がされたことである（新民法1028条1項、554条）。同法1028条1項の「配偶者」は、法律上被相続人と婚姻していた配偶者をいい、内縁の配偶者は含まれない⁶。配偶者居住権の目的となる建物（以下、「居住建物」という。）は、相続開始の時点において、被相続人の財産に属した建物でなければならない⁷。また、「居住していた」とは、配偶者が当該建物を生活の本拠としていたことを意味するものである⁸。

配偶者居住権は、遺産分割審判によっても取得させることが可能である（新民法1028条1項1号の「遺産の分割」には遺産分割の審判も含まれる。）。家庭裁判所は、①共同相続人間で、配偶者に配偶者居住権を取得することについて合意が成立しているときか、②配偶者が家庭裁判所に対して配偶者居住権の取得を希望する旨申し出た場合において、居住建物の所有者の受ける不利益の程度を考慮してもなお配偶者の生活を維持するために特に必要があると認めるときに限り、配偶者に配偶者居住権を取得させる審判をすることができる（新民法1029条）。

配偶者居住権の存続期間は、配偶者の終身の間である。ただし、遺産分割協議、遺言、家庭裁判所の遺産分割審判において別段の定めをすることができる（新民法1030条）。

配偶者居住権を第三者に対抗するためには配偶者居住権の設定の登記をしなければならない（新民法1031条1項において準用する新民法605条）¹⁰。配偶者は、居住建物の所有者に対して、配偶者居住権の設定登記請求をする権利を有する（新民法1031条1項）。登記をした配偶者居住権は、新民法605条の4に基づいて、占有者に対する妨害排除請求等を行うことができる（新民法1031条2項）。

配偶者は、従前の用法に従い、善管注意義務をもって、居住建物の使用及び収益をしなければならない（新民法1032条1項）。善管注意義務違反がある場合、居住

建物の所有者は、催告をした上で、配偶者に対する意思表示により配偶者居住権を消滅させることができる（新民法1032条4項）。

配偶者居住権が消滅した場合、配偶者は、居住建物を返還しなければならない。ただし、配偶者が居住建物について共有持分を有する場合は、居住建物の所有者は、配偶者居住権が消滅したことを理由としては、居住建物の返還を求めることはできない（新民法1035条1項）。

III 配偶者居住権の諸論点

以下では、本稿との関係で検討を要する事項をやや詳しく検討する。

1 配偶者居住権の法的性質

配偶者居住権の性質に関して、当初は法定の債権（例えば法定の賃借権等）または新たな用益物権として構成することが考えられる旨提案され¹¹、その後、法制審議会民法（相続関係）部会第6回会議において建物を目的とする用益物権として構成することが提案されている。すなわち、「長期居住権¹²については、第三者対抗力を付与することとし、かつ、建物所有者には配偶者の使用を受忍する義務以外に特段の義務を負わせないことを前提とすれば、その法的性質についても、用益物権と構成するのが相当であると考えられる。」¹³との提案がなされている。

しかし、このような用益物権として構成する提案に対しては、強力な権利でかつ長期となると居住権の消滅時期の判断が難しいため保守的な担保評価がされることになるなど建物の流通が阻害されるとの疑問¹⁴や処分できず換価性のない用益物権を取得させることが配偶者の保護になるのかという疑問¹⁵が提示された。そのため、法的性質を「賃借権類似の法定の債権」と位置付けることとされた¹⁶。

このように、配偶者居住権は、「賃借権類似の法定の債権」と位置付けられたが、配偶者は、遺産分割においてこれを取得する場合でも、自己の具体的相続分において取得することになるから、その存続期間中賃料支払義務を負わず、無償で使用することができる。この点で、賃貸借とは異なる性質を有する¹⁷。

また、配偶者居住権は、一身専属権であり、相続の対象にならない¹⁸。

2 配偶者居住権の譲渡等

(1) 譲渡、転貸—投下資本の回収方法

配偶者居住権は、譲渡することができない（新民法1032条2項）。その理由については、配偶者居住権は、

配偶者が相続開始後も従前の居住環境での生活を継続することを可能とするため、その選択肢となる手段を増やすことを目的として創設したもので、配偶者が第三者に対して配偶者居住権を譲渡することを認めることはこの制度趣旨と整合的でないからと説明される¹⁹。配偶者居住権の譲渡は、法制審議会民法（相続関係）部会第25回会議まで、居住建物の所有者の承諾を条件にこれを認める旨の提案がなされていた²⁰。しかし、同部会の最後の会議である同第26回会議において、譲渡を認めることが配偶者自身の居住環境の継続性を保護するとの制度趣旨に整合的でないこと、配偶者居住権が死亡によって消滅し継続性の点で不安定であるので売却の場面が多くないと思われることから、配偶者居住権の譲渡を一切認めないと方針転換され、譲渡禁止が明文化されることとなった²¹。

また、配偶者は、居住建物の所有者の承諾を得れば、第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができる（新民法1032条3項）。この場合、配偶者居住権の転貸として、転貸の効果が生ずる（新民法1036条による613条の準用）。

つまり、配偶者は、配偶者居住権の譲渡によっては、配偶者居住権の価値を回収することはできないが、所有者の承諾を得ることが条件にはなるが、第三者に転貸することでその価値を回収することはできる²²。

また、事実上の方法ではあるが、配偶者居住権の価値を回収する方法として、配偶者が配偶者居住権を放棄することを条件として、これによって利益を受ける所有者が配偶者に対し金銭を支払うことを、配偶者と所有者が合意することも指摘されている²³²⁴。

(2) 強制執行の対象性

配偶者居住権は上記のとおり譲渡性のない債権であるから、強制執行の対象とすることはできない²⁵。

3 必要費・有益費の負担者

配偶者は、居住建物の修繕が必要な場合には、まずは自ら修繕をすることができ（新民法1033条1項）、居住建物の所有者は、配偶者が相当の期間内に必要な修繕をしないときに修繕をすることができる（同条2項）。これは、居住建物の修繕について最も利害関係を有しているのは実際に居住建物を使用している配偶者であり、居住建物の所有者は配偶者に対して修繕義務を負わず、居住建物の通常必要費となる修繕費用は配偶者の負担となることから（新民法1034条1項）、配偶者に修繕の一時的な権限を付与したものである、と説明される²⁶。

また、上記のとおり、居住建物の「通常必要費」は、配偶者の負担となる（新民法1034条1項）。ここにいう「通常必要費」とは、使用貸借に関する民法595条1項に規定する「通常必要費」と同一の概念であり、これには、居住建物の保存に必要な通常修繕費用のほか、居住建物やその敷地の固定資産税等が含まれる（最判昭和36年1月27日裁判集民48号179頁）²⁷。固定資産税については、納税義務者が固定資産の所有者とされているから、配偶者居住権が設定されている場合でも、納税義務者は所有者である。このため、居住建物の所有者が固定資産税を納付した場合には、配偶者に対して求償することができる²⁸。

居住建物の「有益費」については、民法196条の規定に従い、価格の増加が現存する限り、配偶者の選択に従い、その支出した金額または増加額を、居住建物の所有者が償還しなければならない（新民法1034条2項による民法583条2項の準用〔買戻しの場合の費用償還。民法196条が指示されている〕）。

4 配偶者居住権の財産評価

配偶者が遺産分割において配偶者居住権を取得する場合には、他の遺産を取得する場合と同様、自らの具体的相続分においてこれを取得することになるため、その財産的価値を評価することが必要となる²⁹。したがって、遺産分割において、配偶者居住権の財産価値を、配偶者は取得していることになる。

配偶者居住権の財産評価の方法については、法律に定められておらず、また法制審議会民法（相続関係）部会においてそのルールを特定したわけでもないので、今後の解釈、実務運用に委ねられている³⁰。

5 配偶者居住権の対抗関係

配偶者居住権は、これを登記したときは、居住物権について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる（新民法1031条2項による新債権法605条の準用）。「居住物権について物権を取得した者その他の第三者」とは、①配偶者居住権が設定されている住居につき、その所有権を譲り受けた者、②配偶者居住権が設定されている居住建物につき、抵当権の設定を受けた債権者（抵当権者）、及び③配偶者居住権が設定されている居住建物を差し押さえた相続債権者や相続人債権者を意味する³¹。以下、順次これらを確認する。

(1) 居住物権の譲受人に対する対抗の問題

配偶者居住権の設定登記後に、居住建物を譲り受けた者に対して、配偶者は、配偶者居住権を対抗できる（譲受人は負担付き所有権を取得することになる）。

(2) 抵当権に対する対抗の問題

A 最先抵当権設定前に配偶者居住権が成立・登記されていた場合

配偶者居住権の登記が最先抵当権の登記に先立って登記されていた場合、配偶者居住権は競売による売却によっても消滅せず、買受人にも対抗しうる（民事執行法 59 条 2 項参照）³²。

B 最先抵当権設定前に配偶者居住権が成立していたがその設定登記が抵当権設定登記に劣後する場合

抵当権設定時には登記されていなかったが、既に遺産分割や遺贈等によって配偶者居住権が成立していたと認められる場合において、抵当権設定登記後に配偶者居住権の登記がされたときは、抵当権が優先するのか。

この点、改正相続法は、引渡しを対抗要件として認めず、登記を唯一の対抗要件としている。そして、対抗要件を登記に限定した趣旨は、配偶者が対抗要件を取得した後に利害関係に入った第三者は、賃借権の場合とは異なり、その存続期間中は建物使用の対価すら取得することができないことになるため、第三者に権利の内容を適切に公示すべき必要性が高く、他方で、引渡しを対抗要件としても外観上の変化がないため公示手段として極めて不十分なものである、という点にある³³。このような趣旨から考えると、配偶者居住権の実体を優先し、登記がされていなくても抵当権に優先するという解釈は採用されるべきではなく、配偶者居住権の成立が抵当権登記に優先していても登記が劣後するのであれば、抵当権が優先し、配偶者居住権者は買受人に対しても配偶者居住権を対抗しえないと解すべきである³⁴。

C 最先抵当権設定登記後に配偶者居住権が成立・登記された場合

抵当権設定登記後に配偶者居住権が成立し、登記された場合には、配偶者居住権は、抵当権及び担保不動産競売の買受人に対抗できない³⁵。この場合、配偶者居住権には、民法 395 条 1 項の明渡猶予の制度の適用はないとされる³⁶。

(3) 居住建物を差し押さえた相続債権者や相続人債権者に対する対抗の問題

被相続人に対して債権を有していた相続債権者や、居住建物の所有者となった相続人に対して債権を有する相続人債権者が、居住建物を差し押さえることがある。一般債権者は、差押債権者となれば、新債権法 605

条の「その他の第三者」に当たる³⁷。したがって、配偶者居住権の登記と差押えの先後で、いずれが優先かが決まることとなる。配偶者居住権の登記に債権者の差押えが遅れる場合には、配偶者居住権を当該差押債権者に対抗しうることになる。

第3 配偶者居住権が設定されていることが管理費等回収に与える影響と問題点

I Case の設定

配偶者居住権の設定が管理費等回収に与える問題点を検証するために、【Case1】・【Case2】を設定する。いずれも、「第1 はじめに」において示した【基本ケース】を前提とするものである。本稿では、区分所有法 59 条に基づく区分所有権競売請求（以下、「59 条競売」という。）によって滞納管理費問題の解決を図る事案を【Case1】として設定し、通常の不動産競売によって滞納管理費回収を図る事案を【Case2】として設定した。なお、一般に 59 条競売によって解決を図る事案は、住宅ローンの抵当権が設定されているものが多いが、配偶者居住権が問題になる場面では、住宅ローンが団体信用生命保険によって消滅する可能性が高いことから【Case1】では、抵当権の被担保債権を住宅ローンではなく、個人事業のための借入としている。もっとも、実務的にも専有部分に住宅ローン以外の抵当権が設定されていることはよくあることである。

結論を先取りして述べると、区分所有権に抵当権が設定されているため区分所有法 59 条に基づく区分所有権競売請求を行使する場合（【Case1】の場面）は、配偶者居住権が設定されていることが競売手続において弊害になる場合とならない場合とがあるが、管理費等請求訴訟の債務名義に基づき不動産競売を申し立てた場合（【Case2】の場合）には、配偶者居住権が設定されていることが競売手続上弊害になると思われる。

【Case1】
 703 号室には、2015 年 1 月 26 日、A の個人事業のための借入の担保のとして、被担保債権額を 1500 万円とする抵当権が設定され、同日抵当権設定登記がされている。同抵当権の順位は一番である。
 2021 年 3 月 20 日の A 死亡時、上記被担保債権の残債額は、1000 万円であった。
 A の遺産には、703 号室と預金 160 万円があった。

2021年度の、703号室の専有部分と共用部分の持分の固定資産税評価額は1000万円であり、敷地の持分の固定資産税評価額は800万円であった。2021年10月30日に成立した遺産分割協議では、703号室の全体の評価を固定資産税評価額1800万円から抵当権の被担保債権の残債額1000万円を控除した800万円とすることを前提に、Yが703号室（評価額は480万円とされた）を取得し、Zが配偶者居住権（評価額は320万円（全体の40%）とされた）と預金160万円を取得した。なお、X管理組合は、Zが配偶者居住権を取得したことは登記を通じて知ったが、それ以外の遺産分割協議の内容を知ることができなかった。また、遺産分割された預金は、管理費の引き落とし口座とは別の口座であり、A死亡時には管理費引き落とし口座の残高は0円であった。

X管理組合は、Aの相続調査の上、2023年3月17日、Yを被告として、管理費等の滞納額72万円を請求する訴訟を提起し、第1回期日にYは出頭せず、2023年6月7日、X管理組合の請求を全部認容する判決が言い渡された。

2023年8月17日、X管理組合は、この債務名義に基づき、703号室につき、不動産競売申立てをしたが、703号室の買受可能価格が、一番抵当権の被担保債権の見込額と手続費用の合計額に満たなかったため、2024年1月25日、強制競売の無剰余取消がなされた。

そこで、X管理組合は、2024年10月20日開催の管理組合の集会において、弁明の機会を付与する旨の通知をYに送り、同集会においてYに弁明の機会を与えた上で（ただしYは総会に出席せず何ら弁明をしなかった）、区分所有法59条に基づく区分所有権の競売請求訴訟を提起する旨の特別決議を行った。

2025年1月15日、X管理組合の管理者は、Yを被告として、区分所有法59条に基づく区分所有権競売請求訴訟を提起し、Yは第1回期日に欠席し、2025年3月13日、請求認容判決が言い渡された。

2025年4月14日、X管理組合の管理者は、区分所有権競売請求訴訟の認容判決に基づいて、競売申立てをした。

【Case2】

703号室には、抵当権が設定されていない。

Aの遺産には、703号室と預金360万円があった。

2021年度の、703号室の専有部分と共用部分の持分の固定資産税評価額は1000万円であり、敷地の持分の固定資産税評価額は800万円であった。2021年10月30日に成立した遺産分割協議では、703号室の全体の評価を固定資産税評価額1800万円とすることを前提に、Yが703号室（評価額は1080万円とされた）を取得し、Zが配偶者居住権（評価額は720万円（全体の40%）とされた）と預金360万円を取得した。

Aが2021年3月20日に死亡し、相続調査の結果、Yが703号室を相続したことを知ったX管理組合は、2024年4月19日、Yを被告として、管理費及び修繕積立金の滞納額111万円を請求する旨の訴訟を提起し、第1回期日にYは出頭せず、2023年6月7日、X管理組合の請求を全部認容する判決が言い渡された。

X管理組合は、2024年8月2日、上記訴訟の債務名義に基づき、703号室の不動産競売申立てをした。

II 【Case1】の検討

1 管理費等請求と59条競売の関係

59条競売は、①区分所有法6条1項の共同利益背反行為が認められ、②それによる区分所有者の共同生活上の障害が著しく、③他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であること、という実体的要件と（同法59条1項）、④区分所有者及び議決権の4分の3以上の多数決決議及び⑤共同利益背反行為をする区分所有者に対する弁明の機会を付与という手続的要件のもと（同法59条2項、58条2項及び3項）、訴訟によってのみ行使しうるものである（同法59条1項）。同法59条に基づく競売請求権は裁判上の行使を要する形成権であり、その訴訟の判決確定によって「競売権」が形成される形成訴訟である³⁸。

59条競売は、滞納管理費等の回収手法としても用いられている³⁹。すなわち、管理費等が滞納された場合、督促、訴訟提起などによって滞納区分所有者が支払いに応じればよいが、これに応じない場合には、（区分所有権以外にみるべき資産がなければ）債務名義に基づいて区分所有権の不動産強制競売申立て、あるいは、区分所有法7条の先取特権に基づく担保権実行としての競売によって、その売却価格から滞納管理費等を回収しなければならない。しかし、専有部分に抵当権が設定されている場合には、売却代金は抵当権者に優先的に配当されてしまうし、買受可能額が手続費用と抵当権

の被担保債権の合計額に満たなければ、無剰余取消となってしまう（民事執行法 63 条 1 項）ため、滞納管理費等が回収できないことがある。そこで、無剰余取消の規定の適用のない 59 条競売により⁴⁰、同請求権に基づき競売することで所有者を入れ替え、同法 8 条に基づき買受人に対し滞納管理費等を請求することで、滞納管理費等の回収を図るのである。なお、59 条競売は、民事執行法上、狭義の形式的競売（同法 195 条。「民法、商法その他の法律の規定による換価のための競売」）に位置づけられる⁴¹。

【Case1】は、債務名義に基づく不動産競売が無剰余取消されたので、59 条競売の申立てがなされたわけである。

2 配偶者居住権の影響

【Case1】において、競売申立てがなされた後、配偶者 Z は、X 管理組合の管理者に配偶者居住権を対抗できるか。また、配偶者居住権は、消除主義（民事執行法 59 条 2 項）によって消滅するのか。仮に、配偶者居住権が消滅せず、競売申立てをした管理者や買受人にも対抗できるということになれば、配偶者居住権は無償でかつ終身の用益権であるから、買受人が自ら使用することも、収益を上げることもできないことになるので、そのような負担の設定された区分所有権を買い受ける者が現れる可能性は極めて低い。配偶者居住権の対抗を受けるかどうか、あるいは消滅するかどうかは、管理費等の回収において極めて大きな影響を及ぼす。

まず、配偶者居住権は、59 条競売の差押登記よりも先に設定され、その登記もされているから、配偶者 Z は、配偶者居住権を、管理者ないし管理組合に対して対抗できる（新民法 605 条、第 2・Ⅲ・5・(3)参照）⁴²。

しかし、【Case1】の場合には、結論としては、配偶者居住権は消除主義によって消滅すると解され、結局 Z は占有権限を主張しえないと解する。理由を以下述べる。

前提として、民事執行法 59 条 2 項の「前項の規定により消滅する権利を有する者・・・に対抗することができない不動産にかかる権利の取得」には、配偶者居住権の取得も含まれるため（いわゆる中間用益権）⁴³、

【Case1】において抵当権が同条 1 項の消除主義で消滅するのであれば、配偶者居住権も同条 2 項の消除主義によって消滅する。その上で、ここで問題となるのは、形式的競売である 59 条競売の場合にも、民事執行法 59 条 2 項の消除主義の適用があるのかどうか、という点である。すなわち、形式的競売は、担保競売の例に

よると規定されている（同法 195 条）が、具体的な準用条文が明示されていないので、不動産の形式的競売に同条が準用されるべきかは、個別の解釈問題となるのである⁴⁴。この点、東京高判平成 16 年 5 月 20 日判タ 1210 号 170 頁は、59 条競売の場合に、民事執行法 59 条 1 項の消除主義の適用を認め担保権の消滅を認めるが、同条 2 項の適用については示していない。もっとも、59 条競売は、共同利益背反行為をする区分所有者の区分所有権を売却することによって当該区分所有者から区分所有権を剥奪することを目的としており、当該目的を実現するためには、競売手続の円滑な実施及びその後の売却不動産（建物の区分所有権）をめぐる権利関係の簡明化ないし安定化、ひいては買受人の地位の安定の観点から、民事執行法 59 条 2 項の消除主義も適用し、用益権の消滅を認めるべきである（ただし、買受可能価格で手続費用を賄うことすらできない場合は除く）。また、「消滅する担保権に劣後する用益権が何らの補償もなく買受人に対抗できなくなるのは、売却を促進するという公的な売却の目的を達するために設けられた制度であって、やむを得ない」⁴⁵ことも指摘できる。そして、とりわけ、配偶者居住権については、無償でかつ終身の用益権であるから、そのような負担の設定された所有権を買い受ける者はいないと言っても過言ではないから、競売手続を円滑に進め、59 条競売の目的を実現するためには、消除主義の適用が強く要請される。さらに、配偶者居住権の基礎にある区分所有権は 59 条競売によって権利を剥奪されることが内在された権利であることから、配偶者居住権もそれによって消滅する可能性が内在しているともいえる。以上のことから、59 条競売の場合にも、民事執行法 59 条 2 項の消除主義が適用され、とりわけ用益権として配偶者居住権が設定されている場合にはより一層消除主義の適用が要請され、かつ、正当化されると言い得る。なお、実務上、形式的競売の場合、その類型（換価型及び清算型）を問わず、民事執行法 59 条の消除主義が一律に適用されており⁴⁶、上記解釈はこのような実務上の運用にも適合する。

【Case1】では、Z の有する配偶者居住権は、抵当権に劣後するので、X の管理者による 59 条競売の手続において、民事執行法 59 条 2 項により、消滅する。それゆえ、このような場合であれば、配偶者居住権は、滞納管理費の回収の弊害にならないといえる。

他方で、【Case1】とは異なり、抵当権の設定が配偶者居住権に劣後する場合には、59 条競売を申し立てた

としても、民事執行法 59 条 2 項の適用の前提を欠くので消滅主義の適用がなく、配偶者居住権は消滅せず、以下にみる【Case2】の場合と同様の弊害が生じる。もっとも、配偶者居住権が設定されている不動産の担保評価は困難であろうから配偶者居住権設定後に抵当権が設定されることはまれなのではないかと思われる。

II 【Case2】の検討

【Case2】の場合、X 管理組合による 703 号室の差押えの前に、配偶者が配偶者居住権の設定登記をしているので、配偶者は、配偶者居住権を対抗できる（新債権法 605 条、第 2・Ⅲ・5・(3)参照）。このような場合、評価額が減価される⁴⁷とともに、上述のとおり買受人が現れない可能性が高い。したがって、【Case2】のように、債務名義に基づいて不動産競売申立てを行う場合には、配偶者居住権が、管理費等回収の弊害になることが予想される⁴⁸。

そこで、配偶者も管理費等支払義務を負うと解すれば、管理組合は、配偶者に対しても、管理費等を請求することができ、かつ、同人の責任財産も引き当てになるから、管理費等の回収力の強化を図ることができる。

もっとも、このような弊害は、他の一般債権でも生じるので、管理費等債権特有の問題ではないとの指摘が想定される。しかし、管理費等債権は、共用部分の共有持分の価値を維持ないし向上させ、ひいてはそれと物理的にも法的にも不可分に結合した区分所有権（配偶者居住権という負担を含む）の価値を維持ないし向上させるために回収されているものである。それゆえ、当該滞納区分所有者が支払っていない場合には、管理費等を支払っている他の区分所有者がその不足分を埋め合わせているのであり、他の区分所有者の負担の下に、当該滞納区分所有者と配偶者の有する財産価値を維持ないし向上させているといえる。にもかかわらず、配偶者居住権の設定によって、不動産競売によって滞納金が回収できないというのは、極めて不健全であり、他の一般債権者と同様の利益状況であるということではない。

また、配偶者に、管理費等支払義務を負わせれば、管理費等回収上の弊害が解消できるのかどうか、という点も問題になろう。確かに、仮に配偶者に管理費等支払義務を負わせたとしても、競売手続では、配偶者居住権が消滅せず、配偶者居住権が対抗でき、しかも配偶者居住権が差押えの対象にならないのであるから、ここで指摘した弊害が法的に解消されるわけではない。しかし、配偶者が管理費等支払義務を、区分所有者と並んで

負うことになれば、管理組合は、配偶者に対し法的根拠を伴って管理費等を請求しうるし（そう解しない場合には、事実上管理組合が配偶者と交渉を行っても、配偶者より「自分は支払義務を負っていない」と主張してしまう）、配偶者が債務者となれば配偶者の責任財産からも回収が可能となるから、事実上、配偶者の履行を促すことができ、ひいては、滞納が生じにくくなれば、懸念される弊害を可及的に防ぐことにつながる。

第4 管理費等の意義及び条文上の根拠

I 管理費等の意義

管理組合は、建物並びにその敷地及び付属施設（以下、「建物等」という。）の管理を行うことを目的とし、その管理を実施するための必要な経費に充てる目的で金銭を徴収するのが一般的である。徴収される金銭には、主に、日常的な管理（共用部分の照明・防火設備代、エレベーターの保守維持費、電気料金、共用部分・共有敷地の清掃費、火災保険その他損害保険料等）に充てられるもの（一般にこれを「管理費」という名称で呼ぶことが多い。）と、将来の大規模修繕等に備えて蓄えられる「修繕積立金」とがある⁴⁹。

標準管理規約（単棟型）（最終改正平成 29 年 8 月 29 日）27 条には「管理費」の使途が、同 29 条には「修繕積立金」の使途が定められている。

II 管理費等支払義務の条文上の根拠と支払義務者

多くの管理組合では、規約において、区分所有者が建物等の管理のため管理費等を管理組合に納入すべき旨定めている。また、負担割合については複合用途型や一部共用部分があるマンションでない限り、共用部分の共有持分に応じて算出される旨規約に定めていることが多いと思われる。標準管理規約（単棟型）25 条にも同様の規定がある。このような管理費等支払義務の条文上の根拠は、建物の区分所有等に関する法律（以下、「区分所有法」という。）19 条 1 項及び同法 21 条である⁵⁰。

区分所有法 19 条 1 項は、「各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ」と定め、同法 21 条は、敷地、共用部分以外の附属施設については、同法 19 条を準用するとしている。そして、共用部分の負担には、管理費等が含まれる⁵¹。区分所有者は、共用部分の共有持分及び共有に属する敷地・共用部分以外の附属施設の共有持分を有するため、区分所有者は、管理費等の支払義務を負うことに

なる⁵²。

また、前所有者が管理費等を滞納していた場合、区分所有権の特定承継人は、当該滞納管理費等の支払義務を負担する（法8条）。すなわち、同条は、①区分所有者が共用部分等につき他の区分所有者に対して有する債権、②規約もしくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権、③管理者がその職務を行うにつき区分所有者に対して有する債権及び④管理組合法人がその業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権を、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行使することができる旨定めているところ、規約や集会の決議によって定まる管理費等は、②に含まれるため⁵³、管理費等の前所有者の滞納につき、特定承継人が責任を負うことになるのである。また、同条にいう「特定承継人」とは、区分所有者からの売買、贈与等の個々の原因に基づいて区分所有権を承継取得する者をいう⁵⁴。

したがって、区分所有者（及び区分所有権の特定承継人）であれば、（前所有者の未払いも含め）管理費等の支払義務を負うことになる。

他方、区分所有法46条2項は、「占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う」と定める。「占有者」とは、区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者であり、専有部分の賃借人、使用借人などが含まれる⁵⁵。また、占有者が同条により義務を負うのは、建物等の「使用方法」についての義務に限られるので、管理費等支払義務を規約や集会の決議で義務付けても占有者には効力が及ばない⁵⁶。

以上によれば、区分所有法は、区分所有者であれば管理費等の支払義務を負うが、賃借人等占有者であれば管理費等の支払義務を負わない、という建て付けをしていることがわかる。配偶者は区分所有者に当たらず、文理上、区分所有法19条及び21条を（また同法8条も）直接適用できないことは明らかであるが、他方で、賃借人等の占有者であるとして管理費等支払義務を一切負わないと解してよいのだろうか。配偶者居住権の性質に関する立法経緯やその経済的価値が配偶者に帰属していることを考慮すると疑問の余地がないではない。問題は、配偶者を、区分所有者に近いものと捉え、管理費等支払義務を負うと「解釈」できるか（区分所有法19条及び21条の類推適用ができるかという問題）、あるいは、賃借人等の占有者であるので支払義務を負

わないとするか、という点にあると思われる。そうすると、この問題を考えるにあたっては、区分所有者が「なぜ管理費等支払義務を負うのか」という理論的根拠を考察する必要がある。この検討を通じて類推の基礎があるか否かを検証する。

第5 管理費等支払義務の理論的根拠

I 条文の制定経緯・趣旨

以下では、管理費等支払義務の理論的根拠を考察するにあたって重要な条文の立法経緯や趣旨を確認する。

1 区分所有法19条の制定経緯

共用部分（規約共用部分も含む）の負担については、区分所有法19条が適用されるが、敷地及び共用部分以外の附属施設が共有に属する場合のそれらにかかる負担については同法21条が同法19条を準用する。そのため、ここでは、同法19条の規定の沿革を確認する。なお、前提として、区分所有法は、昭和37年（1962年）初めて制定されたものであり⁵⁷（以下、このときの区分所有法を「昭和37年法」という。）、その後、昭和58年（1983年）に全面的に改正され⁵⁸（以下、このときの区分所有法を「昭和58年法」という。）、さらに、平成14年（2002年）にも改正がなされている（以下、このときの区分所有法を「平成14年法」という。）⁵⁹。

(1) 区分所有法制定前民法208条の制定から昭和37年法14条の制定まで

区分所有に関する規律は、昭和37年法が制定される前は民法典の中にわずか2か条が定められていたに過ぎなかった。すなわち、民法208条（区分所有法の制定により廃止）は、1項に「数人ニテ一棟ノ建物ヲ区分シ各其一部ヲ所有スルトキハ建物及ヒ附属物ノ共用部分ハ其共有ニ属スルモノト推定ス」と定め、2項に「共用部分ノ修繕費ソノ他ノ負担ハ各自ノ所有部分ノ価格ニ応ジテ之ヲ分ツ」と定めていた。また、民法257条（昭和37年法の制定により一部（引用条文の下線部分削除）に「前条ノ規定（筆者注：共有物分割請求の規定）ハ第208条及ヒ第229条ニ掲ケタル共有物ニハ之ヲ適用セス」（下線筆者注）と定めていた。民法257条は共有物分割請求排除の規定であるから、実質的に区分所有について規定しているのは民法208条のわずか1か条であるといえる。同条2項は、共用部分の修繕費用などの負担が各自の所有部分の価格の割合に応じて分割されると、管理費用の分担について定めているので、区分所有法19条の沿革を遡ると、民法208条2項に

由来することがわかる。

民法208条2項は、さらに遡れば、旧民法(明治23年法律28号)40条3項「諸般ノ租税及ヒ建物竝ニ其附属物ノ共用ノ部分ニ係ル大小修繕ハ各自ノ持分ノ價格ニ應シテ之ヲ負擔ス」に由来する⁶⁰。そして、同条は、法典調査会において、表現こそ若干異なるが、共用部分の費用負担に関する紛争を防ぐためルールを定めておくべきで今後は西洋造り(横割り)の建物が増えるのでより一層必要性が増すと理由で⁶¹、草案211条2項としてそのまま受け継がれ、審議されている。草案211条2項の文言は、「諸般ノ租税及ヒ共用部分ノ修繕費ハ各自ノ所有部分ノ價格ニ應シテ之ヲ負擔ス」というものであった。費用を等しく負担するという共有の規定⁶²と異なり、「價格ニ應シテ之ヲ負擔ス」として提案しているのは、租税については、建物全体が共有であれば共有の規定に従っても問題ないが、区分所有建物は共用部分とそうでない部分(区分所有する部分)の両方が存在する(草案211条1項)ところ、租税は建物全体にかかってくるので、共有の規定は当てはまらないからと説明されている⁶³。また、修繕費については、共有の規定に従うと多くは半々で負担することになると思うが、西洋風の横割り型を例に挙げ、粗末な下の方の部屋と、上にある良い部屋とが一個の建物に存在する場合、価値が異なるのに、共有の規定によって、等しく費用負担することは「非常ニ不公平ナコトニナル」として、共有の規定に従うことが適当でない旨述べる⁶⁴。この点から、共用部分の共有者の負担の公平性を意識して、立法をしていたことが読み取れる。また、草案211条2項が共有の費用負担の規定の特別規定として設けられたことも読み取れる。なお、法典調査会では、「諸般ノ租税及ヒ」の文言の要否についても審議されたが法典調査会の段階では「諸般ノ租税及ヒ」の文言は削除せず、草案211条はそのまま維持された⁶⁵。しかし、その後、修正草案210条では、「諸般ノ租税及ヒ」が削除され、「共用部分ノ修繕費其他ノ負擔ハ各自ノ所有部分ノ價格ニ應シテ之ヲ負擔ス」とされている⁶⁶。そして、修正草案210条が民法208条2項として制定された。

民法208条は、昭和37年法14条(「各共有者は、その持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。」)に引き継がれる。同条では、負担割合については、「價格ニ應シテ」ではなく、専有部分の持分割合にしたがったものに改められる。これは、専有部分の「價格ニ應シテ」では具体的にわかりにくく紛争の原因になっているためである⁶⁷。

(2) 民法253条1項と昭和37年法14条の関連

上記の通り、民法208条2項は、共有の特別規定として制定されたものであった。そうすると、共有者間の費用負担に関する原則規定である民法253条1項も、昭和37年法14条の基になっていると位置づけられる。昭和37年法の立案担当者も、同法14条の解説において、民法253条1項を参照として引用していることからその位置づけが読み取れる⁶⁸。

民法253条1項は、旧民法の「各共有者ハ其持分ニ應シテ諸般ノ負擔ニ供ス」(同法財産編37条5項)の規定⁶⁹を踏襲したものであり、法典審査会では、草案252条2項として「各共有者ハ其持分ニ應シテ管理ノ費用ヲ拂ヒ其他共有物ノ負擔ニ任ス」という規定で提案された⁷⁰。提案理由では、「甚タ公平ノ規定テアル」⁷¹と述べられおり、公平の原則に基づいたものである⁷²。法典調査会における草案252条2項についての審議としては、「共有物ノ負擔」に地租などが入るかという点の確認⁷³(「地租が第一番ニ入ル」という回答)⁷⁴と「管理及ヒ保存ノ費用」としてはどうかという提案⁷⁵(結論的には否決⁷⁶)がなされた程度で、そのまま、民法253条1項に「各共有者ハ其持分ニ應シ管理ノ費用ヲ払イ其他共有物ノ負擔ニ任ス」(現行民法：各共有者は、その持分に応じ、管理の費用を支払い、その他共有物に関する負担を負う)と規定された。以上から、民法253条1項は、公平の原則に基づいて規定されたものであることが分かる。

(3) 昭和37年法14条から区分所有法19条へ —区分所有法19条の評価

区分所有法19条は、昭和58年法によって現在の文言となったもので、内容は、昭和37年法14条に同法8条ただし書⁷⁷を合体させてそれらを受け継いだ規定である。立案担当者は、区分所有法19条につき、「実質は、旧規定(筆者注：昭和37年法14条)と全く同じである」と説明するから、昭和37年法の趣旨は、そのまま区分所有法19条に引き継がれているといえる。

そして、ここまで見てきたように、区分所有法19条は、民法208条2項と同法253条1項にその淵源を持つものであり、両規定は、いずれも公平の原則に基づくものである。そうすると、区分所有法19条も公平の原則から規定されたものであるとみることができる。

ところで、この公平の原則は、共有持分権者間の公平の原則であり、共有持分を持つのであれば、持分に従って、管理費用を負担することが公平に資するという意味になるだろう。ここまで制定経緯を確認してきたが、

民法208条2項も同法253条1項も、いずれも共有持分を有していることが大前提の規定であり、持分権者が費用負担をすること自体は当たり前であるから、当該規定の淵源をたどっても、「なぜ管理費等を負担しなければならないのか」という点に対する答えは見いだせないといえる。

しかし、その後成立した昭和58年法では、区分所有者全員によって構成される団体の存在を法定し、区分所有者が団体の「構成員」であることが明確化され（区分所有法3条）、管理費等支払義務の根拠が、「団体の構成員としての各区分所有者の負担」と説明されるようになる⁷⁸。しかも、管理組合の構成員の地位が区分所有権とともに移転するとの考え方を背景に、区分所有権の「特定承継人」が、前主の滞納した管理費等の支払義務を負うことも規定される（区分所有法8条）。そこで、昭和58年法によって規定された区分所有法8条の制定経緯や趣旨やその前提となる団体論を確認することが、管理費等支払義務の理論的根拠の明確化に資するので、以下、これを確認する。

2 区分所有法8条の制定経緯とその前提となる団体論の形成

区分所有法8条は、昭和37年法15条の内容を包摂して、昭和58年法によって新設されたものであり、平成14年法でも改正されず現在まで同一の規定である。そして、昭和37年法15条は、民法254条と同趣旨のものとして規定されたものである⁷⁹ので、区分所有法8条の淵源は民法254条にある。そこで、民法254条の規定から区分所有法8条に至るまでの経緯を概観し、区分所有法8条の趣旨を確認する。また、特定承継人の責任の根拠は、区分所有者の団体の当然成立（区分所有法3条）と占有者の義務（同法46条2項）とも関連するので、両規定の制定経緯も必要な範囲で言及する。

(1) 民法254条の制定経緯・趣旨⁸⁰

民法254条（「共有者の一人が共有物について他の共有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行使することができる」）は、共有者間の合意の効力を特定承継人にも及ぼすドイツ民法第二草案（後にドイツ民法746条⁸¹となる）に基づいている。しかし、両規定は同趣旨ではなく、ドイツ法の規定の責任承継の根拠が「登記による認識可能性を前提として、当該特定承継人の共有持分譲受行為に含まれる意思に基づくもの」⁸²であるのに対し、民法254条は特定承継人に対する効力を登記に係らしめていないから、同条による特定承継人に対する効力の根拠は、同条の「法定的効果」

⁸³である。

(2) 昭和37年法15条の趣旨

昭和37年法15条は「共有者が共用部分につき他の共有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる。」と規定した。上記のとおり、昭和37年法15条は、民法254条と同趣旨のものとして規定されたものである⁸⁴。したがって、昭和37年法15条は、同条に基づく法定責任として、特定承継人の責任を規定したものとみることができる。

(3) 昭和58年法による区分所有法8条の制定

昭和58年の区分所有法の改正にあたっては、昭和54年1月より法制審議会民法部会財産法小委員会（以下、「小委員会」という。）で議論がなされていた⁸⁵。そして、その審議と並行して、小委員会のメンバーを中心に「区分所有建物管理問題研究会」（以下、「研究会」という。）において区分所有建物の特に管理の問題について議論がなされ、研究会の審議が、小委員会での審議の参考に供されている⁸⁶。研究会では、管理費等債権の回収力の強化の要否とともに⁸⁷、賃借人が管理費等支払義務を負うかに関し次のように議論されている⁸⁸。

宇佐美隆男「所有者がいなくて賃借人がいるときには、ちょっと問題ですね」

加藤一郎「賃借人も同様の義務を負うと考えればどうですか。」

宇佐美隆男「賃借人も所有者と同様の義務を負うという規定を設けるのは、よいかもありませんね」

吉野衛「それは立法を待たなくてもできるのではないのでしょうか。」

玉田弘毅「問題は規約だけでできるかどうかですね。」

吉野衛「それは、さきほどの規約の特定承継人の解釈問題にもかなり関係しますね」

青山正明「管理費の支払義務というのは、規約上の義務ですか。そうであれば、規約の特定承継人に効力を及ぼしますので……。しかし、規約上の義務かどうか、ちょっと何か違うような気がしますけれどもね」

玉田弘毅「義務の設定の仕方にもよるのでしょうかから、一概にはいえないのではないのでしょうか。」

吉野衛「それは特定承継人のなかに、賃借人を含めて解釈し、規約の効力を賃借人に及ぼさせれば、逆に使用に伴う対価というか、それは使用者とともに支払うという解釈が出てくるのかもしれないね」

玉田弘毅「それに特定承継人に効力を及ぼすことができるという第25条は、民法254条あるいは区分所有法15条と基本的に同趣旨の規定であるとか、あるい

はその延長線上にある規定であると考えれば、加藤先生がいわれたように、解釈論としては特定承継人という言葉をもそれほど厳格に考えることもないわけで、すべてそういったような債権的なものが入るように、そこまで広げる余地はあるのではないかと思います。」

吉野衛「規約でネコを飼ってはいけないというのがありますが、それは、所有者に対する債務だと思うのですが、それを承知で入居する賃借人はやはりネコを飼えないというのと同じように考えることはできないのでしょうか。」

玉田弘毅「そこまではゆるすぎであるといわれるかもしれませんが、しかし、解釈論としてそこまでやろうと思えばできないことはなく、要するに、それは決断の問題ではないかという気がしてくるのです。」

以上のやりとりからわかるように、賃借人が管理費等の支払義務を負うか否かにつき、現在の区分所有法における解釈論に比べると、柔軟な議論が交わされている。

また、区分所有者以外の者に管理費等支払義務を負わせるかどうかは管理組合の位置づけ及びその構成員をどうとらえるか、という点とも関連するところ、研究会では、管理組合の設立を強制すべきかという議論の中で、賃借人その他の者を管理組合に加えるべきかということが大問題であり、「賃借人も当然組合員とすると、賃借人を規制するためには有効ですが、その権利につき問題が生じます。」との指摘がされている⁸⁹。

その後、小委員会では、議論が続けられ、管理組合制度の法制化につき、区分所有関係の成立と同時に、「区分所有者を構成員」として、建物等の管理を目的とする団体が法律上当然に成立するとの方針が示される⁹⁰。これに加えて、小委員会所属の参事官は、管理費等として徴収された金銭は当然に成立する管理組合の財産として位置づけられ、各区分所有者に対する管理費等債権も管理組合に帰属するとした上で、昭和37年法15条や民法254条は「管理費等の債権債務を区分所有者相互間の債権債務」と位置付けていることから管理組合の各区分所有者に対する債権とは異なる（区分所有者相互間の債権と管理組合に帰属する債権は異なる）ことを指摘する⁹¹。

次いで、昭和57年に、「区分所有法改正要綱試案」（以下、「要綱試案」という。）が公表された⁹²。要綱試案においては、管理組合の成立につき、「区分所有者は、建物…並びにその敷地及び附属施設の管理に関する事業を行うことを目的とする団体（以下「管理組合」とい

う。）の構成員であるものとする。」（要綱試案第三・一・1）とし、管理組合の構成員を「区分所有者」に限定している⁹³。そして、管理費等支払義務に関しては、管理費等債権が含まれる趣旨で⁹⁴「管理者又は管理組合法人が建物等に関し区分所有者に対して有する債権」がその特定承継人に対しても効力を有する旨規定し（要綱試案第三・四）⁹⁵、さらに、規約の占有者に対する効力に関連して賃借人が管理費等の支払義務を負うかどうかについて当否を問うため⁹⁶に「使用方法以外の事項に関する義務、特に管理費用及び修繕積立金等の債務についても、占有者に負担させるべきものとすべきか。」との注書きを設けている（第六・二）⁹⁷。要綱試案では、区分所有者以外の者を管理組合の構成員には含めず、管理費等支払義務を負う者が原則として区分所有者であるという態度決定をしたものの、他方で、占有者について管理費等支払義務を負わせるかとの議論の余地を残すものとしている。また、要綱試案の段階になると、小委員会所属の参事官が、「管理費、修繕積立金等の債権は管理組合に帰属すると解されるが、法人格なき社団にあっても、その社団性が明らかにされることにより、これらの債権の団体的帰属（もちろんその帰属の性質については、判例の採用する総有説をはじめとする諸説の対立がある）を肯定することができ、かつ、その債権についての先取特権や特定承継人に対する行使に関しても、法人格のある場合・・・に準じて取り扱うべきものとする解釈が可能になると考えられるのである。」⁹⁸として、管理費等として徴収された財産が管理組合に団体的に帰属するとの理解が示されるようになる。

要綱試案に対して寄せられた、各団体、個人からの意見を踏まえ、小委員会は改正要綱案を取りまとめ、昭和58年2月16日、法制審議会（総会）において、「建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律案要綱」（以下、「要綱」という。）が決定され、同日法務大臣に答申された⁹⁹。要綱においては、管理組合については「区分所有者は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理並びに区分所有関係の調整を行うことを目的とする団体（以下「管理組合」という。）を構成するものとする」（第三・1）と規定され、要綱試案とは若干表現が異なるものの（「構成員である」との文言が削除）、ほぼ同内容となっている¹⁰⁰。また、管理費等の特定承継人の責任に関しては、「区分所有者が規約又は集会の決議に基づき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し他の区分所有者に対して有する債権は、

法第 15 条または民法 254 条に規定する債権以外の債権であっても、その特定承継人に対しても行うことができるものとする。」として、規約や決議に基づく管理費等の債権が特定承継人に対して行使できることを明確化している¹⁰¹。他方で、占有者の管理費等支払義務に関する記述は削除され、占有者は建物等の「使用方法」についてのみ規約または決議に基づいて義務を負うとされた¹⁰²。この結果、小委員会ないし法制審議会の結論としては、管理費等支払義務を負うのは、管理組合の構成員である区分所有者であり、占有者は管理組合の構成員とは位置づけず、管理費等の支払義務者からも除外したとみることができる。

要綱におけるこれらの内容はその趣旨を維持して法案化された（管理組合に関しては区分所有法 3 条、特定承継人の責任に関しては同法 8 条、占有者の義務については同法 46 条 2 項）¹⁰³。そして、同法案は、第 98 回国会にて審議され、昭和 58 年 4 月 26 日衆議院本会議で可決され、同年 5 月 13 日参議院本会議で可決された（国会では管理費等支払義務の理論的根拠に関する明示的な議論はみられない）。

(4) 区分所有法 3 条及び 8 条の趣旨

A 区分所有法 3 条による団体性の確認

立案担当者は同法 3 条の趣旨につき次のとおり説明する。区分所有者は、物理的には一体のものである一棟の建物を区分所有し、共用部分を共有し、敷地や附属施設を共同使用しているものであるから、必然的にこれらの物を共同管理しなければならない立場に置かれ、そのために区分所有法が集会等の共同管理の仕組みを詳細に定めている。このように区分所有者である限りは、当然に団体的拘束に服し、この拘束から離脱することができないのであるから、同法 3 条は、区分所有者が当然に建物等の管理を行うことを目的とする団体を構成することを「確認的」に規定したものである¹⁰⁴。そして、同条は確認的規定ではあるが、区分所有建物等の管理についての団体的処理のバックボーンをなすものであり、区分所有法 8 条の特定承継人に対する債権が「団体の」各区分所有者に対する債権であるとの社会的理解の基礎をなすものである¹⁰⁵。

B 構成員の地位の移転

また、立案担当者は構成員の地位の移転により、団体財産の持分と団体に対して負う債務が併せて承継されるとも説明する。

すなわち、昭和 58 年法においては、3 条が団体性を確認した結果、修繕積立金として積み立てられている

財産が団体的に帰属し、各区分所有者は構成員として持分を有することが明確になり、したがって、既に抛出した修繕積立金の払い戻しが否定されることが、昭和 37 年法よりもより一層明確になった。それゆえ、「区分所有権の譲渡が行われた時は、譲渡人はその団体から脱退するのではなく、構成員の交代が生ずるに過ぎないから、その持分は当然に承継人に移転する」、この「抽象的持分は、修繕積立金の支払いを怠っている区分所有者もまた同様に有し、区分所有権の譲渡に伴って特定承継人に移転する」という理解がなされている。そして、このような持分の承継との対比で、団体に対する債務も構成員の地位の移転に伴って承継される¹⁰⁶。

C 特定承継人の責任の根拠

区分所有法 8 条の特定承継人の責任の根拠について、立案担当者は、管理費等「債務の支払いを確保するという趣旨のものですが、区分所有者団体の構成員の地位がその財産上の持分も含め区分所有権の移転に伴って移転することの反映である」¹⁰⁷と説明する。また、「特定の区分所有者が右の経費（筆者注：区分所有における団体的管理のための経費のこと）にかかる債務（例えば管理費、修繕積立金債務）を支払わないまま区分所有権を譲渡した場合を考えると、他の区分所有者が出捐したこれらの経費は、既にその目的のために費消されていけば建物等の全体の価値に（すなわち債務の履行をしない区分所有者の有する区分所有権の価値にも）化体しているのであるし、未だ費消されずにいけばそれは団体的に（区分所有者全員に合有的又は総有的に）帰属する財産を構成しているのである」とも説明する。

D 特定承継人の責任の性質の転換

立案担当者は、昭和 58 年法が前提とする団体論からすれば特定承継人の責任の根拠が転換されたとする。

すなわち、昭和 37 年法 15 条と民法 254 条が、特定承継人の責任の性質を法定責任としていたのに対し、昭和 58 年法では構成員の地位の移転に伴って団体に対する管理費等債務が移転するから、区分所有法 8 条は、構成員の地位の交代による債務の重畳的引受けを法定したものと位置付けられることになる¹⁰⁸。

E 区分所有法 8 条によって保護される債権の範囲

なお、区分所有法 8 条によって保護される債権の範囲については、立法過程でも議論されていたとおり、昭和 37 年法 15 条や民法 254 条の債権の範囲よりも広がることとなった。

すなわち、立案担当者は次のとおり説明する。昭和

37年法15条は共有物一般に関する民法254条の規定を共用部分にそのまま当てはめたものにすぎず、区分所有者相互間の立替金償還請求権を特定承継人に対して請求できることは明らかであったが、規約や決議によって定まる管理費等債権が特定承継人に請求できるかどうか明らかでなかった。また、区分所有者の共有に属する建物の敷地又は附属施設については昭和37年法15条が適用されない（文言上「共有者が共用部分につき他の共有者に対して有する債権」に限られていたため。）民法254条がそのまま適用される関係にあった。そのため、区分所有法8条を制定し、管理費等債権を含む同法7条に規定する債権を、特定承継人に対しても行使できるようにした¹⁰⁹。

II 管理費等支払義務の理論的根拠

ここまでの検討から、まず、区分所有法19条の制定経緯・趣旨からは、管理費等支払義務の理論的根拠は明らかにならないことがわかった。そこで、これを明らかにするために、区分所有法8条の制定経緯・趣旨や同法における団体論を検討した。

まず、区分所有法が前提とする団体論は、次のとおりであった。区分所有法3条により、区分所有者は、全員で「管理組合」ないし「区分所有者の団体」を構成し、その構成員となる。要綱案において管理費等支払義務者から占有者が除かれたことを踏まえると占有者はこの構成員に含まれず、構成員は区分所有者のみとされている。また、団体的に帰属する財産の持分と団体に対する債務が構成員の地位と結びついており、構成員の交代によってこれらが引き継がれる。

そして、管理費等支払義務の理論的根拠については次のように説明できると考える。

すなわち、上記団体論と、区分所有法8条の根拠として「構成員の地位の移転」という点や管理費等債権が「団体的に帰属する財産を構成している」という点が挙げられていることを踏まえると、区分所有者が管理費等支払義務を負う理論的根拠の第一は、「区分所有者全員によって構成される管理組合の構成員であること」（構成員の地位の帰属）に求められると解する。また、同条の根拠として、「建物等の全体の価値に化体している」との点が挙げられていることを踏まえると、理論的根拠の第二は、「管理費等によって形成された建物等の価値ないし経済的利益が区分所有者に帰属している」（経済的利益の帰属）ことに求められると解する¹¹⁰。

第6 配偶者は管理費等支払義務を負うのか

I 管理組合と配偶者の関係

第5で確認したとおり、管理費等支払義務の理論的根拠は、「区分所有者全員によって構成される管理組合の構成員であること」（構成員の地位の帰属）及び「管理費等によって形成された建物等の価値が区分所有者に帰属している」（経済的利益の帰属）ことにある。

では、このような理論的根拠に照らして配偶者は、管理費等支払義務を負うのか。

構成員の地位の帰属の面から考察すると、区分所有法3条が管理組合の構成員を「区分所有者」に限っているため（立法の経緯からもそのことは明らかであった）、管理組合の構成員は区分所有者であり、配偶者は構成員になり得ない。たしかに、法制審議会民法（相続関係）部会においては、用益物権として提案されていた時期もあったが、しかし、結局は賃借権類似の法定の債権として整理され、しかも、譲渡できず、差押えの対象にならず、相続しない一身専属権として構成されている。そのため、区分所有権という物権に類似するとみることにも極めて困難であり、区分所有者として管理組合の構成員に含まれると解することは難しい。

また、経済的利益の帰属の面から考察すると、遺産分割において配偶者に財産的利益が移転することにはなるので、その意味では管理費負担義務の理論的根拠が一定程度妥当するようと思われる。しかし、配偶者は転貸の範囲では投下資本の回収ができるものの、その譲渡ができないことから、利益回収の手段が限定されており、経済的利益の帰属が限定的であるといえる。したがって、経済的利益の帰属の面から管理費等支払義務を正当化することにも限界がある。

以上から、配偶者が管理費等支払義務を負うと解するのは困難であると解する¹¹¹。

II 配偶者・所有者の内部的負担関係と管理組合との関係の整理

管理費等は、居住建物の保存に必要な通常の修繕費用にあたるから「通常必要費」に含まれるところ、配偶者と所有者との内部関係において、「通常必要費」は、配偶者が支払義務を負う（第2・III・3参照）。しかし、管理組合との関係では所有者が義務を負っている。そのため、所有者が管理組合に対し管理費等を支払った場合には、固定資産税と同様に、所有者は配偶者に対し求償権を行使することになる。

第7 おわりに—他の解決方法の模索・残された問題・ドイツ法の状況

I 他の解決方法の模索

縷々検討してきたが、結論としては、配偶者に管理費等支払義務を負わせる解釈をとることは困難であることがわかった¹¹²。

しかし、すでに指摘したとおり、今後、配偶者居住権が競売手続において弊害となり買受人が現れないということが想定される。また、配偶者居住権が執行妨害の手段として用いられる可能性さえあるだろう。

そこで、他の解決方法としてどのようなことが考えられるか。一つは、配偶者居住権が設定されるのに先立って仮差押えをすることである。また、配偶者居住権の設定につき、詐害行為取消権を行使することも考えられる¹¹³。もっとも、これらを実際に管理組合が行うことは現実的には相当困難である。そこで、管理費等滞納をしているにもかかわらず、配偶者居住権による占有権限を主張することが信義則に反すると考えられないか。配偶者居住権は管理費等を原資とする管理組合の業務によってその価値が維持されているのであるから、それを支払わずに配偶者居住権を主張することは信義則に反し許されないと考えるのである¹¹⁴。

なお、仮に今後の運用の中で、配偶者居住権が管理費等の回収にとって弊害になることが明らかになれば、その際には立法的な解決も考えておくべきであろう。具体的には、配偶者が管理費等支払義務を負うことや、管理費等不払いが配偶者居住権の消滅原因となるなどの措置を定める（その要件設定をどうするかが問題になるが）などが考えられるだろう。

II 残された問題

配偶者は集会において議決権を行使できるか、集会決議の無効確認の原告適格があるかは残された課題である。また、区分所有法60条に基づく占有者に対する引渡し請求の適用があるかも検討すべき課題である（同条は区分所有者の全員等が占有権原となる契約を「解除」しようと規定するところ、配偶者居住権には「解除」の概念がなく、「消滅」（新民法1032条4項参照）の概念しかないので妥当するのかどうか議論の余地がある）。

III ドイツ法の状況

最後にドイツ法の状況を若干紹介して、本稿を終えたいと思う。

わが国の配偶者居住権に類似する制度として、ドイツでは遺贈によって、住宅に用益権（Nießbrauch）を設定するという方法がある¹¹⁵。用益権は物権である¹¹⁶。

また、ドイツには、わが国の区分所有法に対応する法律として住居所有権法（住居所有権及び継続的居住権に関する法律（Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht）。以下、条文を示す際には、「WEG」という。）がある。そして、わが国の区分所有権に対応するのが、住居所有権（Wohnungseigentum）である（WEG1条1項、2項）。用益権は、住居所有権にも設定することができる¹¹⁷。そのため、ドイツでは、物権としての用益権ではあるが、わが国の配偶者居住権のような権利が、わが国の区分所有権に対応する住居所有権に設定されることがある。

ドイツでは、管理費等支払義務を負うのは住居所有権者であり、住居所有権の債務法上の権利（例えば賃借人）や物権的権利（例えば住居権（Wohnungsrecht）や用益権）を有する者は、管理費等支払義務を負わないとされている¹¹⁸。また、住居所有権の用益権者に議決権を付与する規約を定めることは許されず¹¹⁹、用益権者は決議取消しの適格も有しないとされている¹²⁰。これは、ドイツ法もわが国と同様に、住居所有権者が、住居所有権者共同体（Wohnungseigentümergeinschaft）（わが国の管理組合に相当する。）の構成員であるとしている（WEG10条6項1文参照¹²¹）ことに基づくものであると思われる。

昭和58年法以来の区分所有法が前提とする団体論やドイツ法の議論を踏まえると、管理費等支払義務を配偶者に負わせるには、そもそも「管理組合の構成員が区分所有者である」という団体の性質論自体の転換が必要になるだろう。

本稿では、筆者の能力不足と紙幅の制限から、裁判例の分析を踏まえた管理費等支払義務の理論的根拠の考察ができていない。この点については別の機会にて分析を行いたいと思う。

- 1 多くのマンションが管理費等の滞納問題を抱えている。管理費等滞納の状況は、平成 30 年度のマンション総合調査によれば、3 か月以上の管理費等の滞納が「ある」と回答した管理組合は 37% (2324 組合中 859 組合)、6 か月以上の管理費等の滞納が「ある」と回答した管理組合は 22.7% (2324 組合中 528 組合)、1 年以上の管理費等の滞納が「ある」と回答した管理組合は 15.9% (2324 組合中 370 組合) に上る。
- 2 本稿では区分所有法 3 条に規定される区分所有者の団体を指して「管理組合」と呼ぶ。
- 3 なお、A が生前管理費等を滞納していた場合には、生前の管理費等滞納債務は、相続によって、Y 及び Z に法定相続分に従って当然に分割帰属する。
- 4 配偶者居住権について論じた文献としては、他の箇所でも引用するものの他、高橋朋子「配偶者居住権の創設」民商法雑誌 155 巻 1 号 29 頁 (2019 年)、石綿はる美「配偶者の居住権保護—配偶者居住権の創設とその課題」NBL1159 号 29 頁 (2019 年) 等がある。
- 5 堂園幹一郎＝野口宣大『一問一答新しい相続法』9 頁 (商事法務、2019 年)。
- 6 堂園＝野口前掲書 11 頁。
- 7 したがって、被相続人が賃借していた建物 (借家) に配偶者が居住していた場合には、配偶者居住権は成立しない (堂園＝野口前掲書 11 頁)。
- 8 堂園＝野口前掲書 11 頁。また、一部を居住の用にしていた場合でも「居住していた」の要件を満たす (同書 15 頁)。
- 9 平成 29 年改正の民法 (平成 29 年法第 44 号) の条文を指す。以下同じ。
- 10 配偶者居住権の登記手続については、内藤卓「改正相続法が不動産登記の実務等に及ぼす影響について」家庭の法と裁判 19 号 16 頁 (日本加除出版株式会社、2019 年) 参照。
- 11 法制審議会民法 (相続関係) 部会「部会資料 2」(以下、同審議会の資料を「部会資料●」と引用する。) 7 頁。
- 12 法制審議会では、当初、配偶者居住権を、短期居住権と対比して長期居住権と呼んでいた。しかし、短期居住権よりも長期に及ぶとは限らないことから、配偶者居住権に改められた。
- 13 部会資料 6」8 頁。
- 14 法制審議会民法 (相続関係) 部会第 6 回会議事録 (以下、「第●回議事録」と引用する。) 13-14 頁 [浅田隆委員発言]。また、増田勝久委員も、「対象不動産について、継続的な利用対価の支払いがない不動産であり、しかも存続期間が不確定という用益物権が付いているという物件は、資産価値が著しく低いものと考えざるを得ないということです。そうなれば、資産の流動性を阻害するし、所有者が何かの資金が必要になったときにも資金の調達ができない、これを担保にしてお金を借りるといっても非常に難しいということになります。これは、社会経済的にも大きな損失だろうと考えられます。」と同様の指摘をする (同 16 頁)。
- 15 「第 6 回議事録」15-16 頁 [増田勝久委員発言]。
- 16 「部会資料 11」4-5 頁、「民法 (相続関係) 等の改正に関する中間試案の補足説明」(以下、「中間試案の補足説明」という。) 10 頁、堂園＝野口前掲書 18 頁。
- 17 堂園＝野口前掲書 18 頁。
- 18 堂園＝野口前掲書 18 頁。
- 19 堂園＝野口前掲書 23 頁。
- 20 「部会資料 6」11 頁、「民法 (相続関係) 等の改正に関する中間試案」(以下、「中間試案」という。) 3 頁、「中間試案の補足説明」12-13 頁、「部会資料 25-1」5 頁。
- 21 「部会資料 26-2」2-3 頁。
- 22 堂園＝野口前掲書 23 頁。
- 23 堂園幹一郎＝神吉康二『概説改正相続法』21 頁 (金融財政事情研究会、2019 年)。法制審議会民法 (相続関係) 部会では、配偶者からの一方的な買取請求権の制度について検討されていたが (「中間試案」4 頁、「中間試案補足説明」13-14 頁)、結局制度化されないこととなった。また、この経緯については、沖野真己＝堂園幹一郎＝道垣内弘人「対談 相続法の改正をめぐる」ジュリ 1526 号 14 頁、28 頁 [堂園幹一郎発言] も参照。
- 24 配偶者居住権の価値の回収が必要になる場面としては、配偶者が介護施設に入居するなど事情の変更により、同人がその建物に居住する必要なくなった場合が挙げられる (堂園＝野口前掲書 23 頁)。
- 25 潮見佳男『詳解相続法』341 頁 (弘文堂、2018 年)。なお、法制審議会民法 (相続関係) 部会において、配偶者居住権が用益物権として位置づけられ議論されていた段階では、「不動産上の用益物権だとした場合に、かつ一身専属的とはいえ、所有者の承諾があれば譲渡可能であるということを考えて、もうこれは差押可能財産であると、当該物件がですね。長期居住権という用益物権は差押可能財産であるということになるのではないかと思うんですが、その際に、民事執行法 43 条 2 項に挙げられております『登記された地上権及び永小作権』というところに横並びで長期居住権というものが入るのであろうか、「換価、全く差押え不可能な、しかし、結構不動産の価値に、当該建物の価値に等しいような権利を設定して、それが換価不可能だというのは、やはりおかしい理屈になるのではないかと思うんです」との疑問が呈されていた (「第 6 回議事録」27-28 頁 [山本克己委員発言])。
- 26 堂園＝神吉前掲書 17 頁、堂園＝野口前掲書 25 頁。
- 27 堂園＝神吉前掲書 18 頁。

- 28 堂園＝野口前掲書 26 頁。
- 29 堂園＝神吉前掲書 19 頁。遺贈や死因贈与によって配偶者居住権を取得する場合でも、特別受益（新民法 903 条）や遺留分侵害額の算定において財産的評価が必要になる。
- 30 潮見前掲書 344 頁の注 20。なお、評価方法の考え方については、堂園＝野口前掲書 27-28 頁、堂園＝神吉前掲書 20 頁参照。
- 31 潮見前掲書 344 頁。
- 32 内田義厚「配偶者居住権と不動産競売（上）」金法 2113 号 42 頁、44 頁（2019 年）。
- 33 堂園＝野口前掲書 19 頁。
- 34 同旨、内田前掲「配偶者居住権と不動産競売（上）」44 頁。
- 35 内田義厚「配偶者居住権と不動産競売（下）」金法 2115 号 50 頁（2019 年）。
- 36 堂園＝神吉前掲書 19 頁。内田前掲「配偶者居住権と不動産競売（下）」51 頁は、民法 395 条 1 項 1 号の類推適用も否定する。
- 37 法制審議会民法（債権関係）部会「部会資料 16-2」41 頁。
- 38 濱崎恭生『建物区分所有法の改正』362 頁（法曹会、1989 年）、法務省民事局参事官室編『新しいマンション法』309 頁、319 頁（商事法務、1983 年）。
- 39 花房博文「区分所有法 59 条競売と口頭弁論終結後の脱法的処分行為の防止」創価ロージャーナル 6 号（2013 年）69 頁以下は、滞納管理費の回収手法としての区分所有法 59 条の意義について詳細に分析する。また、河野一郎「マンションの管理費等について」竹田光広編著『民事執行実務の論点』383 頁、396 頁（商事法務、2017 年）参照。
- 40 東京高判平成 16 年 5 月 20 日判タ 1210 号 170 頁。
- 41 伊藤眞＝園尾隆司編『条解民事執行法』1699 頁（弘文堂、2019 年）。
- 42 ここで問題となっている権利は「競売権」であり、一般債権者の有する債権とは異なると思われるが、一般債権者が差し押さえを行った場合と同様、競売権に基づく差押え後は、当該不動産の処分を制限することができ、59 条競売を貫徹できるかどうかという点で、配偶者と物的支配を相争うことになるから、新債権法 605 条の「その他の第三者」に当たると解することができる（差押債権者が第三者に当たることにつき、舟橋諄一＝徳本鎮『新版注釈民法(6) 物権(1)』664 頁〔吉原節夫〕（有斐閣、補訂版、2009 年）参照）。
- 43 山本和彦ほか編『新基本法コンメンタール民事執行法』178 頁（日本評論社、2014 年）、中野貞一郎＝下村正明『民事執行法』417 頁（青林書院、2016 年）。
- 44 山本前掲書 175-176 頁、相澤眞木＝塚原聡『民事執行の実務 不動産執行編（下）』417 頁（金融財政事情研究会、第 4 版、2018 年）。
- 45 最判平成 24 年 2 月 7 日判時 2184 号 166 頁の岡部喜代子裁判官の補足意見。
- 46 前掲最判平成 24 年 2 月 7 日、相澤＝塚原前掲書 418-421 頁。
- 47 内田前掲「配偶者居住権と不動産競売（上）」45 頁。
- 48 なお、区分所有法 7 条の先取特権に基づく担保不動産競売の申立ての場合も同様の結論になると考える（民法 336 条ただし書、新債権法 605 条）。
- 49 全国マンション問題研究会編『Q&A マンション法実務ハンドブック』204 頁〔城戸幸一郎〕（民事法研究会、2015 年）参照。なお、これらの費用が「組合費」や「共益費」などの名称で徴収されていることもある。
- 50 標準管理規約（単棟型）25 条の趣旨について、「敷地および共用部分等の維持管理を管理組合が行うにあたって必要となる費用は、管理組合の構成員である組合員が負担すべきことを明らかにしたものであり、区分所有法 19 条、21 条の共有者の費用負担の定めを具体化したものである」と説明される（稲本洋之助＝鎌野邦樹『コンメンタールマンション標準管理規約』85 頁〔篠原みち子〕（日本評論社、2012 年））。
- 51 稲本洋之助＝鎌野邦樹『コンメンタールマンション区分所有法』118 頁（日本評論社、2015 年）。
- 52 なお、一部共用部分については、全員の利害に関係しない管理で、区分所有者全員の規約により全員で行うようになっているもの（区分所有法 31 条 2 項の規約に定めがあるもの）でなければ、一部の区分所有者の全員（同法 3 条後段の団体）によって管理が行われることになるから（同法 16 条）、管理費用の負担もその一部の区分所有者全員が負うことになる。
- 53 稲本＝鎌野前掲書 61 頁、濱崎前掲書 127-128 頁。
- 54 稲本＝鎌野前掲書 66 頁。
- 55 稲本＝鎌野前掲書 262 頁。
- 56 稲本＝鎌野前掲書 262 頁。
- 57 昭和 37 に成立した「建物の区分所有等に関する法律」（昭和 37 年法律第 69 号）を指す。なお、昭和 37 年法の制定経緯を研究した先行研究として、塩崎勤編『マンションの法律』1 頁以下〔遠藤新一〕（ぎょうせい、1993 年）、鎌野邦樹「我が国の区分所有法の性格—昭和 37 年立法過程での議論を手掛かりに—」マンション学 12 号 63 頁（2001 年）、大山和寿「区分所有法の制定過程—柚木馨博士を区分所有法の立法者とする見解への疑問—」青山法学論集 61 卷 3 号 53 頁（2019 年）、同「区分所有法制定前史—市街地造成法のための立法ではなく、借地借家法改正の一環としての立法」花房博文＝宮崎淳＝大野武編『土地住宅の法理論と展開』501 頁（成文堂、2019 年）等がある。本稿は、これらの研究のよ

- うに法全体の立法経緯ではなく、区分所有法 19 条及び 8 条の制定経緯に特に着目して検討を加えるものである。
- 58 昭和 58 年に昭和 37 年法を全面的に改正した「建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部を改正する法律」(昭和 58 年法律第 51 号)を指す。
- 59 平成 14 年に昭和 58 年法を改正した「建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」(平成 14 年法律第 140 号)。
- 60 法典調査会起草委員補助・原田眞義編『民法対照』159-160 頁(1986 年)。なお、旧民法 40 条はフランス民法 644 条を手掛かりとしてそれを簡略化したものであるとされる(塩崎勤編『マンションの法律』1 頁参照(ぎょうせい、1993 年))。
- 61 第 20 回法典調査会議事速記録〔梅謙次郎発言〕・法典調査会民法速記録第 7 巻 138 枚目(日本学術振興会)。
- 62 草案 252 条 1 項は、「各共有者ハ其持分ニ應シテ管理ノ費用ヲ拂ヒ其他共有物ノ負担ニ任ス」との規定(現民法 253 条 1 項)であり、草案 254 条は、「共有者ノ持分ハ反對ノ證據ナキトキハ相均シキモノトナス」との規定(現民法 250 条)であった。
- 63 第 20 回法典調査会議事速記録〔梅謙次郎発言〕・法典調査会民法速記録第 7 巻 141 枚目。
- 64 第 20 回法典調査会議事速記録〔梅謙次郎発言〕・法典調査会民法速記録第 7 巻 141 枚目。
- 65 第 20 回法典調査会議事速記録・法典調査会民法速記録第 7 巻 139-148 枚目。
- 66 民法修正理由書、附質疑要録 2、第 2 編物権、第 3 章所有権 4-5 頁。
- 67 昭和 37 年 2 月 23 日第 40 回国会衆議院法務委員会第 8 号〔平賀健太政府委員発言〕、昭和 37 年 2 月 27 日第 40 回国会参議院法務委員会第 7 号〔平賀健太政府委員発言〕。
- 68 川島一郎「建物の区分所有等に関する法律の解説」(濱崎前掲書所収) 571-572 頁(初出 1962 年)。
- 69 法典調査会起草委員補助・原田前掲書 187 頁。
- 70 第 29 回法典調査会議事速記録・法典調査会民法速記録第 10 巻 19-20 枚目(日本学術振興会)。
- 71 第 29 回法典調査会議事速記録〔富井政章発言〕・法典調査会民法速記録第 10 巻 20 枚目。
- 72 川島武宜『注釈民法(7) 物権(2)』327 頁(有斐閣、1968 年)、川島武宜=川井健編『新版注釈民法(7) 物権(2)』458 頁〔川島一郎〕(有斐閣、2007 年)参照。
- 73 第 29 回法典調査会議事速記録〔穂積八束発言〕・法典調査会民法速記録第 10 巻 21 枚目。
- 74 第 29 回法典調査会議事速記録〔富井正章発言〕・法典調査会民法速記録第 10 巻 21 枚目。
- 75 第 29 回法典調査会議事速記録〔土方寧発言〕・法典調査会民法速記録第 10 巻 21 枚目。
- 76 第 29 回法典調査会議事速記録・法典調査会民法速記録第 10 巻 27 枚目。
- 77 昭和 37 年法第 8 条：共用部分が区分所有者の全員又はその一部の共有に属する場合には、その共用部分の共有については、次条から第 15 条までに定めるところによる。ただし、第 10 条及び第 12 条から第 14 条までに規定する事項については規約で別段の定めをすることを妨げない。
- 78 法務省民事局参事官室前掲『新しいマンション法』51 頁。
- 79 川島一郎前掲書 572 頁。
- 80 民法 254 条の制定経緯については、新田敏「民法 254 条と区分所有法 25 条—管理規約の特定承継人に関する効力—」法研 47 巻 12 号 29 頁(1974 年)に依拠した。
- 81 BGB746 条：持分権者が共同関係の目的物の管理及び利用について定めをしたときは、その決定事項はその特定承継人に対しても効力を有する。
- 82 新田前掲論文 48 頁。
- 83 新田前掲論文 48 頁。
- 84 前掲注 78)。また、昭和 37 年法の国会審議においても、昭和 37 年法 15 条が民法 254 条と同趣旨の規定である旨の趣旨説明がなされる程度で(昭和 37 年 2 月 16 日第 40 回国会衆議院法務委員会第 6 号〔平賀健太政府委員趣旨説明〕、昭和 37 年 2 月 27 日第 40 回国会参議院法務委員会第 7 号〔平賀健太政府委員趣旨説明〕)、同条の趣旨や根拠について特別の議論は交わされていない。
- 85 濱崎前掲書 12 頁。
- 86 濱崎前掲書 17 頁。区分所有建物管理問題研究会の検討内容は、青山正明ほか『研究会 区分所有建物の管理の現状と立法の課題(1)~(9)』NBL210 号 6 頁以下、同 211 号 22 頁以下、同 212 号 30 頁以下、同 213 号 38 頁以下、同 214 号 26 頁以下、同 215 号 30 頁、同 216 号 22 頁以下、同 217 号 32 頁以下、218 号 46 頁以下(1980 年)(区分所有建物管理問題研究会『区分所有建物の管理と法律』(商事法務、1981 年)所収)にまとめられている。
- 87 青山ほか前掲研究会(7)24-26 頁。
- 88 青山ほか前掲研究会(7)26 頁。
- 89 青山ほか前掲研究会(3)32 頁。
- 90 青山正明「区分所有法改正の方向について」金法 96 6 号 4 頁、11 頁(1981 年)。
- 91 濱崎恭生「区分所有建物等の管理に関する制度の改善(上)」NBL251 号 6 頁、10 頁。同論文では、「現行区分所有法(筆者注：昭和 37 年法)上、管理費等の債権債務に関する規定(区分所有法(筆者注：昭和 37 年法)6 条、15 条等。なお民法 254 条参照)は、区分所有者相互間の債権債務として処理されているので、管理組合の区分所有者に対して有する債権についても、これらの規定が働きうるような手当てを検討する必要がある。」と指摘されている。

- 92 法務省民事参事官室編『改正区分所有法の概要』別冊 NBL12 号 266 頁 (1983 年)。
- 93 法務省民事参事官室前掲『改正区分所有法の概要』267 頁。
- 94 濱崎恭生「区分所有法改正要綱試案について」NBL 261 号 24 頁 (1982 年)。
- 95 法務省民事参事官室前掲『改正区分所有法の概要』268 頁。
- 96 濱崎前掲「区分所有法改正要綱試案について」28 頁。
- 97 法務省民事参事官室前掲『改正区分所有法の概要』269 頁。
- 98 濱崎恭生『「区分所有法改正要綱試案」に関する若干の論点』NBL262 号 6 頁、7-8 頁。
- 99 濱崎前掲書 49 頁。
- 100 濱崎前掲書 51 頁。
- 101 濱崎前掲書 53-54 頁。
- 102 濱崎前掲書 54 頁。
- 103 提案された法案と要綱との違いは次のとおりである。要綱第三・1 の管理組合の規定から「区分所有関係の調整」を行うことを目的とするとの文言と、「管理組合」との用語が削除されている。要綱第七・2 の特定承継人が負うことになる債権の範囲と先取特権が認められる債権の範囲を一致させている。
- 104 濱崎前掲書 108-109 頁。
- 105 濱崎前掲書 110 頁。
- 106 濱崎前掲書 134-135 頁。
- 107 法務省民事局参事官室前掲『新しいマンション法』61 頁。
- 108 濱崎前掲書 135 頁。
- 109 濱崎前掲書 128 頁、134 頁。
- 110 学説では、区分所有法 8 条の特定承継人の責任の根拠を、構成員権の移転に求めるもの (丸山英氣『区分所有法の理論と動態』52 頁 (三省堂、1985 年)、構成員としての責任の承継、あるいは (共用部分との一体性の上に成立している) 区分所有権の特質として区分所有者が責任を承継する、という点に求めるもの (花房博文「滞納管理費等の回収についての一考察—特定承継人からの回収を目的とする法律構成に関して—」マンション学 27 号 43 頁、45 頁 (2007 年) がある。
- 111 なお、配偶者は、区分所有法における「占有者」に当然当たる。
- 112 本稿の延長線上の問題として、本来管理費等支払義務を負わない配偶者に管理費等支払義務を負わせる旨の規約を定めることや集会決議をすることができるか、という問題もある。この点は、区分所有法 46 条 2 項の解釈問題になると思われるが、鎌野邦樹「区分所有建物における管理費余剰金の法的性質」五十嵐敬喜ほか編『民事法学の歴史と未来 田山輝明先生古稀記念論文集』245 頁、250 頁は、「区分所有者以外の者に管理費等の負担義務を課す旨の規約の定めや集会決議は、無効である。」と述べる。本稿において検討した管理費等支払義務の理論的根拠に照らしても、規約や集会決議によって配偶者居住権者に管理費等支払義務を負わせることは困難であると思われる。
- 113 潮見前掲書 341 頁参照。
- 114 事案は異なるものの、最先順位の抵当権者に対抗することができる賃借権により競売不動産を占有する者が当該不動産に設定された抵当権に基づく競売開始決定をされた場合には、賃借権を主張することが信義則に反し許されず、執行裁判所は引渡命令を発することができるとした最判平成 13 年 1 月 25 日民集 55 卷 1 号 17 頁がある。
- 115 大村敦志監修「各国の相続法制に関する調査研究業務報告書」8 頁 [浦野由紀子] (商事法務、2018 年)。
- 116 ヴォルフ/ヴェレンホーファー (大場浩之ほか訳)『ドイツ物権法』598-600 頁 (成文堂、2016 年) 参照。
- 117 *Armbrüster*, in *Bärmann Kommentar. WEG*, 14. Aufl., 2018, §1, Rn.157.
- 118 *Hügel/Scheel*, *Rechtshandbuch Wohnungseigentum*, 4. Aufl., 2018, §8, Rn.133.
- 119 *Kreuzer*, in *Staudinger Kommentar WEG*, 2018, §10, Rn.137, 139.
- 120 *Bergerhoff*, in *Bärmann/Seuß Praxis des Wohnungseigentums*, 7. Aufl., 2017, §87, Rn.11.
- 121 WEG10 条 6 項 1 文: 住居所有権者の共同体は、共同財産の管理の全ての範囲において、第三者及び住居所有権者に対して、独自に権利を取得し又は義務を負うことができる。