

## 最近の判例から (13) – 管理規約の変更 –

# マンションの管理規約及び店舗使用細則の変更決議が区分所有法31条1項に反して無効とされた事例

(東京地判 平25・6・13 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

マンションの区分所有者が、管理組合の総会において行われた管理規約及び店舗使用細則の変更決議は、当該区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすものであるにも関わらず当該区分所有者の承諾がないので、区分所有法31条1項に反して無効であるとして確認を求めた事案において、変更決議の無効が認められた事例（東京地裁 平成25年6月13日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

Y（被告）は都内A区所在のYマンション（以下「本件マンション」という）の区分所有者28名全員で構成される本件マンションの管理組合である。X（原告）は、本件マンションの104号室（以下「104号室」という）の区分所有者である。

株式会社Hは、平成4年9月に本件マンションを建築した。本件マンションは28戸の区分所有建物から構成され、104号室のみが店舗であり、その余は住戸である。

104号室は当初のお好み焼き店のとき以降、店舗（もしくは倉庫）と車両置き場として使用されてきた。

Xは、平成22年2月に104号室を取得、平成23年1月から有限会社S（賃借人）に賃貸し、賃借人は南側を事務所、北側スペースを自動車2台分の駐車場として使用している。

Yは、平成23年6月25日の第19回通常総会において、本件マンションの管理規約と店舗使用細則を変更する旨（以下「本件規約変更」

という）を、出席者23名中賛成者22名（反対者1名）の賛成多数で決議した（以下「本件決議」という）。Xは反対した。

本件規約変更の内容は、店舗部分での車両の駐車禁止という規約の設定ないし変更を含んでおり、Xは、本件決議が、Xの権利に特別の影響を及ぼすものであるにも関わらず、Xの承諾がないとして、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という）31条1項後段に反して無効であるとして無効確認を求めて提訴した。争点は以下の2点。

- ・争点①：本件規約変更は区分所有法31条1項後段の「規約の設定、変更」にあたるか。
- ・争点②：本件規約変更は、区分所有法31条1項後段の「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」にあたるか。

## 2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、原告Xの請求を認容した。

○争点①について

(1) 認定事実のとおり、平成6年規約及びこれと一体となる各細則にも、平成14年規約及びこれと一体となる各細則にも、104号室内を車庫として使用し、あるいは同室内に自動車等を駐車することを禁止する明文規定は存在しない。これに対して、本件規約変更は、104号室内に自動車等を駐車することを明文で禁止するものであるから、「規約の設定、変更」にあたる。

(2) ア 104号室はその物理的構造として車

庫としての機能を有しており、建築確認申請の際にも車庫として申請され、同内容での建築確認を受けているうえ、重要事項説明書にも104号室を車庫として建築確認申請していることが明記されており、重要事項説明書の添付資料である図面集にも104号室が駐車場であることを示す概略図が記載されている。

重要事項説明書及びその添付資料である図面集に本件マンションの駐車場が8台であるとの記載があるが、この記載は住戸部分の購入者が利用することのできる駐車場の台数を記載したものと理解するのが相当であり、104号室をその区分所有者が車庫として利用することを否定しうる根拠となるものではない。イ また、104号室の専有部分に係る利用方法に関しては平成14年店舗使用細則の中に規定されており、104号室内を車庫として使用し、あるいは同室内に自動車等を駐車することを禁止する明文規定はなく、同条(1)には自動車を含む物品を店舗部分前面に置くことを禁止し、それらの物品を置く場所をシャッター内に確保することを求める旨の規定が存在することからすれば、平成14年店舗使用細則は全体として104号室内を車庫として使用し、あるいは同室内に自動車等を駐車することを禁止する趣旨のものと評価することはできないというべきである。

○争点②について

- (1) 本件規約変更は、104号室の車庫(駐車場)としての利用を禁止することにより、Xが有する104号室の区分所有権に係る許容された特定の用途での使用収益を全面的に制限するものであって、Xの区分所有権の本質的内容を侵害するものと評価できる。
- (2) 他方、有限会社S(賃借人)による104号室の利用が平成14年規約及び店舗使用細則に照らして不適切な状況であることが認められるものの、平成14年規約及び店舗使用細則

において、104号室の利用方法に関するYによる是正措置を含めた詳細な規定が存在しているところであって、Xにおいて賃借人に対する適正利用の要請が行われていることを併せ考慮すれば、本件規約変更の必要性は乏しいものと評価せざるを得ない。

- (3) 本件規約変更がXの104号室に係る区分所有権の本質的内容を侵害するものであるのに対し、本件規約変更に係る必要性も許容性も乏しいことからすれば、本件規約変更は、「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」に該当するものといえる。

○結論

以上のとおり、本件規約変更は区分所有法31条1項後段に該当するものであるところ、Xが本件決議において本件規約変更に反対しており、同項の定める承諾は存在しないのであるから、本件規約変更は区分所有法上の要件を充足しない無効な決議である。

### 3 まとめ

本件は、建築当初から店舗使用とされていたマンションの104号室における駐車禁止を規定した店舗使用細則の変更決議が、104号室の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときにあたるとして、当該区分所有者の承諾がない変更決議が無効とされたものである。区分所有法31条1項に係る具体的な事例判決として参考になる。

規約変更に係る類似ケースの判例としては、規約変更決議が有効とされた最高裁H22. 1.26判決(RETIO 78-128)及び東京高裁H15.12. 4判決があり、変更決議一部無効一部有効とされた東京高裁H13. 1.30判決(RETIO 56-077 差戻後控訴審)があるので併せて参考にされたい。(当機構ホームページ上の「RETIO判例検索システム」の管理組合・管理規約の項目参照。)

## 最近の判例から (14) – 新区分所有者の義務の承継 –

# 管理組合が現区分所有者に対し、区分所有法57条の権利に基づき構築物の撤去を求めたことにつき、同条の義務は区分所有権の移転に伴って承継されることはないとして、棄却された事例

(東京地判 平24・2・29 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

本件マンションの管理組合法人が、亡Cが有していた本件マンションの一室に係る区分所有権を買い受けた現区分所有者に対し、建物の区分所有等に関する法律57条の権利に基づき、本件構築物の撤去等を求めた事案において、同条の請求権に対応する当該区分所有者の義務は、所定の要件を満たす口頭弁論終結時の区分所有者であることに基づくものであって、区分所有権の移転に伴って承継されることはなく、現区分所有者が亡Cの同法57条1項に基づく行為の結果を除去すべき義務を承継することはない等判断し、管理組合法人の請求をいずれも棄却した事例（東京地裁平成24年2月29日判決 棄却（控訴後確定）ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

- (1) 本件マンションの一室である本件建物の区分所有権を有していた亡Cは、昭和50年3月頃、本件マンションの法定共用部分又は規約共用部分であるルーフバルコニー上に、新たに窓枠及び窓ガラスを設置し、従来屋外であったルーフバルコニーの大部分が室内となるように改造工事を行った。
- (2) 本件建物は、亡Cの死亡により相続され、その後、株式会社Zが買い受け、平成21年10月23日、現区分所有者Y（被告）が本件建物を買い受けた。
- (3) 本件マンションの管理組合法人X（原告）

は、平成22年6月27日、本件マンション管理組合の総会において、上記の違法改造工事について、建物の区分所有等に関する法律（以下、「法」という。）57条の権利に基づき、本件建物の現所有者であるYに改造部分の撤去及び原状回復を求める訴訟を提起することの決議をした。

### (4) 予備的請求

増改築部分の床下には雨水が外から浸入して水が薄く張っているような状態であり、これが階下に浸潤し、漏水が発生している。これは、Yの共同の利益に反する行為（法6条）であり、よって、Xは、Yに対し、法57条の権利に基づき、本件建物から階下への漏水を予防するために必要な措置として、防水工事をすることを求める。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) Xは、本件建物の区分所有者である亡Cが改造工事を行ったことが法6条1項の共同の利益に反する行為に該当するとともに、同人が法57条1項に基づきその行為の結果を除去すべき義務を負い、Yが本件建物の区分所有権を承継取得したことにより同義務を承継する、又は、Yが上記改造工事の行われた本件建物を所有することが法6条1項の共同の利益に反する行為に該当し、Yが法57条1項

に基づきその行為の結果を除去すべき義務を負うと主張する。

(2) しかし、このうち前者については、以下に述べるとおり理由がない。すなわち、法6条1項は、区分所有権に内在する制約として共同の利益に反する行為をしてはならない義務を伴わせるものであり、法57条1項は、特定の区分所有者が法6条1項の共同の利益に反する行為をし、又はその行為をするおそれがあるという現在の状態を理由として、他の区分所有者の全員又は管理組合法人が同行為の停止等を請求する特別の団体的権利を有することを認めるものであるから、同請求権に対応する当該区分所有者の義務は、所定の要件を満たす現在（口頭弁論終結時）の区分所有者であることに基づくものであって、区分所有権の移転に伴って承継されることはないというべきである。したがって、Xの主張によっても、Yが亡Cの法57条1項に基づく行為の結果を除去すべき義務を承継することはないから、その余の点について判断するまでもなく、同主張は理由がない。

(3) また、後者についても、実質的には本件建物をおかつて所有していた亡Cの行為を問題とするものであって、現所有者であるYの行為を独自に問題とするものではない上、本件建物の増改築部分の存在が本件マンションの基本構造を弱めている事実や他の区分所有者による共用部分の使用を妨げている事実は、認めるに足りないから、Yが上記増改築部分を含む本件建物を所有することが法6条1項の共同の利益に反する行為に該当するとは認められず、Xの主張は理由がない。

(4) 予備的請求について

実質的には本件建物をおかつて所有していた亡Cの行為を問題とするものであって、現所有者であるYの行為を独自に問題とするものではない上、本件建物の増改築部分の床下に

水が薄く張っている部分があり、階下の天井部分に漏水が生じた箇所のあることが認められるものの、本件マンションは、昭和46年10月31日に新築され、現在までに既に40年を経過しており、昭和50年頃に本件建物の増改築工事が行われてから30年以上にわたり、増改築部分に起因して漏水が生じたことはなく、平成20年3月頃に本件建物の床下に生じた漏水は、床コンクリートスラブ内の配管の老朽劣化を原因としており、増改築部分に起因するものではなかったと認められ、本件建物の増改築部分に起因して階下に漏水が生じている事実を推認することはできないから、Yが上記増改築部分を含む本件建物を所有することが法6条1項の共同の利益に反する行為に該当するとは認められない。

### 3 まとめ

本判決は、現区分所有者に対するルーフバルコニーの改造工事撤去義務について、その除去義務は区分所有権の移転に伴って承継されるものではないとして管理組合法人の請求をいずれも棄却した事案である。

管理組合は、専用使用権の対象となっている共用部分の造作物等の撤去については、早期に対応する必要がある。

なお、ルーフバルコニーに加えた造作が、区分所有者の共同の利益に反する行為等に当たるとして、管理組合の原状回復及び損害賠償請求を認容した事例（平成23年8月25日判決 東京地裁）も併せて参考とされたい。

---

**最近の判例から** (15) – 共同利益背反行為 –
 

---

## 管理組合役員等への迷惑行為を行う区分所有者の行為が、区分所有法6条1項の「共同利益背反行為」に当たるとされた事例

(東京高判 平24・3・28 ウエストロー・ジャパン) 生田目 裕

---

マンション管理組合総会決議により訴訟担当に指定された区分所有者Xが、管理組合役員等の名誉毀損文書の頒布等の行為を繰り返している区分所有者Yに対して、建物の区分所有等に関する法律57条等に基づき、他の区分所有者全員のため、迷惑行為の差止めを求めた事案において、最高裁は、Yの行為により管理組合の業務遂行、運営に支障が生ずるなど、マンションの正常な管理又は使用が阻害される場合には、同法6条1項の共同利益背反行為に当たるとみる余地があるとして、Xの当事者としての適格性を認め、高裁に差戻した。差戻し後の控訴審において、Yの行為は、区分所有法6条1項の「共同利益背反行為」に当たるとして、Xの請求の一部を認容した事例（東京高裁 平成24年3月28日判決 原判決取消、一部認容（差戻し後の控訴審）ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

本件は、区分所有建物（以下「マンション」という。）の管理組合（以下「管理組合」という。）の集会決議により訴訟担当に指定された区分所有者X（原告、控訴審控訴人）が、マンションの区分所有者Y（被告、控訴審被控訴人）において、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）6条1項（区分所有者の共同の利益に反する行為）に当たる行為を繰り返しているとして、区分所有法57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）又は管理規約に基づき、他の区分

所有者のために、Yの行為の差止めを求めた裁判である。

Yは、平成19年頃から、管理組合の役員が、修繕積立金を恣意的に運用したなどの記載がある役員らを誹謗中傷する内容の文書を配布し、マンション付近の電柱に貼付するなどの行為を繰り返し、また、マンションの防音工事や防水工事を受注した各業者に対し、趣旨不明の文書を送付し、工事の辞退を求める電話をかけるなどして、その業務を妨害するなどの行為（以下「各行為」という。）を続けた。

Yは、管理組合における決定内容につき、集会の場で意見を述べることもなく、正当な理由なくこれを問題視して、各行為に及んだ。

差戻し前第1審（平成22年2月25日横浜地裁判決）は、Yの各行為によってマンション関係者や管理組合の取引先が迷惑を被っていることが事実であるとしても、これらの行為は、騒音、振動、悪臭の発散などのように建物の管理又は使用に関して行っているものではないから、区分所有法6条1項所定の「建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」であるとはいえないとして、Xの請求を棄却した。

差戻し前控訴審（平成22年7月28日東京高裁判決）は、上記判断に加え、Yの行為によって被害を受けたとする者、それぞれが差止めもしくは損害賠償等の手段を講ずれば足りるとし、またXが同控訴審で新たに主張した管理規約に基づく差止めについても、Yの行為が同条項に定める行為に当たらないとし

て、Xの控訴を棄却した。

上告審（平成24年1月17日最高裁第三小法廷判決）は、Xの区分所有法57条に基づく差止め請求につき、少数者の言動の自由を必要以上に制約することへの慎重な配慮を示しつつ、区分所有者が、業務執行に当たっている管理組合の役員らを誹謗中傷する内容の文書を配布し、それが単なる特定の個人に対する誹謗中傷等の域を超えるもので、それにより管理組合の業務の遂行や運営に支障が生ずるなどして、マンションの正常な管理又は使用が阻害される場合には、区分所有法6条1項の「区分所有者の共同の利益に反する行為」に当たるとみる余地があるとして、Xの請求が区分所有法57条の要件を満たしているか否かにつき、更に審理を尽くさせるため、差戻し前の控訴審判決の区分所有法57条に基づく請求部分を破棄し、これを差し戻した。

## 2 判決の要旨

差戻し後の控訴審は、Xの請求を棄却した原判決を取消し、次のとおり判示して、Xの請求を認容した。なお、Xのマンション管理規約63条3項に基づく差止め請求は最高裁で棄却された。

Yは、業務執行に当たっている管理組合の役員らを誹謗中傷する内容の文書を配布し、また、管理組合の取引先等に対する業務妨害行為を行い、さらにマンション関係者に対する暴行及び嫌がらせ行為を行っているものであり、それらは、単なる特定の個人に対する誹謗中傷、業務妨害、嫌がらせ等の行為の域を超える。

そして、Yの各行為により、管理組合の業務の遂行や運営に支障が生じて、マンションの正常な管理又は使用が阻害されている。

Yの各行為は、区分所有法6条1項所定の「区分所有者の共同の利益に反する行為」に

当たる。

また、Xは、平成21年8月23日、区分所有者の集会の決議により、Yを除く他の区分所有者の全員のために本件訴訟を提起する区分所有者に指定された者であり（区分所有法57条3項）、区分所有者の共同の利益のため、Yに対し、Yの各行為の差止めを求めることができる。

したがって、XのYに対する各行為の差止め請求は、区分所有法57条の要件を満たすものといえる。

## 3 まとめ

本判決は、騒音、振動、悪臭の発散などのように建物の管理又は使用に関して行っていないから、区分所有法6条1項所定の行為でなかったとした原判決を破棄し、Yの行為が、管理組合役員個人への被害、区分所有者以外の管理組合関係者への被害、特定の区分所有者個人への被害であったとしても、その行為が、管理組合の役員らに対する単なる個人攻撃にとどまらず、それにより、集会で正当に決議されたマンションの防音工事等の円滑な進行が妨げられたり、また、管理組合の役員に就任しようとする者がいなくなるなど、管理組合の運営が困難になる事態が招来されるなどしている場合には、区分所有法6条1項「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない」に規定する「共同利益背反行為」に当たると判示した。管理組合の運営実務において参考となる事例である。

（調査研究部調査役）