

## 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。)