

最高裁主要判例解説 【区分所有建物に関する判例 管理組合・管理規約 / 管理費・修繕費】

## マンションの電力供給契約と集会決議

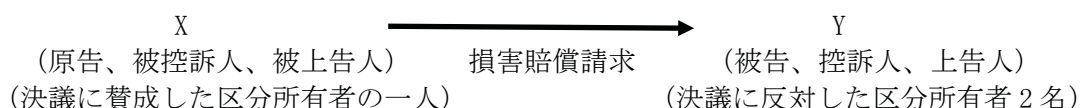
(平成31年3月5日最高裁第三小法廷判決)

明海大学不動産学部教授 周藤 利一

### 判決のポイント

マンションの区分所有者に対してその専有部分の電力供給契約の解約申入れを義務付ける旨の集会決議がされた場合において、決議に反対した区分所有者が解約申入れをしないことが他の区分所有者に対する不法行為を構成しないとされたこと。

### 当事者の関係図



## 1 . 事案の概要

X (原告、被控訴人、被被告人) 及び Y (被告、控訴人、上告人) は、いずれも札幌市内の区分所有建物 5 棟から成る総戸数 544 戸のマンション団地 (以下「本件マンション」という。) の区分所有者である<sup>1</sup>。

本件マンションにおいて、区分所有者又は専有部分の占有者 (以下、これらを併せて「区分所有者等」という。) は、個別に北海道電力株式会社 (以下「電力会社」という。) との間で専有部分において使用する電力の供給契約 (以下「個別契約」という。) を締結し、団地共用部分である電気設備を通じて電力の供給を受けている。

平成26年 8 月に開催された本件マンションの団地管理組合法人 (以下「本件団地管理組合法人」という。) の通常総会において、専有部分の電気料金を削減するため、本件団地管理組合法人が一括して電力会社との間で高圧電力の供給契約を締結し、区分所有者等が本件団地管理組合法人との間で専有部分において使用する電力の供給契約を締結して電力の供給を受ける方式 (以下「本件高圧受電方式」という。) への変更をする旨の決議がされた。そして、本件高圧受電方式への変更をするためには、個別契約を締結している区分所有者等の全員がその解約をすることが必要とされた。

平成27年 1 月に開催された本件団地管理組合法人の臨時総会において、本件高圧受電方式への変更をするため、電力の供給に用いられる電気設備に関する団地共用部分につき建物の区分所有者等に関する法律 (以下「法」という。) 65 条に基づく規約を変更し、上記規約の細則とし

て「電気供給規則」(以下「本件細則」という。)を設定する旨の決議(以下、上記の決議と併せて「本件決議」という。)がされた。本件細則は、本件高压受電方式以外の方法で電力の供給を受けてはならないことなどを定めており、本件決議は、本件細則を設定することなどにより区分所有者等に個別契約の解約申入れを義務付けるものであった。

本件団地管理組合法人は、平成27年2月、本件決議に基づき、個別契約を締結している区分所有者等に対し、その解約申入れ等を内容とする書面を提出するよう求め、Y以外の区分所有者等は、遅くとも同年7月までに書面を提出した。しかし、本件決議に反対していたYは、書面を提出せず、その専有部分についての個別契約の解約申入れをしなかった。

そこで、Xは、Yがその専有部分についての個別契約の解約申入れをすべきという本件決議又は本件細則に基づく義務に反して解約申入れをしないことにより、本件高压受電方式への変更がされず、Xの専有部分の電気料金が削減されないという損害を被ったと主張して、Yに対し、不法行為に基づく損害賠償を求めた。

## 2. 第一審判決・第二審判決

### 第一審判決

第一審は、Xの請求を認容し、9,165円余の支払を命じた(平成29年5月24日札幌地裁判決、ウェストロージャパン)。

### 第二審判決

Yが控訴したところ、控訴審は、原判決を補正し、Yの補充主張に対する判断を付加して、概要次の通り述べて控訴を棄却した(平成29年11月9日札幌高裁判決、ウェストロージャパン)。

#### 不法行為の成否について

共用部分の変更及び管理に関して集会の決議で決した以上、当該決議に反対した区分所有者であっても、この決議に従うのが共同利用関係にある区分建物において当然の理であって、本件規約6条1項は、このことを確認するものである。

しかし、Yは、本件各総会決議に従うことなく、専有部分の電力の供給元は自由に選択することができるなどの意見に固執して、本件団地管理組合に期限までに本件解約書面等を提出しなかったため、専有部分における高压受電の導入を実現できなかった。

そうすると、Y以外の区分所有者は高压受電の導入により低廉な電気料金の利益の享受を求めていたにもかかわらず、Yが解約書面等の提出を拒んで高压受電の導入を妨げたことにより、区分所有者等の共同の利益たる低廉な電気料金の利益の享受を妨げ、侵害したと認めることができる。そして、低廉な電気料金の利益は「法律上保護される利益」(民法709条)に該当するといえるから、XはYに対し、不法行為による損害賠償請求権に基づいて差額の電気料金の賠償を求めることができる。

#### 総会決議の拘束力について

ライフラインの供給元の選択は専有部分の区分所有者が決定すべき事項であって、本件各総会決議は区分所有権の本質的事項に関わるものであって法的拘束力はないとのYの主張に対し、区分建物にあっては、電力会社から受ける電力は全体共用部分、各棟共用部分を通じて専有部分に

供給されるのであるから、電力の供給元の選択においても、共同利用関係による制約を当然受けるものである。契約の自由も、区分所有者の共同の利益の実現のための制約を免れないのであって、本件細則で定める電力の供給以外の方法で電力を供給し、又は供給を受けてはならない旨の本件細則の下においては、同細則に反する契約手続は認められず、解約書面等の提出を拒む理由とはならない。もとより、電力の供給は、ライフラインに関するものであるから区分所有権の本質的事項であるといえるが、高圧受電の導入後においても、引き続き、本件管理組合が電力供給会社から電力の供給を受けて各専有部分に電力を供給するのであるから、Yの主張は当を得ないというべきである。

本件決議は、共用部分の変更又はその管理に関する事項を決するなどして本件高圧受電方式への変更をすることとしたものであって、その変更をするためには個別契約の解約が必要である。したがって、上記変更をするために区分所有者等に個別契約の解約申入れを義務付けるなどした本件決議は、法66条において準用する法17条1項又は18条1項の決議として効力を有するから、Yがその専有部分についての個別契約の解約申入れをしないことは、本件決議に基づく義務に反するものであり、Xに対する不法行為を構成する。

#### 損害の発生及びその額について

平成27年11月分から平成28年3月分までXが支払った電気料金は4万240円、1kWh当たり30.3円であり、高圧受電が導入されている共用部分の電気料金は1kWh当たり20.4円であると認められる。そして、仮に高圧受電が導入されたとすれば、専有部分の1kWh当たりの単価は23.4円であったと推計される。したがって、Xは、高圧受電が導入されなかったことにより、その差額9,165円の損害を被ったものと認めることができる。

### 3. 最高裁判決

Yが上告したところ、最高裁は次のように判示して、原判決を破棄し、第1審判決を取り消し、Xの請求を棄却した（平成31年3月5日最高裁三小判決、裁判所ウェブサイト、判例タイムズ1462号20頁）。

本件高圧受電方式への変更をすることとした本件決議には、共用部分の変更又はその管理に関する事項を決する部分があるものの、本件決議のうち、区分所有者等に個別契約の解約申入れを義務付ける部分は、専有部分の使用に関する事項を決するものであって、共用部分の変更又はその管理に関する事項を決するものではない。したがって、本件決議の上記部分は、法66条において準用する法17条1項又は18条1項の決議として効力を有するものとはいえない。このことは、本件高圧受電方式への変更をするために個別契約の解約が必要であるとしても異なるものではない。

そして、本件細則が、本件高圧受電方式への変更をするために区分所有者等に個別契約の解約申入れを義務付ける部分を含むとしても、その部分は、法66条において準用する法30条1項の「団地建物所有者相互間の事項」を定めたものではなく、同項の規約として効力を有するものとはいえない。なぜなら、区分所有者等がその専有部分において使用する電力の供給契約を解約するか否かは、そのみでは直ちに他の区分所有者等による専有部分の使用又は団地共用部分等の管理に影響を及ぼすものではないし、また、本件高圧受電方式への変更は

専有部分の電気料金を削減しようとするものにすぎず、この変更がされないことにより、専有部分の使用に支障が生じ、又は共用部分等の適正な管理が妨げられることとなる事情はうかがわれないからである。

その他 Y にその専有部分についての個別契約の解約申入れをする義務が本件決議又は本件細則に基づき生ずるような事情はうかがわれない。

以上によれば、Y は、本件決議又は本件細則に基づき上記義務を負うものではなく、Y が上記解約申入れをしないことは、X に対する不法行為を構成するものとはいえない。

#### 4 . 解 説

##### マンションの電力供給の仕組み

マンションにおける電力供給の仕組みは、戸建て住宅とは異なり、1棟の建物に多くの住戸が存在する上、エレベーターや給水ポンプなどの共用設備を備え、一度に大量の電力を使用することから複雑である。

すなわち、建物全体で使われる電力量と各機器で必要とする電圧に応じて、供給方法は異なる。各戸の契約電力と共用部の契約電力の合計が50kw未満の小規模なマンションでは、敷地外の電柱の変圧器で低圧電力に変圧された後、エレベーターなどを動かす動力用幹線（200V）と、照明やコンセント用の電灯用幹線（100V）の2系統の引込線に分かれた後、電灯用の引込線は、引込開閉器盤を通った後に共用部と専有部に分かれる<sup>2</sup>。

他方、中規模程度以上のマンションでは、敷地外の電柱から高圧電力をそのまま敷地内の電気室などの受変電設備に引き込み、そこで低圧電力に変圧した後、小規模マンションと同様に引込開閉器盤を通じて共用部と専有部に供給する。後記（図 - 1）に示すように、本件マンションがこのタイプである。

##### 本件マンションにおける電力供給方式

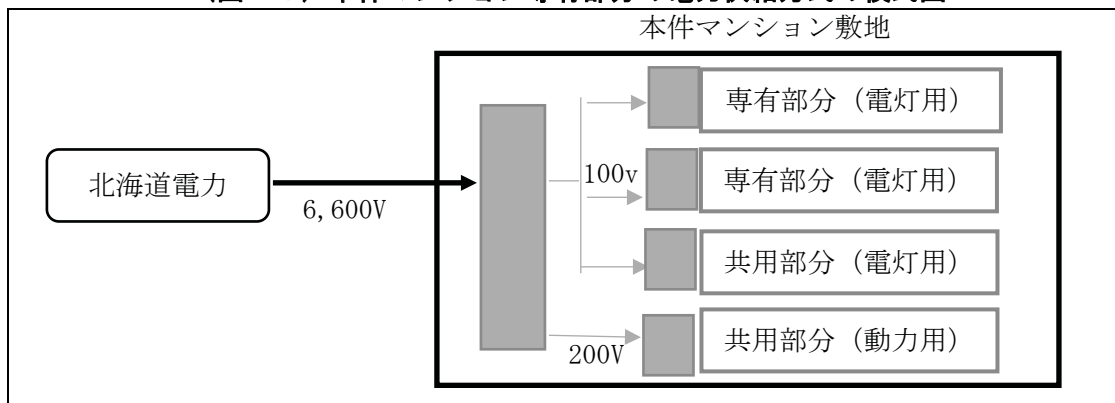
本件マンションにおける専有部分の電力供給方式を簡略に説明すると、現況は、敷地内の引込柱（電柱）を經由して電気室に6,600Vが送電され、電気室と盤室を通じて、各専有部分にそれぞれ100Vの電力が供給される。そして、電柱からの送電線、電気室内の電力供給に必要なトランス及びこれに付属する設備、専有部分の分電盤上の契約用安全ブレーカー及び専有部分のメーターは、いずれも北海道電力が所有している。

これに対し、本件各総会決議の内容が実現すると、本件管理組合が共用部分及び専用部分で使用する電力を一括して高圧受電した上で、各専有部分にそれぞれ100Vの電力が供給することとなる。これに伴い、北海道電力が所有する設備を本件管理組合が所有することになる。また、北海道電力との間の契約関係は管理組合に一元化されるので、現在、各区分所有者等が北海道電力との間で締結している契約を全て解除しなければ、一括高圧受電契約を導入することができない。

つまり、本件で実現しようとした電力供給方式の変更とは、（図 - 1）に示す電力供給のための設備機器それ自体の状態に変更をもたらすものではなく、（図 - 2）に示すように、設備機器の所有関係と電力供給契約の当事者関係に変更をもたらすものであり、いわば、ハード面の変更ではなく、ソフト面の変更をもたらすものである。

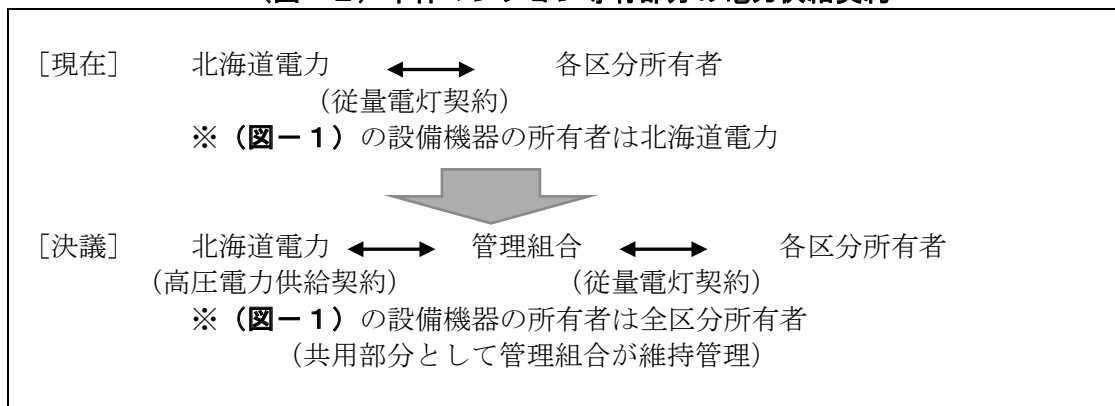


(図-1) 本件マンション専有部分の電力供給方式の模式図



注：塗りつぶした四角形は、電気室、トランス、ブレーカー、メーターなどの設備機器。

(図-2) 本件マンション専有部分の電力供給契約



### マンションの高圧一括受電方式

以上説明したように、本件マンションのような団地型と規模の大きな単棟型マンションでは通常、専有部では各世帯がそれぞれ電力会社と低圧電力契約を結び、共用部は管理組合が一括して高圧電力契約を結ぶ。

これに対し、本件マンションで導入が図られたように、共用部と専有部の電力を高圧でまとめて受電する「高圧一括受電」に契約を変えると電気料金を削減することが可能になる。その理由は、電気料金の仕組みにおいて低圧電力よりも高圧電力の方が低額に設定されているため、高圧電力を一括購入したほうが安くなる点にある<sup>3</sup>。

ここで、高圧一括受電を導入するためには、管理組合の総会の特別決議が必要である。また、高圧一括受電を導入した場合、各戸が自由に電力会社を選ぶことはできなくなる。

このような高圧一括受電方式が近年取り上げられるようになった背景は、電力自由化である<sup>4</sup>。電力自由化は2000(平成12)年以降段階的に実施されたが、2005(平成17)年4月から実施された小売部分の自由化(50KW以上)により中規模以上のマンションは、電気供給契約の相手方を自由に選択することが可能になった<sup>5</sup>。

そして、2016(平成28)年4月から実施された小売完全自由化により、一般家庭を含む全ての需要家が電力会社や料金メニューを自由に選択できるようになっている。

#### 法30条1項の「団地建物所有者相互間の事項」

Yは、ライフラインの供給元の選択は専有部分の区分所有者が決定すべき事項であると主張した。確かに、マンションの専有部分は各区分所有者の単独所有下にあるので、その使用に関しては基本的に当該区分所有者の意思に委ねられるのが基本であり、専有部分で使用する電気、ガス、通信などのライフラインについても同様である。

しかし、他方では専有部分に対しても団体規制が及ぶ場合があることが認められており、それを具体的に規定するのが法30条1項の「団地建物所有者相互間の事項」である<sup>6</sup>。

第一審及び原審は本件決議が法30条1項の「団地建物所有者相互間の事項」に該当することを認めたと、本件判決は否定した。

学説（本件評釈）では、本件判決に賛同ないし理解を示すものと<sup>7</sup>、疑問を呈するものに分かれる<sup>8</sup>。特に、有力説は「マンションの適正な管理を実現する観点からは疑問が多いものであり、…中略・区分所有法所定の規約事項の解釈として重大な疑問が残る」と批判している<sup>9</sup>。

専有部分に対しても集会決議や規約による団体規制が及ぶ事例としては、ペットの飼育に関する規制（全面的禁止や飼育できる動物の制限）、用途に関する規制（非居住用の使用禁止や民泊の禁止）が典型的であるが、限界的な事例については判断が難しい。

判例の中には、給排水管の工事と併せて専有部分内の浴槽をユニットバスにすること等の決議について有効とした最高裁一小平成29年9月14日決定（上告不受理、D1-Law.com判例ID:28260827）のように、管理組合の権限を相当程度拡張しているものもある一方、本件判決のように管理組合の権限を相当程度制限しているものがあり<sup>10</sup>、混乱しているとの指摘がある<sup>11</sup>。

#### 不法行為の成立の有無

Yが本件決議に従わなかったことにより、民法709条の「他人の権利又は法律上保護される利益」の侵害があったか否かという争点に関し、第一審及び原審は不法行為の成立を認めたと、本件判決は否定した。

学説（本件評釈）では、第一審及び原審に対し「そもそも高圧受電の導入の反対者が賛成者に対してどのような注意義務を負うのか、反対者の決議反対、解約書面の提出拒否が賛成者に対する注意義務違反にあたるのか、反対者の提出拒否等が違法と評価できるのか、反対者の提出拒否等によって賛成者に損害が発生するのか、損害発生が蓋然性が認められるのか、損害の発生・額が証明されるのか等の基本的で重要な問題に対する説示が極めて不十分」とするものがあるほか<sup>12</sup>、本件判決に賛同する見解がある<sup>13</sup>。他方、共同利益背反行為と評価できる余地は残っているとの見解もある<sup>14</sup>。

## 5．本件判決の意義

#### 高圧一括受電方式

本件判決は、マンションの電力供給契約における高圧一括受電方式に関する集会の決議の効力に関し、最高裁として初めて判断を下したという点で意義を有する。

### 区分所有法30条 1 項に関する判断

本件判決は、第一審や原判決と異なり、本件決議が法30条 1 項の「団地建物所有者相互間の事項」に該当することを否定した。

この点について、専有部分の使用の自由を復権させた<sup>15</sup>、私的自治の原則のもとに拡大されてきた団体管理に対して、改めて団体の存在目的や規約事項の有効性を再検討する契機を与えた<sup>16</sup>、といった肯定的見解を示す学説がある一方、これを批判する有力説が存在する<sup>17</sup>。

この点、最高裁自身が前掲平成29年 9 月14日決定で示した団体管理の拡大基調を元に戻したかのような理解をすべきではないだろう<sup>18</sup>。法30条 1 項の「団地建物所有者相互間の事項」該当性の判断基準は一義的・画一的なものではなく、事例の蓄積を俟つほかはないと考えられる<sup>19</sup>。

### 本件判決の射程距離

前記 4 . で述べたように、本件事案は、電力自由化の過程内でのもの、つまり、完全自由化以前の一部自由化の段階で発生したものである。

完全自由化が実現した今日においては、Xら本件決議の賛成者が意図した方式、つまり、管理組合が受電設備を共用部分として管理し、電力会社から高圧一括受電方式により電力供給を受けると、Yのように自己の希望する供給者（電力小売会社）との間で受電契約を締結することは両立する。すなわち、個々の区分所有者の専有部分における受電契約を変更することなく（より低廉な契約に変更することも可能）、決議や規約により、共用部分に関する受電設備や受電契約を変更することは可能である。単純に言えば、現時点では、XらもYも全員が満足できる受電方式を実現できるのである。

そうすると、本件判決の評釈のいくつかが指摘しているように<sup>20</sup>、本件判決は電力自由化の過渡期の紛争に関するものであり、その意味において本件判決の射程はかなり限定されると言えよう。

## 6 . 本件判決に関する評釈

- ・秋山靖浩「区分所有者に専有部分の電気供給契約の解約申入れを義務付ける旨の集会決議及び規約の効力」法学教室No.470、135頁
- ・伊藤栄寿「マンション管理をめぐる判例の現状」ジュリストNo.1532、20～26頁
- ・岡田愛「総会決議及び規約変更によっても、団地の一括受電契約に必要な個別の受電契約の解約申入れを義務付けることはできないとされた事案～最高裁平成31年 3 月 5 日第小法廷判決～」WLJ判例コラム163号 1 頁
- ・鎌野邦樹「マンションの一括高圧受電方式導入決議に基づく各戸の個別電力供給契約の解約の認否」TKCローライブラリー新・判例解説Watch 民法（財産法）No.167、77～80頁
- ・佐藤貴美「平成31年 3 月 5 日最高裁判決の解説」マンション管理センター通信2019年 5 月号、2～5 頁
- ・高岡信男「一括受電方式の採用を否定した最高裁判決と区分所有者の共同の利益」マンション管理センター通信2019年 5 月号、24～25 頁
- ・竹田智志「不動産法の最前線」日本不動産学会誌Vol.33、104～112頁
- ・土居俊平「マンション高圧一括受電方式の法的問題 - 最高裁平成31年 3 月 5 日判決を契機とし

- て - 」花房博文・宮崎淳・大野武編『土地住宅の法理論と展開(藤井俊二先生古稀祝賀論文集)』成文堂、615 ~ 637頁
- ・花房博文「マンションの一括高圧受電方式の導入決議及び規約変更決議に基づく各住戸の個別電力契約の解除義務の有無について」判例秘書ジャーナル、文献番号HJ10062
  - ・升田純「電気の受電に関する最高裁判決の概要とマンションライフライン管理への影響」市民と法No.117、66 ~ 73頁
  - ・丸山英気「団地管理組合法人の集会決議、団地規約によって高圧一括受電方式の採用が決められた場合、団地建物所有者は個別電力供給契約の解除義務を負うか」EvaluationNo.69、18 ~ 24頁

- 
- 1 本件マンションは団地型マンションであり、判決文では当事者を「団地建物所有者」と表記しているが、問題の本質や法理は単棟型と共通であるので、本稿では単に「区分所有者」と表記する。また、「団地共用部分」は単に「共用部分」と表記する。
  - 2 商店や工場など、モーター等の動力を使用し、契約電力が原則として50kW未満の場合の共通の方式である。
  - 3 電力の完全自由化により小規模マンションでは低圧受電方式で電気料金を低減できるとの情報もあり、実態はケースバイケースのようである。
  - 4 この間の事情については、土居俊平「マンション高圧一括受電方式の法的問題 - 最高裁平成31年3月5日判決を契機として - 」花房博文・宮崎淳・大野武編『土地住宅の法理論と展開(藤井俊二先生古稀祝賀論文集)』成文堂、620頁以下が的確に解説している。
  - 5 鎌野邦樹「マンションの一括高圧受電方式導入決議に基づく各戸の個別電力供給契約の解約の認否」TKCローライブラリー新・判例解説Watch 民法(財産法)No.167、79頁。
  - 6 稲本洋之介・鎌野邦樹『コンメンタール マンション区分所有法第3版』日本評論社、180 ~ 182頁参照。
  - 7 伊藤栄寿「マンション管理をめぐる判例の現状」ジュリストNo.1532、20頁以下、花房博文「マンションの一括高圧受電方式の導入決議及び規約変更決議に基づく各住戸の個別電力契約の解除義務の有無について」判例秘書ジャーナル、文献番号HJ10062、12頁、秋山靖浩「区分所有者に専有部分の電気供給契約の解約申入れを義務付ける旨の集会決議及び規約の効力」法学教室No.470、135頁、丸山英気「団地管理組合法人の集会決議、団地規約によって高圧一括受電方式の採用が決められた場合、団地建物所有者は個別電力供給契約の解除義務を負うか」EvaluationNo.69、20 ~ 22頁。
  - 8 升田純「電気の受電に関する最高裁判決の概要とマンションライフライン管理への影響」市民と法No.117」72頁、前掲鎌野評釈79頁、前掲土居評釈636頁。
  - 9 前掲升田評釈72頁。
  - 10 竹田智志「不動産法の最前線」日本不動産学会誌Vol.33、110頁。
  - 11 鎌野邦樹「マンション管理をめぐる立法の状況と課題」ジュリストNo.1532、19頁。
  - 12 前掲升田評釈71 ~ 72頁。ただし、最高裁判決の論理構成に対し批判を示しておられる。
  - 13 前掲伊藤評釈26頁、前掲土居評釈635頁。
  - 14 前掲佐藤評釈4 ~ 5頁。
  - 15 前掲丸山評釈24頁。
  - 16 前掲花房評釈12頁。
  - 17 前掲升田評釈72頁、前掲鎌野評釈79頁。
  - 18 前掲升田評釈73頁は「マンションの適正な管理を実施するため(最高裁の)論理が1日も早く是正されることを期待したい」とする。
  - 19 マンション管理の実情に十分配慮し、柔軟な判断を示した最高裁判決として最二小平成5年2月12日判決民集47巻2号393頁、最三小平成12年3月21日判例時報1715号20頁・判例タイムズ1038号179頁がある。
  - 20 前掲鎌野評釈80頁、前掲土居評釈634頁、前掲竹田評釈112頁。