

最近の判例から (16)

不在組合員の住民活動協力金負担の規約変更が区分所有法31条1項後段所定の場合に当たらないとされた事例

(最高裁三小判 平22・1・26 判時2069—15) 周藤 利一

マンション管理組合の総会決議により行われた自ら専有部分に居住しない組合員が組合費に加えて住民活動協力金を負担すべきものとする旨の規約の変更が、建物の区分所有等に関する法律66条、31条1項後段にいう「一部の団地建物所有者の権利に特別の影響を及ぼすとき」に当たらないとされた事例（最高裁三小 平成22年1月26日判決 破棄自判判例時報2069号15頁）

1 事案の概要

本件マンションは、昭和40年代に分譲され14階建ての区分所有建物4棟からなる総戸数868戸のマンションであり、上告人は、本件マンションの建物、敷地及び附属施設の管理を行うために本件マンションの区分所有者全員で構成された団体であり、上告人の役員は、従前、業務をすべて無償で行っていた。

上告人の役員は、選挙規程上、区分所有者、その配偶者又は3親等以内の同居の親族であり、かつ、居住者である者の中から選任されるものとされており、そのため、自らその専有部分に居住しない区分所有者（以下「不在組合員」）は、役員になることができない。

上告人の組合員は、1戸当たり一律月額1万7500円の組合費の負担義務がある。

本件マンションは、分譲後20年を経過したところから空室や賃貸物件が増加し、多数の不在組合員（約170戸）が生じたため、不在組合員が上告人の理事等の役員に就任せず、上

告人の運営の負担が居住組合員に偏っていること、居住組合員が上告人の活動を通じて本件マンションの保守管理や良好な環境の維持に努めているのに、不在組合員はこれに協力していないことなどに不満を持つ者が現れるようになった。

そこで、平成16年3月開催の総会において、不在組合員は1戸当たり月額5000円の「協力金」を負担しなければならないとする規約の変更が提案され、法66条、31条1項前段の可決要件である団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で可決された。

亡Aは、本件マンションC701を所有し、これを第三者に賃貸している不在組合員であった。上告人は、協力金の支払を拒否し続けた亡Aを含む不在組合員7名に対し、順次、訴訟を提起したところ、各訴訟の第1審判決の判断が分かれ、一部の訴訟の控訴審において、裁判所から、「協力金」を月額2500円とする和解案が提案された。

そこで、平成19年の総会において、「協力金」を「住民活動協力金」と名称変更し、その額を遡及的に1戸当たり2500円とする規約の変更が提案され、団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で可決された。

上告人は、平成18年12月から役員に役員手当を支払っていたが、その支給根拠を明確化するため、平成19年総会において、役員は理事会の決議によりその活動に応じた必要経費と報酬の支払を受けることができるとする規

約の変更を提案し、団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で可決された。

原審は、本件規約変更は、法31条1項後段にいう「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすとき」に該当し、亡Aの承諾がないから無効であるとした。

2 判決の要旨

本件マンションは、規模が大きく、保守管理や良好な住環境の維持には上告人及びその業務を分掌する各種団体の活動や組合員の協力が必要不可欠であるにもかかわらず、不在組合員が増加し、総戸数868戸中約170戸ないし180戸が不在組合員の所有する専有部分となり、不在組合員は、役員になる義務を免れているだけでなく、実際にも、上告人の活動について日常的な労務の提供をするなどの貢献をしない一方で、居住組合員だけが役員に就任し、各種団体の活動に参加するなどの貢献をして、不在組合員を含む組合員全員のために保守管理に努め、不在組合員は、その利益のみを享受している状況にあった。

管理組合の運営業務及びその費用は、本来、組合員全員が平等にこれを負担すべきものであって、上告人がその業務を分担することが一般的に困難な不在組合員に対し、本件規約変更により一定の金銭的負担を求め、不在組合員と居住組合員との間の上記の不公平を是正しようとしたことには、必要性和合理性が認められないものではない。

不在組合員の専有部分が占める割合が大きなものになっていること、不在組合員は個別の事情にかかわらず上告人や各種団体の活動に参加することを期待し得ないことを考慮すると、不在組合員のみを対象として金銭的負担を求めることが合理性を欠くとみるのは相当ではない。また、平成19年総会における決議により、役員に対する報酬及び必要経費の

支払が規約上可能になったものの、上告人の活動は役員のみによって担われているものではなく、不在組合員と居住組合員との間の不公平が、役員に対する報酬の支払によってすべて補てんされるものではないから、そのことを理由として本件規約変更の必要性及び合理性を否定することはできない。

そして、本件規約変更により不在組合員が受ける不利益は、月額2500円の住民活動協力金の支払義務の負担であり、住民活動協力金は、全組合員が一律に負担している組合費と共に上告人の一般会計に組み入れられており、組合費と住民活動協力金とを合計した不在組合員の金銭的負担は、居住組合員が負担する組合費が月額1万7500円であるのに対し、その約15%増しの月額2万円にすぎない。

本件規約変更の必要性及び合理性と不在組合員が受ける不利益の程度を比較衡量し、加えて、不利益を受ける多数の不在組合員のうち、現在、住民活動協力金の趣旨に反対してその支払を拒んでいるのは、不在組合員が所有する専有部分約180戸のうち12戸を所有する5名の不在組合員にすぎないことも考慮すれば、本件規約変更は、住民活動協力金の額も含め、不在組合員において受忍すべき限度を超えるとまではいうことができず、本件規約変更は、法66条、31条1項後段にいう「一部の団地建物所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」に該当しない。

3 まとめ

マンションの区分所有者と現実の居住者との分離現象は徐々に増加し、これに伴う種々の問題が発生している。本件もその一例であり、区分所有法31条1項後段の具体的適用に関し、最高裁が判断した事案として重要な事例的意義がある。全国の他のマンションにも極めて参考となるものであると言えよう。