

=消費生活相談員のための判例紹介=

分譲型老人ホーム管理費相続事件

分譲型老人ホームを購入・使用したお母様がお亡くなり、単独相続したご子息に対し、滞納管理費を合計 14,521,643 円請求されたところ、結果として 40 万円の和解金を支払うという大幅な減額をし、和解に至った事件

静岡地方裁判所沼津支部 平成 26 年 7 月 17 日 和解 平成 25 年（ワ）第 323 号

弁護士 杉山程彦（横浜弁護士会）

本件の原告は、温泉地で分譲型老人ホームを営む比較的規模の大きい事業者です（形式的には、マンション管理組合の管理者との形を取っています）。

本件の被告は、一介の男性です。ただし、持ち家がありますので、安易に破産で逃げることはできません。被告が敗訴してしまうとほぼ確実に持ち家は取られてしまうことでしょう。

分譲型老人ホームの仕組み

老人ホームを利用しようと考えるお年寄りは、分譲マンションを購入しマンションの区分所有権を得ることになります。毎月のマンション管理費は、お母様が生きていた時代は毎月 61,880 円（修繕積立金、上下水道利用料込み、その後一旦値上げがあった後、平成 17 年 9 月に 54,090 円に値下げ）で、通常のマンションと比べると管理費は明らかに高額です。実質的には介護等のサービス費込みであると考えます。

所有者であるお年寄りが亡くなると相続が発生します。相続人は毎月の管理費を支払う債務を負いますが、他方で原告にマンション区分所有権を買ってくれる人を見つけてもらうよう委任できます。購入者が見つかれば、売却代金をもらえます。

本件の経緯

被告のお母様は平成元年 8 月に中古分譲マンションの区分所有権を 1,320 万円で購入し、平成 4 年 9 月にお亡くなりになり、被告が単独相続しました。当初、原告はすぐに売却することを被告に約束し、ときどき売却のための広告をだすなどしていました。被告はそれを信じて毎月 6 万円を超える管理費を支払っていました。マンションは一向に売れず、原告は売却のための活動をほとんどしなくなりました。被告も全く利用できないマンションの高額の管理費の支払いが苦しくなり、平成 10 年からマンション管理費の滞納をするようになりました。

平成 22 年 7 月に被告は私の事務所に初めて相談に来ました。私は、確実な解決方法など全く見当がつきませんでしたが、だからといって放ってはおけない事件なので受任しました。とりあえず、売却予定の金額と、これまでに被告が支払った管理費の合

計額を返せという内容証明郵便を原告に出しました。しかしながら、本音を言えば、マンションを原告に返すことでの、その余は債権債務なしとする和解ができる御の字だろうなと思いましたし、また、原告にも電話ではそのような和解案を提案しました。

訴え提起される

原告は和解には全く応じませんでした。とはいえ、原告から訴訟を訴えられることもしばらくはありませんでした。仮にマンション管理費債務が毎月発生したとしても、同時に過去の債務が時効で順次消えていきますから、最悪でも被告の債務は加速度的に増えていくことはないであろうと考え、特にこちらから手を打つことはしませんでした。そうしたところ、2 年経過後の平成 24 年 6 月に滞納管理費合計 1,400 万円以上を支払えという訴訟を被告に提起してきました。

請求原因としては、被告はマンション区分所有権を持っており、そうである以上マンション管理費は毎月発生するというものです。この事実は否定できるものではありません。しかし、この裁判に負けてしまうと、敗訴時点での管理費の弁済を強いられるのみならず、被告は今後も半永久的に毎月発生する管理費の支払い義務を負わされてしまいます。私にとっても絶対に負けられない闘いとなりました。

参考事案がまったくない

請求原因が否定できない以上、勝つためにはなにがしかの抗弁事由がないといけません。なにがしかの参考事案がないか、私は、インターネット検索や、弁護士会の図書館に行った際、本や判例雑誌にヒントはないかと探し廻りました。しかし、全く類似の事案は見つかりませんでした。

とにかく、法律の原理原則に立ち戻れ

被告のお母様からすれば、自分が死んだら息子に幾ばくかの財産を残してあげられると思って、分譲型の老人ホームを購入したのでしょうか。思ったほど財産を残せなかっただいうなら仕方がありませんが、息子に残す財産となるはずの老人ホームが、半永久的に息子を苦しめる存在になってしまえば、死んでも死にきれないのではないかでしょうか。

反対に、事業者である原告からみれば、売却依頼された老人ホームの売却先を探して、購入者に老人ホームのサービスを提供するという事業者としての責任を果たさなくとも、相続人から高額の管理費を「契約だから」という理由だけで徴収できることが確立してしまえば、とんでもないモラルハザードが起きかねません。本件事件が被告の敗訴で確定したなら、全国の老人ホーム事業者はこぞって分譲型老人ホームを売り、購入したお年寄りが生きている間だけサービスを提供し、お年寄りがなくなれば、相続人から半永久的に高額の管理費の徴収ができてしまう濡れ手に粟のシステムが確立してしまいます。

こんなことは社会正義のため、絶対に許すものかと思いました。ただ、最先端の議論は存在しないのであれば、法の原理原則に立ち戻ったところから考えていくしかありません。

そこで、私が考えた抗弁事由は以下の通りです。

1 マンション利用権はお母様の一身専属の権利であるから、利用権は相続されていない。

原告が提出した証拠を熟読すると、管理契約書第32条に「乙の死亡の他、次の場合に当然終了します。」とありました。また、第17条は「乙がその居室を使用し～その存命中有効に存続する」とあり、乙すなわち被告のお母様が生きている限り、お母様が使用できるに過ぎず、このように、死亡時には契約が当然終了することを前提していました。さらに第16条には、「原則として年齢55歳以上」とあり、高齢者の利用が予定されていました。

従いまして、事実上、被告が相続後、原告が提供するサービスを享受することなど不可能でした。その上、区分所有権の売却にあたっても第33条には、「その買主は丙（原告より建物管理の委託を受けている会社）よりライフケアメンバーとしての入居資格の承認を得た上、第16条の目的のため乙所有物件を取得し」とあり、甲すなわち原告が認めないものには売却することはできないという規約になっていました。さらには、第18条には「ライフケアメンバーである第三者に限り、居室に居住」とあり、自由な賃貸もできません。

そうだとすれば、事実上売却は原告にゆだねるほかなく、区分所有権の自由な処分はできないようでした。また、他人に賃貸しすることも、自分が使用することもできません。

このような事実からすれば、実質的に見れば被告母は本件建物の終身利用権と売却時の売却代金受領権を得たに過ぎず、建物の所有権者として自由な収益処分をできる排他的支配権を持って

いるわけではありませんでした。

そうであるなら、本質はマンション利用権に過ぎないマンション区分所有権は、お母様の死亡時に消滅する以上、その対価ともいえるマンション管理費も同時に消滅し、マンション管理費契約は一身に専属するものであり、被告に相続されないと主張しました。

2 マンション売却委任契約の債務不履行で損害賠償請求権が発生している。

被告は原告にマンション売却依頼をしています。原告がしっかりと売却すれば、管理費は発生しないのですから、マンションを売らないことで発生した管理費についてはマンション売却委任契約の債務不履行で発生する損害であると主張しました。

3 さらに、マンション管理費といつても、介護サービス費込みの費用なのだから、その分は減額すべきとの主張も入れました。

4 消費者契約法10条による無効の主張

困ったときの消費者契約法10条です。

実際に利用するわけでもない相続人に管理費等を請求する本件契約は、消費者への義務を不当に加重するものであり、無効であると主張しました。

訴訟の経過

原告も一見強気で、和解の気配はなく訴訟は進んでいました。通常、このような訴訟であれば、原告は過去に勝ち取った参考判例を証拠として出してきます。しかし、本件ではそのような参考判例の提出は一切ありませんでした。原告は原告で、苦しい訴訟だったのではないかと思います。

訴訟が継続し、2年近く経過した平成26年春頃より、原告は急に和解案を提示しました。しかも、金額としても大幅に譲歩したものです。とはいえ、被告の支払い能力からすればまだまだ高額なので、すぐには承諾しませんでした。そして、ついにマンション区分所有権を代物弁済することを条件として、その金額は40万円まで下がり、被告も返済可能であったので、そこで和解することにしました。

最後に

この事件は、正解が全く見えない苦しい事件でした。しかし、誰が見ても酷い事件です。こんな時こそ、なんとかしないといけません。社会正義の実現という原点に常に立ち、原理原則の背後にある突破口を突き続ければ、なにがしかの結論が見えてきます。被告の問題としては解決しましたが、同種事案が出ていたとき本件は判決ではないので先例にはなりません。どんな形であれ、分譲型老人ホーム購入者が安心して暮らせるよう、制度を作ることが望まれます。