

出典：裁判所ホームページ（<https://www.courts.go.jp>）の裁判例情報をもとに作成

事件番号	平成 30(受)234	原審裁判所名	札幌高等裁判所
事件名	損害賠償等請求事件	原審事件番号	平成 29(ネ)228
裁判年月日	平成 31 年 3 月 5 日	原審裁判年月日	平成 29 年 11 月 9 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	破棄自判		
判例集等	集民 第 261 号 47 頁		

判示事項	<p>団地管理組合法人が一括して契約を締結するなどして団地建物所有者等が電力の供給を受ける方式への変更をするために、団地建物所有者等に対してその専有部分において使用する電力につき個別に締結されている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、団地建物所有者が上記解約申入れをしないことが他の団地建物所有者に対する不法行為を構成しないとされた事例</p>
裁判要旨	<p>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た上で団地建物所有者等が当該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への変更をするために、団地建物所有者等に対し、その専有部分において使用する電力につき個別に締結されている供給契約の解約申入れを、規約を設定するなどして義務付ける旨の集会決議がされた場合において、上記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、上記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、又は団地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など判示の事情の下においては、団地建物所有者は上記集会決議又は上記規約に基づき上記解約申入れをする義務を負うものではなく、団地建物所有者が上記解約申入れをしないことは、他の団地建物所有者に対する不法行為を構成しない。</p>

全 文	
主 文	<p>原判決を破棄し、第 1 審判決を取り消す。 被上告人の請求をいずれも棄却する。 訴訟の総費用は被上告人の負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人平田直継の上告受理申立て理由（ただし、排除されたものを除く。）について</p> <p>1 原審が適法に確定した事実関係等の概要は、次のとおりである。</p> <p>(1) 上告人ら及び被上告人は、いずれも札幌市内の区分所有建物 5 棟から成る総戸数 5 4 4 戸のマンション（以下「本件マンション」という。）の団地建物所有者である。</p> <p>(2) 本件マンションにおいて、団地建物所有者又は専有部分の占有者（以下、これらを併せて「団地建物所有者等」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、</p>

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。

(3) 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、団地建物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。

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団地建物所有者等の全員がその解約をすることが必要とされている。

(4) 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(3)の決議と併せて「本件決議」という。）がされた。本件細則は、本件高圧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団地建物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。

(5) 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団地建物所有者等に対し、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、上告人ら以外の上記団地建物所有者等は、遅くとも同年7月までに上記書面を提出した。しかし、本件決議に反対していた上告人らは、上記書面を提出せず、その専有部分についての個別契約の解約申入れをしない。

2 本件は、被上告人が、上告人ら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上記解約申入れをしないことにより、本件高圧受電方式への変更がされず、被上告人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、上告人らに対し、不法行為に基づく損害賠償を求める事案である。

3 原審は、前記事実関係等の下において、要旨次のとおり判断して、被上告人の請求を認容すべきものとした。

本件マンションにおいて電力は団地共用部分である電気設備を通じて専有部分に供給されており、本件決議は団地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団地建物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、上告人ら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、被上告人に対する不法行為を構成する。

4 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

(1) 前記事実関係等によれば、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、団地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、団地建物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、団地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。

(2) 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団地建物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、団地建物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団地建物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、又は団地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。

また、その他上告人ら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。

(3) 以上によれば、上告人らは、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、上告人らが上記解約申入れをしないことは、被上告人に対する不法行為を構成するものとはいえない。

5 これと異なる原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨はこの趣旨をいうものとして理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、以上に説示したところによれば、被上告人の請求はいずれも理由がないから、第1審判決を取り消し、同請求をいずれも棄却すべきである。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 岡部喜代子 裁判官 山崎敏充 裁判官 戸倉三郎 裁判官 林景一 裁判官 宮崎裕子)

※参考：判例タイムズ 1462号 20頁、判例時報 2424号 6頁、金融法務事情 2126号 52頁