
 最近の判例から (14)－マンション管理－

管理組合で決議された電気受給契約の解約を行わなかった区分所有者に対する他の区分所有者からの損害賠償請求が棄却された事例

(最三判 平31・3・5 裁判所ウェブサイト) 葉山 隆

専有部分の電気料金削減を目的とする一括受電方式への変更のために、各区分所有者等にその専有部分の既存の電気受給契約を解約することを義務付ける決議が管理組合でなされた場合であっても、一部の区分所有者がこれに従わないことが、他の区分所有者に対する不法行為を構成するものではないとされた事例（最高裁第三小法廷 平成31年3月5日判決 裁判所ウェブサイト）

1 事案の概要

平成26年8月、a市内に所在する総戸数544戸の団地管理組合法人（以下「本件管理組合法人」という）の通常総会において、専有部分の電気料金削減のため、本件管理組合法人が一括して電力会社との間で高压電力の受給契約を締結し、各区分所有者等が本件管理組合法人との間で各専有部分にて使用する電力の受給契約を締結して電力供給を受ける方式（以下「本件高压受電方式」という）へ変更する旨の決議がなされた。

平成27年1月、本件高压受電方式への変更を行うため、「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「本件高压受電方式」への変更決議と併せて「本件決議」という）がなされた。本件細則では、本件高压受電方式以外の方法で電力供給を受けてはならないこと等が定められ、本件決議は、本件細則を設定すること等により各区分所有者等に既存の電気受給契約（以下「個別契約」という）の解約申入れを義務

付けるものであった。

平成27年2月、本件管理組合法人は、本件決議に基づき、各区分所有者等に対して、個別契約の解約申入れ等を内容とする書面（以下「本件書面」という）の提出を求めた。これに対して、大半の区分所有者等は、遅くとも同年7月までに本件書面を提出したものの、本件決議に反対した一部の区分所有者（被告:Y）がその提出を拒否した。

その後、本件決議に賛成した区分所有者の一部（原告:X）は、Yが本件決議又は本件細則に基づく個別契約の解約申入れ義務に反したことにより、本件高压受電方式への変更ができず、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して、その賠償を求めて提訴した。

原審は、本件高压受電方式に変更することとした本件決議は、建物の区分所有等に関する法律（以下「法」という）第66条において準用する第17条1項又は第18条1項の決議として有効で、これに従わないYの行為は不法行為にあたるとして、Xの請求を認容したところ、これを不服としたYが上告した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原審判決を破棄し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件高压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、各区分所有者等に個

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、本件高压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、本件高压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、本件高压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。

また、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。

(3) 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。

3 まとめ

本事例は、管理組合が各区分所有者等に対

して、専有部分の電力供給会社の変更を義務付けることはできないと判示されたものである。

電力自由化の一環で、平成17年に中規模の電力需要者に対する電気供給が自由化され、相応の規模がある分譲マンション等で本件高压受電方式と同様の電気受給の導入を検討・実施する管理組合が現れた。平成28年からは、電気小売の全面自由化が開始されたことから、近時、新たに一括受電の導入検討を行う管理組合はほぼなくなったとも聞かれるが、区分所有者の合意により既に一括受電方式を導入しているマンション等も存在する。一括受電方式を導入する場合には、建物内に受変電設備を設置する必要があるため、その設置費用を電気供給事業者側が負担する見返りに、契約期間を長期間（10～15年程度が多い模様）とするケースが多かったようであるが、その間は供給事業者の変更は実質的にできないこととなる。

国土交通省の通達（平成28年3月31日付国土動第158号「電力供給及びガス供給に関する情報提供について」）によれば、宅建業者が行う重要事項説明にあたっては、一括受電方式を導入している等により、買主や賃借人が、特定の電力小売事業者と受給契約を締結しなければならない場合、その事業者名と連絡先を説明することが求められており、事前にその調査を行うことが必要となるので、ご注意ください。

（調査研究部調査役）