マンション管理士田原事務所通信

２０１８年（平成３０年）１月２５日
第00058号(隔月発行)

発行者：田原 啓次
住所：広島市中区八丁堀11-8-6F
オフィス広島～バニヤンツリ－C22
電話：082-577-9034.　FAX082-553-0137
Email:tabara-k@cc22.ne.jp
URL: http://www.ccm-tabara.com

判例トピック

専有設備の「一体的改修」ＯＫ

管理規約改正し　積立金で工事実施

各種配管に加えてトイレ、給湯器、洗濯パンも

共用部分と構造上一体で管理に影響を及ぼす部分の修繕に修繕積立金を充当できる旨改定した管理規約に基づき、専有部分を含む給排水管・ガス管の更新に加え、浴室、トイレ、給湯器、洗濯パンといった設備交換や新設を、修繕積立金を充当して実施した管理組合に対し、区分所有者２人が管理規約の改正や工事を含めた総会決議無効を求めた裁判の上告審で最高裁は９月１４日付で上告不受理を決定した。区分所有者の請求を棄却した昨年３月の東京高裁判決が確定した。

裁判資料によれば、事件の舞台は昨年で築５０年を迎えた神奈川県のマンション。

管理組合は２０１２年、管理規約を改正し「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分および共用部分の管理上影響を及ぼす部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる」とする規定を新設。同規定を修繕積立金の用途に加える改正も行った。

その後専有部分を含めた給排水管・ガス管の更新に加え、トイレの交換、浴槽のユニットバス化と、それに伴う給湯器の設置、洗濯パンを新設するなどの内容の工事実施を決議した。工事金額は５億９７４５万円。

自費で先行して専有部分の工事をしていた区分所有者の一部は同年、総会決議の無効を求めて提訴。工事は１３年４月末ごろまでに９割超の住戸で完了した。

裁判では、規約改正や工事の実施が区分所有法３０条３項の「区分所有者間の利害の衡平」を著しく害しているか、区分所有法３１条の「特別の影響」に当たるか、などが主な争点になった。

区分所有者側は「配管の更新と浴室・トイレなどの専有部分の設備工事を一体化して行う必要はない」とした上で、総会決議は専有部分工事に修繕積立金を充てるもので、すでに工事を実施している区分所有者との間に不均衡が生じるとし、区分所有法３０条３項に違反し無効だと主張。規約改正で、先行して工事を実施した区分所有者はせっかく設置した設備を取り壊され「質が劣った設備を取り付けられる不利益を被る」とし、工事で特別の影響を受けるが不利益を被る区分所有者の承諾はない、と訴えた。

また「設備は配管と構造上一体となった部分ではない」とし、仮に規約改正が有効だったとしても、工事は規約に違反する、との主張も展開した。

◇

区分所有者２人が提訴も　一・二審とも管理組合が勝訴

一昨年９月３０日の一審・横浜地裁判決（大竹優子裁判長）は、区分所有者側の請求を棄却した。

区分所有者間の利害の衡平について大竹裁判長は、「工事に先立って浴室・トイレなどの設備を自費で更新した者と、工事によって修繕積立金で設備の更新を行った者との間に不均衡が生じる可能性は否定できない」と言及。

ただ、管理組合が、すでに設備を交換していた区分所有者らに、設備をそのまま使う場合は設備の復旧工事代金を減額しているなどの対応をとっている点から、工事の必要性および合理性と、先行して工事を実施した者が受ける不利益を比較し「決議の無効をもたらすほどの不公平が生じているということはできない」と判断した。

特別の影響については規約変更で生じる影響は「全ての区分所有者に公平に及ぶものである」として、個別の承諾は不要とした。

規約違反の有無については、浴室やトイレは専有部の配管を介して共用部の配管に接続されていることや、配管類の更新に伴い、浴室やトイレを撤去して防水工事が必要であったこと、ユニットバス化した方が工期や戸当たり費用を圧縮できること、漏水の危険性があったことなどを踏まえ「共用部分の給排水管・ガス管を改修するために必要であり、かつ、合理的な工事方法」と一体管理の必要性を認めた。同様にユニットバス化に伴う給湯器等の設置も認定した。

洗濯パンは、洗面所内に洗濯機を設置する区分所有者が増えたことで排水が洗面所内に流れて下階に漏水する事故が散見されていた事態を考慮し「共用部分の管理と関連し、一体として行う必要があると認められる」と判断した。

◇

昨年３月１５日の二審・東京高裁判決（川神裕裁判長）も一審判決を支持。同マンションで「管理の方法として給排水管等と浴室設備等およびその付属設備とを一括して更新することには必要性および合理性があるというべきである」と判断し、区分所有者側の請求を棄却した。

◇

この判決では、専有部分の配管だけでなく、配管と直接つながる設備についても管理組合による「一体的管理」を認め、修繕積立金による工事を認めた。一体的管理を行う必要性・合理性があった、と判断されたからだ。先行して工事を実施していた区分所有者に対し、一定のアドバンテージを設けるなど管理組合が配慮を行っていた点も評価された。（マンション管理新聞１０５８号）

理事の「互選」規定を重視

理事会決議で解任可能

管理組合理事長職

過半数の一致でＯＫ

12/18 最高裁

　管理組合の理事長を理事会役員の多数決で解任できるかどうかが争われた訴訟の上告審で最高裁第一小法廷（大谷直人裁判長）は１２月１８日、解任を認めなかった２０１６年１０月４日の福岡高裁判決を破棄し、審理を福岡高裁に差し戻すよう命じる判決を言い渡した。大谷裁判長は「理事を組合員のうちから総会で選任し」、「互選により理事長を選任する」と定められた管理規約がある場合、「理事の過半数の一致により理事長職を解くことができると解するのが相当」だとする判断を示した。規約条文が「マンション標準管理規約」に準拠しているケースでは、理事長職は理事会役員の多数決で解任できる、とする解釈が初めて示された。

　判決は裁判官５人の全員一致。

　大谷裁判長は、区分所有法３条・２５条１項の定めから、まず「区分所有法は、集会の決議以外の方法による管理者の解任を認めるか否かおよびその方法について区分所有者の意思に基づく自治的規範である規約に委ねられている」と言及。

　その上で「理事長は区分所有法上の管理者とする」「役員である理事には理事長も含まれる」「役員の選任・解任を総会決議で決める」「理事は組合員から総会で選任し、その互選で理事長を選任する」と定められた規約に着目。条文の趣旨を「理事長を理事が就く役職の一つと位置付けた上、理事に対し、原則として互選により理事長の職に就く者を定めることを委ねるもの」と解釈した。

　このため、理事の互選で役職を定める規定がある場合は「理事の互選により選任された理事長について理事の過半数の一致により理事長の職を解き、別の理事を理事長に定めることも総会で選任された理事に委ねる趣旨」と考えるのが、「規約を定めた区分所有者の合理的意思に合致するというべき」と結論付けた。

◇

　理事長の解任をめぐるトラブルが起きたのは福岡県久留米市のマンション。１３年１月の設立総会で役員に、２カ月後の理事会で理事長に選任されたが、その後の理事会で職を解かれた元理事長が原告。

　１６年３月の福岡地裁小倉支部判決は元理事長の主張を認め、元理事長を解任した理事会決議を無効だと判断。１０月の福岡高裁判決も地裁判決を追認した。

　高裁判決では「いったん選任された役員を理事会決議で解任することは予定されていない」と判断していた。

（マンション管理新聞１０５９号）

判例ファイル

専用使用権分譲の駐車場使用料　2万円の値上げは「相当」

総会決議「有効」と判断

　駐車場専用使用権が分譲された築 40 年超のマンションで、１５００円だった使用料を約１万３０００円～２万６０００円に値上げする総会決議を行った管理組合が、値上げ分の支払いを拒んだ区分所有者３人に決議の有効確認と、使用料値上げ分に加え弁護士費用の支払いを求めた事件の判決がおととし、東京地裁であった。阿保賢祐裁判官は、弁護士費用約 21 万円を含め、管理組合の請求をほぼ全額認めている。

◇

　判決はおととし９月 15 日付。双方控訴はせず、確定している。

　マンションは１９７３年入居。

　裁判で問題になった駐車場専用使用権は３台分で、屋内１２０万、屋外 80 万円で分譲されていた。当初使用料は無料だったが、築 23 年の 96 年ごろに月額１００円に有償化。２００８年に同１５００円に改定し、11 月に月額１万３０００円～２万６０００円に改定する総会決議を行った。駐車場部分の固定資産税・都市計画税や面積割合に応じた管理費・修繕積立金は購入者が支払う契約になっていたが、実際には支払われてこなかった。

　裁判では１９９８年 10 月 30 日の最高裁判決が示した判断基準を踏襲。「増額の必要性・合理性が認められ、かつ増額された使用料が社会通念上相当な額」かどうかが争点になった。

　阿保裁判官は、駐車場の分譲価格が住戸価格とは無関係に定められたものであった点や、約 30 年前まで賃貸に出されていたときの賃借料が６０００円～２万円程度で、総会決議時点では月額２万５０００円程度の使用料が設定された近隣駐車場もあった点などを考慮。

　駐車場部分の塗装作業や漏水部分への対応が行われており、今後マンションの老朽化に伴い支出費の増大が見込まれる、すでに専用使用権を購入するのに支払った対価に応じた使用利益を十分に得ているなどの点から「値上げには必要性・合理性があり、増額された使用料も社会通念上相当」だと判断した。〈判例時報 2347 号〉

（マンション管理新聞 1060 号）

編集後記：総会で選任された理事の互選で選ばれた理事長について理事会の決議で解任できるとする判決が出された。標準管理規約に準拠したマンション管理規約ではこのような選任方法が多いと思われるが、総会議案で役職別に固有名詞が記載されて総会で承認された場合は理事会決議で解任は出来ないと思われる。一層、慎重な管理組合運営や手続きが必要であり、議案書の書き方、議事録の書き方にも工夫が必要になる。

民主主義が一番試されているのが分譲マンションの管理組合運営と言えるなかで役員の方のご苦労はさぞ大変だろう。マンション管理士がお手伝い出来る場面は多い。何なりとお声をかけてくださると幸いです。