

平成21年度国土交通省補助事業 マンション等安心居住推進事業

マンション管理士  
スキルアップ研修会

一般社団法人  
日本マンション管理士会連合会

# 日管連 スキルアップ研修会 目次

(司会：瀬下)

1. 開会の辞 日管連 伊藤会長

2. 研修内容

(1) マンション管理士としての社会的責務(マインド)

講師 日管連 親泊副会長

(2) 相談及びコンサルタント実例紹介

講師 専業開業マンション管理士；川原一守氏

(3) 判例から見た最近のマンション管理問題と判例の読み方・利用の仕方

講師 弁護士・中央大学法科大学院 升田純教授

(4) 質疑応答

3. 閉会の辞 日管連 村上事務局長

配布資料

資料 - 1

資料 - 2

資料 - 3

< 資料-1 >

平成21年度国土交通省補助事業 マンション等安心居住推進事業  
一般社団法人日本マンション管理士会連合会 スキルアップ研修会

マンション管理士としての社会的責務(マインド)

講師 親泊 哲

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 副会長  
(一般社団法人 首都圏マンション管理士会 副理事長)

## マンション管理士制度の誕生の背景

マンション管理士制度ができる以前のマンション問題の相談対応体制

相 談 事	対 応 者
法律の問題	弁護士
建物の維持保全の問題	建築士等
管理組合の運営の問題	管理会社（後のマンション管理業者）
	管理組合関係団体及び周辺専門家
	民間業者または個人コンサルタント

管理組合の運営その他マンションの管理に関し、それぞれの専門分野における知識のほか、経験に基づいて管理組合等の相談に応じることができる者は存在したが、そのことについて法律上の義務を負い、かつ、複数の事案に関して横断的に対応することができる者が存在しなかったと考えることができる。

### マンションの管理に関する相談に応じる者として求められた者

管理組合等の相談に応じる者として法律上の義務を負い、かつ、管理組合の運営その他マンションの管理全般に関する専門的知識（横断的な対応能力共）を有している者が求められたと考えられる。

#### マンション管理士（マンション管理適正化法第2条第五号）

第30条第1項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。

#### マンション管理士の登録拒否要件（マンション管理適正化法第30条第1項）

- 一 成年被後見人又は被保佐人
- 二～六 （略）

法律の規定を通じた考察

マンションの管理に関し、管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等からの相談に応じることを除き、マンション管理士が行う具体的な業務は法律上、何ひとつ規定されていない。このことから、マンションの管理に関し、如何なる相談を受けようとも何らかの助言、指導その他の援助（一次対応）をすることができる者であることが予定され、期待されていたと考えることができる。

マンション管理士は、次の義務を負う。

秘密の保持（正当な理由がある場合を除く）

信用失墜行為の禁止

5年ごとの講習の受講

マンション管理士は、名称独占資格と言われ、その名称を使用しない限り、誰でもマンション管理士と同じ業務を行うこと（管理組合等からの相談に応じること）ができる仕組みになっており、これゆえマンション管理適正化指針において「マンション管理士等」と表現されることになるが、このマンション管理士等の中で法律上の義務を負っているのは、あくまでマンション管理士だけである。

マンション管理士の業務は、必ずしも職業的に行うことが求められているわけではないと考えることができる。

登録拒否要件として「破産者で復権を得ないもの」が規定されていないことから、その業務を通じて、他人の金銭管理を行うことや、他人を代理する業務を行うことは予定されていないと（行うべきではないとも）考えることができる。

「相談に応じ、」と規定されているとおり、マンション管理士の業務は、すべて相手からの「相談」が先に立ち、言い換えれば、マンション管理士は、管理組合等から相談を受けない限り、その名称を用いて助言、指導その他の援助を行う立場にはないと考えることができる。

マンションを管理するうえで不可欠な存在であるとともに、管理組合の最も身近に位置する管理会社は、マンション管理適正化法において、「管理組合から委託を受けて管理事務を業として行うもの」と位置付けられ、法律及び指針のいずれにおいても、管理組合の相談に応じる者としての位置付けは、特にされていない。（この点については、管理組合等が管理会社に対して相談を持ち掛け、管理会社がそれに応じることを妨げるような趣旨でないことは当然である。）このことから、マンション管理士は、管理組合等の相談に応じる者として唯一、相談者たる管理組合の立場に立って回答できる者としての法的な位置付けがされていると考えることができる。

## マンション管理士としての社会的責務

法律において特に要請されているわけではないもの、または試験に合格し、登録しただけで当然に備わるわけではないもの...という視点からマンション管理士に対して求められていると考えられる要素を考察してみる。

### (1) 第三者性

マンション管理士が「管理組合の利益を害することはない者」と位置付けられているとした場合、その名称を用いた助言指導等については、依頼者のマンションの管理に関し、全く利害関係を有しない立場（第三者の立場）から行われることを前提にしていると考えることができ、依頼者としては、次のような効果や役割を期待することができる。

- ・ 日常の業務運営やトラブルにおいて、特定の役員または区分所有者の声や、感情等に流されることのない「冷静な判断・分析」「毅然とした問題点の指摘」「法律や規約に基づいた解決方法に関するアドバイス」「専門家への橋渡し」を行ってもらえることなど
- ・ 管理委託契約の見直し、大規模修繕工事の検討などの特別な事業運営において、関係者の恣意を排除して専門業者等（発注予定先）の選定を補助してもらえることなど

言い換えれば、マンション管理士の業務には、「第三者として行うこと」が求められていると考えられる一方、法律においてマンション管理士が第三者であることは、特に求められていない。

関連して、マンション管理士は「管理組合の立場に立った助言者」と言えるが、この第三者性に照らした場合、いつのときも管理組合の立場に立てばよいというのではなく、例えば、管理委託契約に拘束される当事者（管理組合と管理会社の両者）の話し合いに立ち会うような場合にあっては、管理組合の立場に立つ者であるからこそ、第一義的には中立な立場で立ち会うことが求められることになると考えられる。

### 【参考】第三者性を有しないマンション管理士の例

そのマンションの区分所有者でもあるマンション管理士  
（区分所有関係に拘束される限り第三者になり得ない）

そのマンションの管理委託先の社員等の地位にあるマンション管理士  
（管理委託契約に拘束される限り第三者になり得ない）

以外の者で、そのマンションと利益が相反する立場で（専門業者等として）関与中の状態にあるマンション管理士  
（業務委託や請負等の契約に拘束される限り第三者になり得ない）

## (2) 相談対応等の実績の明示

### 実績の積み上げと信頼の獲得の重要性

本来、マンション管理士資格の取得自体が管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等に対する支援業務により報酬を得ることを直ちに可能ならしめるものではなく、個々のマンション管理士が自らの能力を高め、管理組合の抱える諸問題を的確に解決するなど様々な実績を積み上げ、相談者側の信頼を獲得していくことにより、初めてマンション管理士としての業務は成り立つものである。

国土交通省 住宅局 マンション管理対策室（当時）  
「マンション管理士活用方策検討会報告書（平成14年6月20日）  
～今後のマンション管理士の活用方策について～」より抜粋  
<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha02/07/070621/070621.pdf>

### 実務経験の重要性

マンション管理士を活用する意向を持つ者が、より活用しやすくなるように、（各マンション管理士に関する）各種講習会への参加状況、マンション管理に係る実務経験の有無等を表示することについて、検討する必要がある。

国土交通省 住宅局 マンション管理対策室（当時）  
「マンション管理に関する懇談会の論点整理（平成17年3月18日）  
～マンション管理士の活用について～」より抜粋  
[http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/070318\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/070318_.html)

マンション管理士は、管理組合の責任と負担によって活用されるが、管理組合側として、いくら国家資格者であろうと、実績（実務経験）のない者に対して有償で相談をしたり、業務を依頼するようなことがあるなら、それは役員としての誠実義務にも反しかねないことと言える。

したがって、自己の業務実績を明示することができるマンション管理士が少なければ、それだけ管理組合がマンション管理士の活用にも二の足を踏みがち（マンション管理士としては活用される機会が失われがち）であり、業務実績を明示することができるマンション管理士が多ければ、それだけ管理組合におけるマンション管理士の活用も積極的かつ円滑なものになる（マンション管理士としても活用される機会が増える）という関係にあると考えることができる。

以上のことから、活用される側のマンション管理士には、マンション管理士の活用を考える管理組合が積極的かつ円滑な活用に踏みきれるように、その業務実績を積極的に明示することが求められているとともに、その実績を積み上げるための努力が求められていると考えることができる。

### (3) 依頼者の注意義務の補完

単発の相談はもとより、日常の業務運営及び特別な事業運営のいずれにおいても、マンション管理士によるアドバイスやサポートの対象は、相談者や理事会（専門委員会）が尽くすべき「必要な注意」にあり、また、それが尽くされることによる「団体的な合意形成」にあると考えられる。

したがって、例えば、どのような業務を受託するにせよ、それを受託する以前の段階で、対象事案に関して管理組合が尽くすべき注意の対象を正しく理解していることが当のマンション管理士に対して求められていることになると考えることができる。

以上のことを心得つつ、マンション管理の専門家として、基本的に本業を有し、かつ、必ずしも専門的知識を十分に有しない者によって構成される管理組合という組織の運営に直接携わる管理者等の心身負担（頭脳労働）の軽減に資することがマンション管理士の社会的責務と考えられる。

以上

<資料-2>

## 相談及びコンサルタント実例紹介

講師 専門開業マンション管理士；川原一守氏

1. 事務所と業務の現状

(1) 自己紹介と事務所の概況

(2) 相談とコンサルタント事例

相談

全ては相談から始まるが、実際、相談に対応するだけなら・・・

当事務所に多い相談の種類

- ・ 管理会社への不満
- ・ 騒音の問題
- ・ 理事会(長)の独走、使い込み等
- ・ アフターサービスの問題
- ・ 会計処理について etc

より具体的に最近サイト経由での相談例

大規模修繕や設備の更新等を行なったら資産計上して減価償却すべきでは？

築10年目を迎えて管理会社から大規模修繕を検討する時期だといわれたが、見た目はまだまだキレイだし、ピンとこない、何から手をつけていけばよいのか？

担当理事の怠慢で植栽管理業務が発注されなかった。法的な責任追及やペナルティを課すことはできるか？

管理会社を変更するには何割の賛成が必要か？

排水ポンプの交換は管理費会計から支出して問題ないか？

町内会が集めている寄付金を管理費会計から支出するのはおかしいと思うので、強制的にやめさせるような手段はないか？

駐車場が空いたときの次の使用者の決め方は一部の区分所有者だけで決められるのか？

## コンサルタント業務

- ・ 継続的な業務

顧問契約など

大体毎月1回の理事会と年1回の総会への出席とよらず相談に応じるような契約

- ・ スポットの業務

管理規約見直し、管理委託契約見直しなど

大体、予想される作業量を積み上げて見積して提案する

顧問とセットで提案することや、スポット契約から顧問契約になる場合もある

## 2. 顧問契約先での実際の事例紹介

### (1) Aマンション 95戸 11階建て 単棟型 築3年(依頼当時)

#### 依頼に至る経緯

第3期の監事さんからの相談で、竣工時から雨漏り等の問題があり、アフターサービスで売主と組合員が対立状態にあった。2年アフターの期限は第2期の理事会が交渉してもう1年延長するとの約束をしているが、今後の進め方を相談したい。また、この件について管理会社(売主の子会社ではないが)が全く頼りにならないという不満があった。とりあえず、現地で現状の説明を受けて、直近の臨時総会で売主が出席して説明があるというので、出席してみることに。

#### 問題への取り組みとその後の業務

その後、売主の負担で第三者のチェックを前提に指摘項目全てをほぼ全面的に足場を組んでの補修工事を行なう。管理組合は売主、施工業者と三社で覚書を取り交わし、それを元に進めていくことに。

その後は時間はかかったものの、長期間に亘る専門委員会、理事会と売主側の協議を行い、補修は一応、完了、現状は完了後、1年点検、2年点検を行なっている。

また、修繕積立金も非常に低い水準であったが、アフターの問題が落ち着くまで手をつけられないでいたが、その後、アフターの問題とは切り離して組合員に説明を行い、修繕積立金の引き上げも実施。

(2) Bマンション 124戸 23階建て 複合用途 築4年(依頼当時)

依頼に至る経緯

第4期目の理事長より相談あり。管理費の見込みが甘く(駐車場が埋まらなかったため)、2年連続で管理費を値上げしたことで総会が紛糾、管理委託契約の見直しやその他の懸案を解決したいとの意向でとりあえず理事会に出席することに。

問題への取り組みとその後の業務

予算措置がないため当面の理事会出席は無償対応したが、管理委託契約の見直し、懸案事項であった支払い、押印処理のフロー整備等を行う。管理組合からの依頼で毎年決算の際に監事に資料を回す前に点検し、問題点があれば、指摘報告して、監査の実効性を高めている。

(3) Cマンション 61戸 10階建 単棟型 築7年(依頼当時)

依頼に至る経緯

次期役員からの相談。ペット飼育はもともと禁止だったが、一代限りOKの総会決議をするも、全く運用されず放置された状態。管理会社も小規模な会社でノウハウに乏しく、共用廊下は50台近い自転車であふれ、居住者は平気でエレベーターに自転車で乗り込むような状態。次期役員の組合員の勧めで総会前の決算理事会、総会に出席し、報酬を予算化して業務着手。

問題への取り組みとその後の業務

管理委託契約の見直しを専門委員会を設置して実施し、管理会社を変更。大幅な費用の削減とサービス向上を実現。その後もペットについても飼育者、非飼育者に配慮したペット会を総会で承認し、一代限りの運用の仕組みを構築。

その他、自転車置き場の増設により、共用廊下からの私物の排除、防犯カメラの設置とルールの徹底を管理会社と連携して行う。

大規模修繕も完了し、現在、長期修繕計画の見直し等を実施中。

以上

川原一守(かわはら かずもり) 昭和50年生(34歳) 宮城県出身  
平成14年マンション管理士登録、平成15年行政書士登録  
マンション管理士・行政書士川原一守事務所代表  
有限責任事業組合マンション管理士プロフェッショナルパートナーズ代表理事  
NPO法人日本メディエーションセンター 理事

管理組合のためのマンション管理コンサルタントとして20数件の管理組合と顧問契約、コンサル契約等を行い、日常の管理運営のサポートや、管理規約、管理委託契約、長期修繕計画の見直し、管理会社の委託業務の業務品質チェック等を行っている。

著書として「困ったときに良くわかるマンション管理の基礎知識(インデックスコミュニケーションズ)」、「マンションの価値を上げる管理の超実践読本(住宅新報社(共著))」、「マンション管理士で独立開業して確実に成功する方法(TAC出版)」

<資料-3>

判例から見た最近のマンション管理問題と  
判例の読み方・利用の仕方

講師 弁護士・中央大学法科大学院 升田純教授

## 判例から見た最近のマンション管理問題と判例の読み方・利用の仕方

平成21年11月3日

中央大学法科大学院教授・弁護士 升田 純

### 1 裁判例の構造・意義

#### (1) 裁判例の意義

日本は、判例法の国ではなく、判例、裁判例の意義・機能には限界がある。

判例、裁判例の定義は、いくつかある。

最高裁判所の判決等

高等裁判所の判決等

地方裁判所の判決等

簡易裁判所の判決等

裁判例は、法律の要件、効果、解釈を明らかにする。

裁判例は、法律の隙間を補充する法理を形成することがある。

裁判例は、法律の適用事例を提供する。

裁判例は、特定の紛争、事件、訴訟に関する当事者双方の主張と立証の内容をまとめて記載しているものであり、特定の種類の事件に関する当事者双方の主張、立証の内容、類型、攻撃・防御の方法を知ることができるものである。

裁判例は、当事者双方の主張、立証に対する裁判所の判断を記載しているものであり、裁判所の考え方、論理の進め方をよく知ることができるものである。

裁判例は、特定の紛争、事件、訴訟を解決するための法理を明らかにしているものであり、そのような法理の内容、法理の適用の仕方を学ぶために適した素材を提供するものである。

裁判例は、比較的簡潔な文章で主張、立証、判断の内容を記載しているものであり、要件事実に関する文章の記載の仕方、論理的な文章の記載の仕方を学ぶために適した素材を提供するものであるだけでなく、要件事実の実務においては、裁判例に記載された文章を参考にしたり、まねて訴状、準備書面等の書面を作成することも行われている。

裁判例は、特定の種類の紛争、事件、訴訟について先例になるものが多く公表されており、

裁判例を読み、覚えることによって先例を学ぶことができるものである。

裁判例が記載されている判例雑誌（判例時報、登記情報、金融法務事情等）においては、裁判例のほかに「コメント」が付されているが、このコメントの内容の出来不出来は個々のコメントごとにまちまちであるものの、裁判例の概要、裁判例の意義、裁判例の先例としての位置づけ、関連する裁判例、学説等を紹介するものであり、その裁判例を理解するためだけでなく、紛争、事件、訴訟を解決を図るためにも重要な情報を提供するものである。

## 2 裁判例の価値

裁判所法上、上級審の裁判所の判決はその事件について下級審の裁判所を拘束するとされており（裁判所法4条）、最高裁判所が最上級審であり、係属した事件のみの拘束力であるとしても、同種、同様な事件については最高裁判所で同様な判決がされる可能性が極めて高いため、他の事件にも事実上の拘束力が認められる。

多数の判決のうち、最高裁判所が作成し、発行している最高裁判所民事判例集（民集と通称されている）、最高裁判所判例集民事、高等裁判所民事判例集、下級裁判所裁判例集に掲載されている判決は、最高裁判所等の裁判所によって選択され、判示事項、判旨が記載されているものであり、このうち、最高裁判所民事判例集に掲載されたものが最も権威があると考えられている。なお、近年は、最高裁のホームページに掲載された判決も利用することができる。

判決は、最高裁判所の発行に係る民集等の判例集だけでなく、判例時報、金融法務事情、登記情報等の判例雑誌、法律雑誌にも掲載されている。これらの判決は、各判例雑誌等が独自に収集し、編集し、判示事項、コメント等を付して公表しているものである。これらの判例雑誌等に付されたコメント、判示事項、判旨、横線部分は、コメントを付した者の意見により、各雑誌の編集者の責任で付されている。

判例集、判例雑誌等に掲載され、公表された判決は、いずれも判例と呼ぶことができるが（民事訴訟法318条1項参照）、高等裁判所、地方裁判所の判決の権威は、最高裁判所の判決の権威より劣るものであるから、「判例」と呼ばないで、「裁判例」と呼ばれることがある（判例を含めて先例としての価値のあるものが広く裁判例と呼ばれることもある）。

同一訴訟について、地方裁判所、高等裁判所、最高裁判所の各判決が公表され、地方裁判所の判決が上級審の判決により取り消され、あるいは破棄されたり、高等裁判所の判決が最高裁判所により破棄されたような場合には、それらの地方裁判所、高等裁判所の各判決は先例となるものではないから、裁判例には当たらない。

判例集、判例雑誌等の公表された判決は、判決全体のごく一部である。

裁判例に盲従することは危険である。

裁判例は、その前提となる事実関係の把握、理解が重要であり、裁判例の射程距離は、その事実関係を前提とする。

裁判例は、その判決の結論を導くに必要な理由（判決理由）が重要であり、それ以外の理由は、傍論であり、無視、あるいは軽視してよい。

### 3 裁判例の構造

判決は、「判決書」（民事訴訟法252条ないし255条）と呼ばれる文書であるが、従来は、B版縦書の文書であったのに対し（従来も、横書の判決書がなかったわけではなく、手形判決、小切手判決では一般的に横書の判決書が見られたし、通常の訴訟でも、稀に横書の判決書が見られたところである）、近年は、A版横書の判決が普及し、一般的になっている。

判決書の構造は、民事訴訟法253条1項の規定が明らかにしているところであり、主文、事実、理由、口頭弁論の終結の日、当事者及び法定代理人、裁判所が必要的な記載事項になっている。具体的な判決書を見ると、だいたい、

判決の言渡日

担当の裁判所書記官名

事件番号

事件名

口頭弁論の終結日

当事者、法定代理人、訴訟代理人

主文

請求

事案の概要

争いのない事実等

争点

主張

裁判所の判断

担当の裁判所名

担当の裁判官名

添付の目録、図面等

がこれらの順序で記載され、編綴されているものである。

これらの各記載事項のうち、 は、各裁判所ごとに、各司法年度（暦年と同じである）ごとに固有の番号が付されているものであり、裁判例を引用する場合には、重要な情報である。具体的には、例えば、「東京地方裁判所平成10年（ワ）第13982号事件」のように記載するものである。このうち、（ワ）は、地方裁判所の訴訟事件を示す記号であり、高等裁判所の訴訟事件は（ネ）、最高裁判所の訴訟事件は（オ）が使用されている。また、裁判例を引用する場合、判決の言渡日を基準とすることがあるが、この場合には、例えば、「東京地方裁判所平成14年10月1日判決判例時報1900号100頁」とか、「東京地判平成14年10月1日判時1900・100」といったように引用することが多い。

は、事件の種類を示すものであり、損害賠償請求事件、売買代金請求事件、所有権移転登記請求事件等の請求の内容を基準とするものであり、この記載によって事件の種類を知ることができるものの、訴訟提起の際の請求の内容を基準とするものであり（訴えが変更される等した場合であっても、当初の事件名を変更するものではない）、裁判所が付けるものであるため、事件の全体を示すものではないし、常に正確であるともいえないのである。

は、当事者の名、商号、住所等、これに準ずる法定代理人（例えば、親権者、成年後見人等）の名を記載するほか、訴訟代理人の名を記載するものである。訴訟代理人の名は、一般には注目されない記載事項であるが、同業者の間ではしばしば目移る記載事項である。

は、当事者が求めた裁判に対する裁判所の結論としての判断を示す記載事項である。当事者が求める裁判は、 の部分において記載されるのであるが（従来は、「当事者の求めた裁判」等として記載されることが多かったものである）、 に対応する裁判所の結論を示しているものである。具体的には、「被告は、原告に対し金100万円を支払え。」といった請求を認容する主文、「原告の請求を棄却する。」といった請求を棄却する主文、一部認容し、一部棄却する主文のほか、仮執行宣言、訴訟費用に関する裁判を示すものである。

は、現在一般的に行われている「新様式の判決」において広く記載されている事項であり、原告が被告に対してどのような事案につき、どのような権利に基づき、どのような請求をしているのかを簡潔に要約して記載しているものであるが、あまり簡潔にすぎると、事案の概要も明らかではないことになり（単に事件名を紹介する程度にすぎないこともある）、要約の仕方が難しいところである。もっとも、当事者、その訴訟代理人以外の者が判決を読んで理解するためには、便利な記載である。新様式の判決は、現在、判決書の多数を占めるに至っており（新様式の判決は、それが採用されてから、10年近く経過しているため、最早「新様式の判決」の名に対応しないようになっている）、訴訟代理人等の法律実務家以外の者にも比較的容易に理解できる様式、内容であるとの評価を得ているようであるが、その評価の程度は、個々の判決書ごとに分かれるところであり、判決書によっては、事案の概要も、請求の種類・性質も、争点も、主張・立証責

任も、判決の結論の理由も明確ではない判決書も散見されるものである。判決書の中には、請求の内容・種類・性質が明記されておらず、争点が極めて簡単にまとめられ、当事者の主張すら明らかではなく、判決の結論を導き出した論理もないといった粗雑な判決書も見掛けたことがある。これに対し、伝統型の判決書は、基本的には、自白、請求原因、その認否、抗弁、その認否、再抗弁、その認否と、順次、当事者の主張が記載され、主張・立証責任に対応した要件事実が論理的に記載されていたものであり、要件事実の実務の学習には適した判決書であったといえることができる。

は、従来型の判決書では、自白部分がまとめて記載されていたが、新様式の判決書では、自白部分、証拠によって容易に認定することができる事実をまとめて、事案の内容をより具体的に記載しているものである。この部分の記載は、個々の裁判官のまとめ方によって、個々の事案ごとに相当に異なるところがあり、一読しただけで事案の内容が理解することができるものもあれば、熟読しても事案の内容の断片も理解することができないものもある。

は、従来型の裁判書においては、請求原因、抗弁等とそれらの認否によって争点が当然に理解されるものであるとの前提に立っていたものであるのに対し、新様式の判決書においては、争点整理手続によって整理された争点をこの部分に記載している。争点の記載の仕方、内容は、新様式の判決書が試行された当初の頃には、項目だけの争点を記載するような事例もあったが、現在の多くの判決書においては、次の の当事者の主張も併せて、争点を簡潔に記載する事例が増加しているため、より争点の内容と相当に関する当事者の主張が理解しやすくなっているものである。争点の内容は、当事者の主張に即して正確に、かつ明瞭に記載することが重要であるが、このような争点が記載された裁判書は、一読して容易に理解することができるものである。なお、争点の記載においては、本来、当事者の主張・立証責任の所在を前提とするか、あるいはそれを明記して記載することが判決書の理解を助けることになるが、現在のところ、そのような配慮をした判決書は見当たらない。

は、伝統型の判決書においては、当事者の主張・立証責任の所在を前提として、請求原因、抗弁等と順次、論理的に当事者の主張を整理して記載するものであったため、比較的漏れなく当事者の主張を記載していたように思われる。これに対し、新様式の判決書においては、前記のにつき単なる事項を記載し、当事者の主張を全く記載しない判決書も一時期見掛けたところであるが、現在は、各争点ごとに当事者の主張を要約して記載しているものの、伝統型の判決書と比較すると、主張・立証責任の所在が曖昧なままに当事者の主張を要約していること、当事者の主張の要約が簡潔すぎて当事者の不満を残すことがあること等の難点があるとの指摘もある。

は、争点とそれに関する当事者の主張について、証拠の評価、事実の認定、要件事実への当てはめ、主張の排斥、証拠の排斥、法律の解釈、法律・法理の適用、権利・義務の発生等の判断、請求の有無の判断の過程で裁判所の判断を記載するものである。裁判所の判断は、当事者、訴訟代理人だけでなく、それ以外の者にとっても、判決書を利用する場合においては、重要な情報である。判決書は、裁判所の判断を示した文書であるから、この部分が最も重要な記載内容になるわけであるが、多くの判決書には、主として証拠の評価、事実の認定に関する判断が記載され、しかも簡単に記載されているため、実際には、法理の学習には必ずしも適していないものである。しかし、このような簡単な記載の判決書であっても、要件事実の実務の学習に当たっては、証拠

の評価、事実の認定、要件事実への当てはめ等について記載しているものであるから、重要な学習の教材になるものである。なお、前記のとおり、判例雑誌等に掲載された裁判例においては、重要な部分として横線が記載されている等、特定の部分が重要であると明示されていることが通常であるが、この部分は、コメントを付した者等がそれぞれの見解に基づき記載しているものであって、その部分が真に重要であるか、他の部分が重要でないかは必ずしも明らかではないから、判決全体をじっくりと読み、理解することが重要である。

は、全国各地に設置された裁判所のうち、具体的に訴訟を担当した裁判体の名を記載するものであり、例えば、東京地方裁判所の民事部には、多数の部が設置され、その中で判決の事件を担当した裁判体の名を、東京地方裁判所民事第0部として明らかにするものである。なお、裁判体としては、地方裁判所には、合議体と単独体があり、高等裁判所には、合議体があり、最高裁判所には、小法廷、大法廷がある。

は、の裁判所において判決を担当した裁判官名を記載するものであるが、判決原本には、その裁判官の署名、押印がされている。

以上のような構造の判決のうち、各判例雑誌等において重要であると考えた判決を掲載するものであるが、その重要性の理解は、個々の判例雑誌等の編集者等の判断によって異なるものであり、各判例雑誌等において様々な判決が掲載されているのが実情である。

裁判例の意義については、前記のような意義のほか、判例雑誌に掲載されている判決を時代ごとに概観していくと、それぞれの時代の社会情勢、経済事情等を反映していることが分かる。

判例雑誌に掲載された当時には何やら新規な、あるいは珍奇な判決であると思われる判決であっても、その後の裁判例の動向、時代の変化、法律の制定・改正等の事情によっては主流の判決として位置づけられ、重要な先例として価値を獲得する判決もあるのである。

#### 4 近年のマンションをめぐる裁判例

現在まで多数のマンションをめぐる裁判例が法律雑誌に公表されているが、近年のマンションをめぐる裁判例、特に管理問題をめぐる裁判例を紹介する。

マンションの管理問題は、時代とともに変化しており、裁判例もその変化を背景として様々な内容のものが登場している。

(1) 東京高判平成17.3.30判時1915.32

##### 【事案の概要】

Y有限会社は、区分所有建物を所有していたところ、平成6年6月以降、修繕積立金、管理費を滞納し、区分所有建物が競売に付され、X株式会社が競売手続により買い受けたのに対し、管理組合から滞納管理費等の支払を請求され、その支払を余儀なくされたため、XがYに対して支払った管理費等につき求償を請求したものである。第一審判決(東京地判平成16.10.18金融・商事判例1224.55)が引受けの特段の合意がない限り、Yが負担するのが原則であ

る等とし、請求を認容したため、Yが控訴したものである。

本件は、区分所有建物が競売された場合における特定承継人の滞納管理費の支払義務(求償義務)の有無が争点になった。

本判決は、第一審判決を維持し、控訴を棄却した。

#### 【判決】

##### 「一 争点(1)について

控訴人は、本件建物等の所有権が被控訴人に移転するまでの間の本件管理費等について支払義務を負っている。ところで、建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)8条は、同法7条1項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる旨規定しており、これによれば、被控訴人は、本件管理費等の滞納分について、控訴人の特定承継人として支払義務を負っていることは明らかである。これは、集合建物を円滑に維持管理するため、他の区分所有者又は管理者が当該区分所有者に対して有する債権の効力を強化する趣旨から、本来の債務者たる当該区分所有者に加えて、特定承継人に対して重疊的な債務引受人としての義務を法定したものであり、債務者たる当該区分所有者の債務とその特定承継人の債務とは不真正連帯債務の関係にあるものと解されるから、真正連帯債務についての民法442条は適用されないが、区分所有法8条の趣旨に照らせば、当該区分所有者と競売による特定承継人相互間の負担関係については、特定承継人の責任は当該区分所有者に比して二次的、補完的なものに過ぎないから、当該区分所有者がこれを全部負担すべきものであり、特定承継人には負担部分はないものと解するのが相当である。したがって、被控訴人は、本件管理費等の滞納分につき、弁済に係る全額を控訴人に対して求償することができる。

控訴人は、物件明細書等に本件管理費等の滞納分が明示されていることや最低売却価額における控除の措置がされていること等から滞納分は被控訴人が負担すべきであると主張する。しかしながら、物件明細書等の競売事件記録の記載は、競売物件の概要等を入札希望者に知らせて、買受人に不測の損害を被らせないように配慮したものに過ぎないから、上記記載を根拠として本件管理費等の滞納分については当然買受人たる被控訴人に支払義務があるものとすることはできない。その他被控訴人に滞納分の支払義務があることを認めるに足りる証拠はない。」

#### 【実務上の意義】

滞納管理費の負担者

競売の価格の設定

(2) 東京地判平成17.5.13判タ1218.311

#### 【事案の概要】

マンションの区分所有者Yは、平成12年3月以降、管理費等を滞納し、平成17年7月分まで合計117万7420円を滞納した。マンションの管理組合は、Yに対して再三にわたり管理費等の支払を請求したが、Yは、これを支払う気配を見せなかった。管理組合は、Yに対して管理費等の支払を請求する訴訟を提起し、勝訴判決を得、勝訴判決が確定した。その後も、管理組合は、Yに対して滞納した管理費等の支払を求めたが、Yがこれを支払わなかったため(滞納分は、50か月に及んだ)、区分所有法59条1項所定の競売請求をする訴訟の提起を決議し、管理者

XがYに対して競売を請求したものである。

本件では、管理者は、管理費等を滞納する区分所有者に対して区分所有法59条1項に基づく競売請求をすることができるが争点になった。

本判決は、未払い管理費等が多額にのぼることが区分所有法59条1項所定の共同の利益に反するとし、これを肯定し、請求を認容した。

#### 【判決】

「ア 請求原因(2)及び(4)の事実(上記のとおり当事者間に争いが無い。以下の請求原因事実について同様。)によれば、被告は、本件マンションの管理運営のために区分所有者が共同して負担しなければならない管理費等を前記のとおり長期にわたり滞納し続けており、その未払管理費等が多額にのぼるのであって、被告のこのような行為は、「建物の管理に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」(区分所有法59条1項、57条1項、6条1項)に該当すると認められる。

イ また、請求原因(3)のとおり未払管理費等についての被告の対応や同(8)のとおり被告の応訴態度に照らせば、被告からの任意の支払が見込みはなく、今後とも被告の管理費等の不払額は増大する一方であると推認できるところ、同(3)及び(5)のとおり、本件管理組合は採り得る手段のほとんどすべてを講じている上、仮に区分所有法7条による先取特権又は前記(3)イの判決に基づいて、本件マンション 号室及びその敷地権の競売を申し立てたとしても、被告の未払管理費等を回収することは前記のとおり困難であるというほかないから、被告の上記アの行為により「区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難」(区分所有法59条1項)な状態が生じていると認めることができる。

ウ そうすると、本件訴訟においては、区分所有法59条1項に規定する要件をみたまものと認めることが相当である。」

#### 【実務上の意義】

管理費の滞納と共同の利益

区分所有法59条の競売請求の可否・当否

(3)東京地判平成17.6.23判タ1205.207

#### 【事案の概要】

マンションの専有部分を区分所有するY1は、専有部分をY2に賃貸し、Y2は、カイロプラクティック治療院として使用していた。マンションは、管理規約上、住居部分は住宅、事務所部分は事務所、店舗部分は店舗として使用することが定められており、Y1の区分所有に係る専有部分は、住居部分に属するものであった。管理組合X(権利能力のない社団)は、Y2の使用が管理規約に違反するか、共同の利益に反すると主張し、Y2に対する治療院としての使用禁止、Y1、Y2に対する弁護士費用相当額の損害賠償を請求した。

本件では、専有部分の使用が管理規約に違反するか、管理組合の使用禁止請求が権利の濫用に当たるか等が争点になった。

本判決は、管理規約上住戸部分とされている専有部分の賃借人が治療院として使用したことが

管理規約に違反するものであるが、マンション内の使用実態を考慮し、管理組合が使用禁止を請求することは権利の濫用に当たるとし、請求を棄却した。

【判決】

「(1) 原告は、住戸部分である本件居室を治療院として使用する被告乙山の行為は、本件管理規約12条に違反する旨主張し、被告らは、これを否認する。そこで、「治療院」としての使用は、「住戸使用」に含まれるかについて検討する。

(2) 「住居」とは、居住者の生活の本拠であり、「住戸使用」とは、居住者の生活の本拠としての使用であるか否かによって判断されるべきものである。そして、その使用方法是、生活の本拠というに相応しい平穏さが求められるところ、被告乙山の経営するカイロプラクティック治療院は、上記認定のとおり、入居者は被告乙山1名、設備はベッド2台、営業日は月曜日から土曜日(日・祭日休業)まで、営業時間は午前9時から午後7時(ただし、土曜日は午後1時まで)まで、利用者は完全予約制、治療方法は施術者被告乙山の手による方法で営業しているというものであり、治療院の使用態様は、その規模、予想される出入りの人数、営業時間、周囲の環境等を考慮すると、事業・営業等に関する事務を取り扱うところである「事務所」としての使用態様よりも、居住者の生活の平穏を損なう恐れが高いものといわざるを得ず、到底住戸使用ということとはできない。

(3) そうだとすると、「治療院」としての使用は、「住戸使用」には含まれず、住戸部分である本件居室を治療院として使用する被告乙山の行為は、本件管理規約12条に違反するものと解するのが相当である。

.....

(1) 上記に認定判断したとおり、被告乙山の本件居室の使用態様は、区分所有者の共同の利益に反する行為であり、原告は、原則として、治療院としての使用の禁止を求めることができることになるが、被告らは、これに対し、本件訴訟の請求は権利の濫用である旨主張するので、この点について検討する。

(2) 前記一に認定の事実によれば、本件マンションの5階から9階までは、住戸部分29戸と事務所部分10戸とが並存しており、住戸部分29戸のうち住居として使用されているものが2戸、不明が3戸であり、その余の24戸はいずれも会社等の事務所として使用されていること、そして、これらの用途違反については、これまで原告から改善の注意や警告が発せられたことはなかったが、平成15年10月になって初めて、原告は、正式に被告乙山ら3件の治療院についてその使用の禁止を求めていること、被告丙川の夫である丙川夏男は、本件居室を取得した当時から、本件居室を事務所として賃貸してきており、平成13年10月に、同被告が被告乙山に対し、本件居室を治療院として貸与したときも、被告丙川は、特に用途違反につき認識をしていなかったこと、平成16年2月10日の原告の臨時総会において、用途違反に対する行為差止請求の法的手続き実施に関する件につき、総会成立のための有効議決権数838(議決権総数1000)のうち、賛成議決権788、反対議決権13で、反対票を投じたのは、被告丙川だけであり、上記のとおり、住戸部分29戸のうち、用途違反を行っている24戸の区分所有者である組合員は、棄権をしたものを除いて、すべてが被告乙山及び丁原の各居室の治療院としての使用禁止を求める上記案件に賛成票を投じた結果可決されたものであることを認めることができる。そうだとすると、原告が、住戸部分を事務所として使用している大多数の用途違反を長期間放置し、かつ、現在に至るも何らの警告も発しないでおきながら、他方で、事務所と治療院とは使用態様が多少異なるとはいえ、特に合理的な理由もなく、しかも、多数の用途違反を行っ

ている区分所有者である組合員の賛成により、被告乙山及び丁原に対して、治療院としての使用の禁止を求める原告の行為は、クリーン・ハンズの原則に反し、権利の濫用といわざるを得ない。」

#### 【実務上の意義】

治療院と管理規約違反

管理組合の権利行使と権利の濫用

(4) 東京地判平成17.9.13判時1937.112

#### 【事案の概要】

Y1は、東京地中野区所在のマンションの専有部分を購入し、長男Y2に使用貸借し、Y2が単身で居住していた。Y2は、専有部分内で、大声で怒鳴ったり、異常な騒音、振動を出したり、消防設備の点検を拒否したりした。マンションの管理組合の理事長である管理者Xは、集会の決議を経て、Y2の行為が共同の利益に反すると主張し、Y1とY2との間の使用貸借契約の解除、専有部分の引渡し、Y1の区分所有権等の競売を請求した。

本件では、騒音等の行為につき区分所有法59条、60条所定の共同の利益に反する行為があったと認められるかが争点になった。

本判決は、マンション内における被害状況等を認定し、Y2の騒音等を出す等の行為が区分所有法60条所定の共同の利益に反し、Y1の自主的な解決の意思、能力等を考慮し、区分所有法59条所定の共同の利益にも反するとし、請求を認容した。

#### 【判決】

「また、前記同(1)エのとおり、丙野や本件マンションの居住者が被告松夫の発生させている騒音等の問題について何とか交渉によって解決したいと希望し、被告松夫に対し、話し合いたい旨申し入れても、被告松夫は、冷静に対応することができず、また、丙野らが被告花子と話し合いの場を持ちたい旨複数回に渡り申し入れても、被告松夫が母親である被告花子に対して話し合いに応じないよう指図するなどした結果、本件訴訟提起まで被告花子は、話し合いに応じていない。さらに、被告松夫は、前記丙野及びほかの居住者から被告花子に対する話し合いの申入れを拒絶させた後も前記認定の激しい騒音及び振動の発生を継続し、本件訴訟提起後から本件マンションの居住者のうちの数名が証人として証言した期日に至るまで当該行為を停止せず、さらにその後も続行していることも認められ、これらの事実を総合すると、被告らが自主的に事態を改善することは全く期待できない状況にあることが認められる。

以上の事実によれば、被告松夫による本件専有部分内における騒音・振動・叫び声等を発生させる行為や各種設備の点検拒否等は、本件マンションの区分所有者の共同の利益に反する行為であり、その行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、引渡し以外の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難な場合に当たるものといわざるを得ない。

この点、被告らは、被告松夫が、本件マンションのほかの居住者によって、騒音の被害を受けており、本来の被害者は被告松夫であり、被告松夫は上記のほかの居住者による騒音に対抗するためやむなく前記騒音を発生させているなどと被告らの正当性を主張し、被告らの陳述書及び被告花子の供述にはこれに沿う部分がある(乙一、三、四、被告花子本人)。

確かに、本件マンションは、全フロアが内廊下になっており、ほかの外廊下式の集合住宅に比べれば、廊下での話し声は多少響く傾向にあり、本件専有部分のあるフロアには、被告松夫による騒音被害が申告された平成13年当時、小学校低学年位の子供も居住していたので、人の声や日常生活に伴う種々の音や振動がほかの室内に伝わる事態もあり得たことは推認できる。しかしながら、そのころ、本件マンションの管理組合の理事会において、丙野が被告松夫によるほかの居住者らの騒音がうるさいという被害申告に基づいて、被告松夫が発生させている騒音以外の騒音被害に遭っている居住者がいるかどうか確認したところ、そのような被害を受けている者はいなかったことが認められ、むしろ、前記第三、一(1)イ(ア)ないし(エ)のとおり、本件専有部分に近接する専有部分にそれぞれ居住する丁原、原告本人、戊田、丁川は、被告松夫が発生させている騒音等から逃れ、かつ、自分たちの生活音により被告松夫を刺激することを避けるため、各専有部分のうち本件専有部分に近い部屋の使用を停止ないし制限しているのであるから、本件専有部分内で被告松夫が通常的生活音を超える騒音被害に遭っていると認めることはできない。したがって、被告花子の供述は採用できず、ほかに被告らの主張を認めるに足りる証拠はない。

なお、丙野は、証人尋問において、本件マンションにおいて被告松夫による騒音が問題になり始めたころ、話合いに訪れた部屋から出てこようとしぬ被告松夫に対し、本件専有部分のドアをけたことを自認しているが、その事実やほかの居住者らの生活音、その他のすべての事情を考慮したとしても、被告松夫による前記のような長期にわたる深刻重大な、故意による迷惑行為を正当化することはできない。

以上によれば、区分所有法60条に基づき、被告松夫による本件専有部分の引渡しと、その前提となる被告兩名による使用貸借契約の解除を認めるのが相当である。

オ このような被告花子の被告松夫及び本件マンションの現状について把握しようとする意思、能力の欠如及び被告松夫の言い分のみを真実と主張し、裁判所による引渡しを命ずる判決に対してもこれに従わないことを表明するような態度、被告松夫の経済力、同被告の今後の生活をめぐる家族の意識等からすると、裁判所が原告による本件専有部分等の競売を認めず、被告松夫に対する引渡請求のみを認容した場合には、これが執行されたとしても、被告花子が被告松夫を再度本件専有部分に居住させる事態を迎えることは容易に予想されるところであり、そうなるとう結局原告の本件訴訟全体が水泡に帰することとなる。本件競売請求は、被告花子の区分所有権を強制的に奪うという重大な結果を招くものであり、その要件を満たしているか否かについては慎重に判断すべきものであるが、この点を考慮してもなお、以上のような被告松夫と被告花子との一体性、被告花子の自主的に本件の問題を解決しようとする意思及び能力の欠如からすれば、被告花子が本件専有部分等を所有し続けることは、必然的に本件マンションの区分所有者の共同の利益に反することになると認めざるを得ないし、これによって、区分所有者の共同生活上の障害が著しく、被告花子の区分所有権及び敷地利用権の競売以外の方法によってはその障害を除去して共用部分の維持を図ることが困難であると認めるのが相当である。したがって、原告の区分所有法59条1項に基づく被告花子の区分所有権及び敷地権の競売請求も理由がある。」

#### 【実務上の意義】

騒音等と共同の利益

区分所有法59条の競売請求の当否

## 区分所有法60条の解除等請求の当否

(5) 東京地判平成17.12.14判タ1249.179

### 【事案の概要】

Xは、複合マンションの1階の専有部分の区分所有者Aから賃借し、飲食店を経営しており、Y1は、地下1階の専有部分の共有者Y2、Y3から賃借し、ライブハウスを経営していたが、ライブハウスから騒音振動が発生し、苦情を受けて改善措置がとられる等したものの、XがY1らに対して共同不法行為に基づき損害賠償(営業損害、慰謝料等)を請求した。

本件では、複合マンションにおける騒音につき不法行為責任の成否が争点になった。

本判決は、Y1については、騒音振動が都民の健康と安全を確保する環境に関する条例136条、同別表13に定める騒音振動基準を参考にし、受忍限度を超える違法なものであるとし、不法行為を認め、Y2らについては、賃貸人は、賃借人が他の居住者に迷惑をかけるような態様で専有部分を使用していることを知ったときは、これを是正する義務があるところ、この義務違反を肯定し(営業損害については、騒音等が営業に悪影響を与えたことは認められるものの、売上減少にはいろいろな要因が考えられるとし、慰謝料の算定の中で考慮するとし、100万円の慰謝料を認めた)、請求を認容した。

### 【判決】

「ア(ア) 被告丙山両名は、本件ビルの区分所有者であるが、本件地下店舗を被告乙原に賃貸し、その使用を専ら被告乙原に委ねている。

(イ) ところで、建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)6条1項は、区部院所有者に対し、建物の使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為を禁止しているところ、同項は、同条3項において、区分所有者以外の専有部分の占有者に準用されているから、賃貸人と賃借人はそれぞれが他の居住者に迷惑をかけないよう専有部分を使用する義務を負っていることができる。

しかし、専ら賃借人が専有部分を使用している場合も、賃貸人の前記義務が消滅するものではなく、賃貸人は、その義務を履行すべく、賃借人の選定から十分な注意を払うべきであり、また、賃貸後は、賃借人の使用状況について相当の注意を払い、もし、賃借人が他の居住者に迷惑をかけるような状況を発見したのであれば、直ちに是正措置を講じるべきである。

この点、証拠(丙第5及び第6号証)によれば、本件ビルに係る「管理組合アコード新宿使用規則」及び本件地下店舗賃貸借契約によれば、賃貸人は、賃借人が、前記使用規則14条に反し、拡声器の使用、その他により高音又は雑音を発し、又は高声を発した場合やその他の使用者に迷惑を及ぼし不快の念を与える行為をした場合、あるいは本件地下店舗賃貸借計約15条に反し、賃借人が他の賃借人の占有しように著しい妨害を与えた場合には、賃貸人は同契約を無催告で解除することができる。

このように、賃貸人は、賃借人型の居住者に迷惑をかけるような態様で専有部分を使用している場合には、その迷惑行為の禁止、あるいは改善を求めることができると解され、さらには、本件地下店舗賃貸借契約を解除することによって、迷惑な状況を除去しうる立場にあるといえる。したがって、賃貸人がその是正措置をとりさえすれば、その違法な使用状態が除去されるのに、あえて、賃貸人がその状況に対し何らの措置を取らず、放置し、そのために、他人に損害が発生

した場合も、賃借人の違法な使用状況を放置したという不作為自体が不法行為を構成する場合があるというべきである。

イ(ア) 前記のとおり、被告丙山両名は、本件地下店舗を取得した際、本件店舗では既に原告によって「よねざわ」が営業されていることを知っていたこと、被告丙山両名は、本件地下店舗を「ライブスタジオ(ロックバンド)」として使用する目的で被告乙原に貸していること、被告一夫は、「アーク」開店前に、本件ビルの管理会社と「新宿ピットイン」から騒音については厳しく注意を受けていたこと、被告一夫は、「アーク」の開店当日、丁木とともに、「アーク」を訪れた際、本件地下店舗には改善すべき点があり、それを被告乙原に指摘して忠告していたこと、被告一夫は、「アーク」でのライブ演奏がかなりの音量で行われることを知っていたこと、同年4月29日ころ、被告一夫は、「アーク」を訪れ、同年2月に来たときよりは防音工事が行われていたが、それでも騒音が治まらず、被告乙原が悩んでいるのを聞いたこと、同年5月末ころ、被告一夫は、被告乙原の依頼で、己水を連れて、「アーク」を訪れ、同人が、被告乙原に対し、本件店舗の床と1階の地下の間にあるコンクリートの床の間に空間があるため、太鼓のように音が反響してしまうのではないかと指摘したのを聞いていたこと、被告一夫は「ライブフリーク」の開店時に、「よねざわ」で音を聞いた際、普通の音は全くしなくなっていたものの、ただ、演奏時間中のわずかな時間ではあるが、ある一定音域以上になった重低音については、音の響が残る状態であったこと、被告一夫は、同年10月から11月ころの午後5時ころ、友人と一緒に「よねざわ」を訪れ、原告及びその母親から、「ライブフリーク」のために客足が落ちたと訴えられたこと、原告は、被告丙山両名に対しては、同年11月7日付けで、中野環境クリニックの調査結果を示した上で、再度、被告乙原の本件地下店舗のライブ演奏による騒音等による被害を防止すべき措置を取るよう要求すること等を記載した通知書を送付したこと、しかし、被告丙山両名は、同年11月26日ころ、前記原告の通知に対し、原告の指摘する騒音は建物の構造から起因するものはなく、建物内部の具体的利用方法から発生するものであり、それは賃借人に委ねられており、同被告らに原告に対する防止義務はなく、賃借人に対して再三にわたり、防音工事をなすよう伝達し、賃借人も防音のための工事その他対策を講じていることを通知したことが認められる。(イ) 以上の事実よれば、被告丙山両名は、本件地下店舗のライブハウスを営業するに当たり、騒音等につき注意され、開店後も当初から騒音等につき苦情を受け、自らも「よねざわ」で音を聞き本件地下店舗を見て改善すべき点があることを認識し、また、本件地下店舗から発生する騒音等が本件店舗に伝わりやすい構造になっているとの指摘を受けるなどして、本件地下店舗は大音量を発生させるライブ演奏をするには必ずしも十分なそう穏当の対策がとられていない状況であることを知っており、その後、被告乙原が防音等の工事を行っても、原告から、騒音等のため、「よねざわ」の集客・営業にも支障を来しているなどの苦情が繰り返されている状況にあることを知っていたといえる。もちろん、原告の主張するそう穏当の程度について疑問があるというのであれば、原告がどのような状態に対し苦情を言うのか現状把握をすることは用意であった。

そして、被告丙山両名が、被告乙原との本件地下店舗賃貸借契約及び同契約がその遵守を定めている本件ビルの管理規約や使用規則に基づき、賃貸人として、被告乙原に対し、上記契約等に違反しないよう注意し、あるいは既に生じている違反状態の是正を求めるなどし、あるいは既に生じている違反状態の是正を求めるなどし、それでも是正措置がとられないようであれば、前記契約を解除することもでき、それによって違法な使用状態を解消することができた蓋然性が高い。

したがって、被告丙山両名には、区分所有者兼賃貸人として、賃借人である被告乙原が同音等を発生するライブ演奏を行って、原告の利益を侵害している状況を放置せず、現状を把握して、

それを改善・除去する措置を採るなどすべき義務があったといえることができる。

しかるに、被告丙山両名は、賃借人である被告乙原に防音工事をするように伝達して、同被告が何らかの工事を行っていることで被告丙山両名にはそれ以上の対策を講じる義務はないとし、実際に、被告乙原が行う工事によりどの程度騒音等を低減させていたのか、工事でなく営業の方法に問題はないのか等現状が改善されない理由につきさしたる検討をすることもなく、また、被告乙原の、不十分な騒音等の対策のままにライブ演奏を繰り返すという違法な使用を放置し、そのため、本件地下店舗のライブ演奏による受忍限度を超える騒音等が「よねざわ」に伝播するという結果を生じせしめ、原告に後記のとおり損害を与えたといえることができる。

したがって、被告丙山両名にも、本件地下店舗におけるライブ演奏により受忍限度を超える騒音等が本件店舗に伝播したことにつき、過失があるといえるべきであり、同被告らも、不法行為責任を負うといえるべきである。」

#### 【実務上の意義】

騒音と不法行為責任

管理の分担

(6) 東京地判平成18.3.30判時1949.55

#### 【事案の概要】

マンションの専有部分を区分所有するY1は、その夫Y2、その子Y3とともに無認可で託児所を営んでいるが、子供の泣き声、騒音等につき他の区分所有者らから苦情が出され、警察官の臨場を招く事態も生じた。管理組合Xは、管理規約違反、共同の利益違反を主張し、Y1らに対して託児所としての使用禁止を請求した。

本件では、区分所有者が専有部分を無認可託児所として使用したことが共同の利益に反するかどうか争点になった。

本判決は、託児所としての使用が共同の利益に反るとし、他の区分所有者が事務所として使用していても託児所としての使用とは比較にならない等とし、請求を認容した。

#### 【判決】

「(5) 以上検討したところを総合すると、本来住居目的とされている五〇二号室において本件託児所を営業することは、他の区分所有者に対して一方的に深刻な騒音等の被害を及ぼしながら、被告竹夫らは原告からの働きかけに対して真摯に具体的な改善策を提示することもせず、あまつさえサミット乱入事件をはじめ警察官の臨場を招くような事態を引き起こして居住者の不安を招き、近時にはある程度の改善はみられるものの、いまだ十分とはいえないものであり、何よりも被告らの利益のために本件マンションの居住者が一方的な犠牲を強いられて居住用マンションとしての居住環境を損なわれることは相当でないことは明らかであり、さらに、火災等の災害時には生命身体への危険も考えられなくもないのであって、こうした状態をもたらした本件託児所の経営は、区分所有法六条一項に規定する「区分所有者の共同の利益に反する行為」であるといえるべきである。」

#### 【実務上の意義】

## 無認可託児所と共同の利益

(7) 東京地判平成18.6.27判時1961.65

### 【事案の概要】

Yは、マンションの区分所有者であるが、平成12年11月分から管理費、修繕積立金等を滞納し始め、X管理組合は、平成15年4月分までの滞納分につき東京簡裁に支払督促の申立てをする等し、仮執行宣言付支払督促を得たものの、Yがその後も滞納を続けたため、集会の決議により競売請求をすることを決議し、Xが区分所有法59条所定の競売を請求した。

本件では、管理費等の滞納が区分所有者の共同の利益に反するか、区分所有法59条所定の要件を満たすかが争点になったものである。

本判決は、管理費等の滞納が共同の利益に反することを認めたものの、競売請求が認められるためには、競売以外の方法によって債権の回収の途がないことが明らかである場合に限るとした上、本件では、競売以外の途が明らかであるとはいえないとし、請求を棄却した。

### 【判決】

「マンション等の共同住宅では、通常、自己の居室だけではなく、他の区分所有者と共同使用する設備や施設等が存在し、かかる共同使用施設等を維持管理していくことは区分所有者の共同の利益のために必要不可欠である。管理費等は、その維持管理のために必要となるものであり、その負担は、区分所有者の最低限の義務であるといえることができる。

したがって、一部の区分所有者が管理費等の支払をしない場合、その区分所有者は他の区分所有者の負担で共同使用施設等を利用することになる。このような事態は他の区分所有者の迷惑となることは明白であり、区分所有者の間で不公平感が生じ、管理費等の支払を拒む者が他にも現れることが予測され、最終的には、マンション等共同住宅全体の維持管理が困難となるものと考えられる。

このような観点からすれば、長期かつ多の管理費等の滞納は、同法6条1項所定の共同利益背反行為に当たるといえることができ、被告の上記認定の滞納はこれに該当するものと認められる。そして、被告も認めるとおり、これによって、同法59条1項所定の、共同生活上の著しい障害が生じているといえる。

(2) そこで、次に、同法59条1項所定の、共同生活上の著しい障害が生じ、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるといえるか否かについて検討する。

まず、本件管理費等の滞納が「障害」に当たる場合、これを「除去」するためには、滞納した管理費等を回収することが必要となる。そして、「他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるとき」との要件については、同法59条が行為者の区分所有権を剥奪し、区分所有関係から終局的に排除するものであることからすれば、上記要件に該当するか否かについては厳格に解すべきであり、滞納した管理費等の回収は、本来は同法7条の先取特権の行使によるべきであって、同法59条1項の上記要件を満たすためには、同法七条における先取特権の実行やその他被告の財産に対する強制執行によっても滞納管理費等の回収を図ることができず、もはや同条の競売による以外に回収の途がないことが明らかである場合に限るものと解するのが相当である。

上記一認定の事実によると、原告は被告に対して本件管理費等の支払を求めたが被告はこれに

応じず、また、原告は本件支払督促に基づき債権差押命令を得たものの、差押債権である預金債権の残高がなかったため奏功せず、さらに、先取特権の実行ないし本件区分所有権等に対する強制執行は、元本合計約3000万円の抵当権及び根抵当権の存在により無剰余により取消しとなることが見込まれる状態であるといえる。

しかしながら、被告に対する債権回収の方策として、預金債権以外の債権執行の余地がないかについては明らかとはいえず、未だ本来の債権回収の方途が尽きたとまでは認められない。さらに、被告は、本件訴訟の第二回口頭弁論期日に出頭し、陳述した準備書面において、長期間にわたる管理費の滞納を謝罪するとともに、経済状況が好転したことから本件管理費等の分割弁済による和解を希望する旨の態度を示しているのであって、このような被告の態度からすれば、原告が和解案として、まず被告に対して分割弁済の実績を示すことを要求するなどして、和解の中で本件管理費等を回収する途を模索することも考えられるところ、原告は被告の和解の希望を拒否して、同法59条1項による競売の途を選んだといえる。

このような状況からすれば、本件において、原告には、同法59条1項による競売申立て以外に本件管理費等を回収する途がないことが明らかとはいえないというべきであり、同条項所定の上記要件を充足すると認めることはできない。」

#### 【実務上の意義】

管理費の滞納と共同の利益

区分所有法59条の競売請求の可否・当否

(8) 東京高判平成19.9.12判タ1268.186

#### 【事案の概要】

X1管理組合の管理に係るマンションにおいて建替えが問題になり、臨時総会が開催され、建替え決議が可決され、区分所有者Yが決議に反対したことから、X2が建替えに参加しないYに区分所有権等の売渡しを請求し、売買契約の成立を主張し、Yに対して区分所有建物の明渡し、所有権移転登記手続を請求したのに対し、YがX1に対して建替え決議の無効確認を請求したものである。第一審判決(東京地判平成19.1.24判時1984.46)が建替え決議が無効であるとし、X2の請求を棄却し、Yの請求を認容したため、X1、X2が控訴した。

本件では、建替え決議の要件が満たされているかが争点になった。

本判決は、基本的に第一審判決を引用し、建替え決議における敷地の特定が欠け、敷地利用権の処理も明らかにされていない等とし、建替え決議が無効であるとし、控訴を棄却した。

#### 【判決】

「建替え決議は、建物を取り壊し、「当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地」に新たに建物を建築する旨の決議である(区分所有法62条1項)から、再建建物の敷地は決議事項そのものであって、建替え決議に際して、敷地が特定されている必要がある。控訴人らは、本件議案添付の図面等からすれば、再建建物の敷地は、十分に明らかであると主張するが、同図面は、再建建物の1階平面図であって、方位や道路等は記載されているものの、同図面からは、敷地の地番や正確な範囲は判明しないから、同図面が添付されていることをもって、本件建替え決議において、敷地が特定されているということとはできない。

また、区分所有建物の建替えは、多額の費用負担を伴い、反対者にとっては区分所有建物の売渡しが強制される場合がある(区分所有法63条4項)など、極めて重大な効果を生じさせるものであり、区分所有法62条2項が、建替え決議において、同項1号から4号までに掲げる建替え計画の概要を定めなければならないと規定する趣旨は、区分所有者が賛否の意思決定をするために、建替え計画の概要が開示される必要があること及び建替え決議が単なる取壊し的手段として利用されないようにすることにあることからすれば、同項に規定する建替え計画は、実現可能性があるものでなければならず、かつ、区分所有者がこの点について判断できるだけの具体性がなければならないというべきである。さらに、同項1号の「再建建物の設計の概要」は、建築に要する費用の算定等の決定が可能な程度に設計の内容の特定が必要なところ、敷地が特定されなければ、再建建物の建ぺい率、容積率、日影規制、高度規制などの諸規制の適用関係が明らかではなく、再建建物の建築面積、延床面積、地上階数等も具体的に定まらないことになるから、建替え計画の実現可能性の検討も、建築に要する費用の算定も困難である。

以上によれば、本件議案は、再建建物の敷地の特定がされていない点において、区分所有法62条2項1号の要件を満たしていないものというべきである。」

#### 【実務上の意義】

建替え決議の要件

建替え決議の効力

(9) 東京地判平成19.10.3判時1987.27、判タ1263.297

#### 【事案の概要】

Xは、平成8年7月、妻Aと共有持分2分1ずつで専有部分を購入し、居住していたところ、平成16年2月頃、Yがその階上の専有部分を賃借し、家族とともに居住したが、Yらの生活音(子供が跳んだり跳ねたりする音等)をめぐる紛争が発生し、XがYに対して不法行為に基づき損害賠償を請求した(Yら家族は、平成17年11月、退去した)。

本件では、音が社会生活上受忍すべき限度を超えているかが争点になった。

本判決は、受忍限度を超えていることを認め(慰謝料として30万円、弁護士費用として6万円を認めた)、請求を認容した。

#### 【判決】

「(2) 原告は、平成8年7月29日、その妻と共に各持分2分の1の割合で原告住戸を買い受け、そのころから妻と共に原告住戸に居住していた。被告は、平成16年2月ころ、原告住戸の階上の被告住戸を賃借してそこに居住し、少なくとも同年4月ころ以降は、妻、長男(当時3から4歳)と被告住戸に同居していた。被告が被告住戸に居住を開始する前は、被告住戸から原告住戸に及ぶ音は、とりたてて問題とするものではなかったが、被告が被告住戸に居住を開始して以来、その長男が被告住戸にいるときは、同人が被告住戸を走り回ったり、跳んだり跳ねたりすることが多くなり、本件音を原告住戸に及ぼすようになった。被告は、被告住戸に入居するに際して原告住戸に挨拶をしておらず、原告との間で近所づきあいもなかったため、原告は、本件マンションの管理人に相談し、その結果、本件マンションの管理組合名で、本件マンションの各戸に音、特に、子供が室内を走り回ったり、跳び跳ねたりする音などに注意するように呼びかけ

る内容の同年3月4日付け書面が配布された。しかし、本件音の状況が改善されないので、原告は、上記管理人と相談し、同年4月22日、被告あてに、子供が室内や廊下を走ったり、跳ねたりする音が原告住戸に響いて困っているので配慮をお願いする旨の手紙を被告住戸に投函した。被告は、末尾に謝罪文言は記載しているものの、被告住戸から原告住戸に本件音が及んだ際に、原告が原告住戸から天井を物で突いたことを非難する内容の手紙を原告住戸に投函した。原告は、同年5月、被告住戸を訪ね、被告と話し合ったが、その際、被告は、これ以上静かにすることはできないので、文句があるなら建物に言ってくれと乱暴な口調で突っぱねた。その後、原告が被告住戸に本件音につき抗議に行っても、被告は対応しなくなり、同年6月22日、原告が原告住戸付近で被告と出会う騒音に対する配慮を求めた際、被告は、本件音が原告住戸に及ばないように努力しているが、これ以上は努力することができない、被告も被告住戸にいる時があるから本件音のことは知っている、原告はうるさい、原告が被告に直接訴えても無駄であるから、他の人に訴えるようにと乱暴な口調で言い、原告の妻が被告と会った際に静かにして下さいと被告に頼んでも、被告は、警察でもどこでも行けばよい、どうせ理事会では何もしてくれないのだろうと言ったりするなど原告の申入れを取り合おうとしなかった。本件マンションの管理組合は、原告の申入れに基づき、同年6月28日に日常の生活音について配慮することを求める内容の書面を掲示板に掲載したり、同年7月17日に本件マンションの各戸に配布したりし、原告は、本件マンションの管理会社や警察にも相談し、警察官も数回本件マンションを訪れたが、解決には至らなかった。

そこで、原告は、本件マンションの管理会社から訴訟で解決するほかないとの指摘を受けたことを踏まえ、客観的なデータを残すほかないと考え、自らMDプレーヤーなどを購入したり、騒音計のリースを受けるなどし、平成16年9月21日以降、騒音計をリビングダイニングのほぼ中心から廊下寄りの位置で、天井から約70cm～1mの位置に設置し、C特性で測定した。耳の感度に近似するのは、A特性であり、財団法人建材試験センターによる試験の結果、原告の測定した床衝撃系騒音についてC特性をA特性に補正するためには、補正量がマイナス12dB程度であることが判明したため、これによって補正すると、平成17年7月31日までの間はほぼ毎日本件音が原告住戸に及んでおり、その程度は、50～65dB程度のものが多く、午後7時以降、時には深夜にも原告住戸に及ぶことがしばしばあったこと、本件音が長時間連続して原告住戸に及ぶこともあったことが明らかになった。少なくとも被告の長男が原告住戸に居住するようになった平成16年4月ころから上記騒音計を設置するまでの状況も同様であったと考えられるし、平成17年8月以降も、本件音の測定自体は十分にはされていないが、被告が同年11月17日に妻、長男と共に退去するまでその状況はほぼ同様であった。なお、同年になってからは、被告の長男が保育園に通うようになり、保育園に行っている間は、本件音は、原告住戸に及ばなくなった。また、被告は、被告住戸の床にマットを敷いたものの、その効果は明らかではない。

本件音と被告の上記対応につき、原告は、精神的に悩み、原告の妻には、同年10月7日、咽喉頭異常感、食思不振、不眠等の症状も生じたため、原告の妻は倉科内科クリニックで通院加療を受けた。

原告は、同年4月8日、被告に対し、騒音の差止め及び損害賠償を求める旨の調停を求めたが、被告は、これに応じなかったため、調停不成立により、調停は終了した。

上記認定事実に基づき、本件音が一般社会生活上原告が受忍すべき限度を超えているか否かについて判断する。なお、本件音のようなマンションの階上からの生活音については、本件条例136条は適用にはならない。

本件音は、被告の長男(当時3～4歳)が廊下を走ったり、跳んだり跳ねたりするときに生じ

た音である。本件マンション2階の床の構造によれば、1重量床衝撃音遮断性能(標準重量床衝撃源使用時)は、LH-60程度であり、日本建築学会の建築物の遮音性能基準によれば、集合住宅の3級すなわち遮音性能上やや劣る水準にある上、本件マンションは、3LDKのファミリー向けであり、子供が居住することも予定している。しかし、平成16年4月ころから平成17年11月17日ころまで、ほぼ毎日本件音が原告住戸に及んでおり、その程度は、かなり大きく聞こえるレベルである50~65dB程度のもが多く、午後7時以降、時には深夜にも原告住戸に及ぶことがしばしばあり、本件音が長時間連続して原告住戸に及ぶこともあったのであるから、被告は、本件音が特に夜間及び深夜には原告住戸に及ばないように被告の長男をしつけるなど住まい方を工夫し、誠意のある対応を行うのが当然であり、原告の被告がそのような工夫や対応をとることに対する期待は切実なものであったと理解することができる。そうであるにもかかわらず、被告は、床にマットを敷いたものの、その効果は明らかではなく、それ以外にどのような対策を採ったのかも明らかではなく、原告に対しては、これ以上静かにすることはできない、文句があるなら建物に言ってくれと乱暴な口調で突っぱねたり、原告の申入れを取り合おうとしなかったためであり、その対応は極めて不誠実なものであったといえることができ、そのため、原告は、やむなく訴訟等に備えて騒音計を購入して本件音を測定するほかなくなり、精神的にも悩み、原告の妻には、咽喉頭異常感、食思不振、不眠等の症状も生じたのである。

以上の諸点、特に被告の住まい方や対応の不誠実さを考慮すると、本件音は、一般社会生活上原告が受忍すべき限度を超えるものであったといえるべきであり、原告の苦痛を慰謝すべき慰謝料としては、30万円が相当であるといえるべきである。」

#### 【実務上の意義】

騒音と不法行為責任

管理の分担

(10) 大阪高判平成19.10.11判タ1274.329

#### 【事案の概要】

X管理組合は、868戸から成るマンションの管理組合であり、本件マンション内には第三者に賃貸して居住しない区分所有者(不在区分所有者)が多数出てきて管理組合の役員の選定が困難になるとの事態が生じたこと等から、役員になることのない不在区分所有者に管理組合運営の負担の一端を担ってもらうため、平成16年3月開催の定期総会において、協力金を徴収することとし、月額5000円とすることが決議され、その旨の規約が改正されたが、区分所有者Y1、Y2がその支払を拒否したため、XがY1、Y2に対して協力金の支払を請求したものである。第一審判決は、不在区分所有者に協力金を課すことは必要性・合理性に問題があるだけでなく、受忍限度を超えるものであり、これを承諾していないY1らには効力が生じないとし、請求を棄却したため、Xが控訴したものである。

本件では、不在区分所有者の協力金負担義務の有無、規約改正の効力が争点になった。

本判決は、社会通念上相当な額であれば受任限度内であり、特別の影響を及ぼさないとし、規約の改正を有効とし、原判決を変更し、請求を認容した。

#### 【判決】

「(1) 区分所有法30条3項について

ア 区分所有法30条3項は、規約について、「専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設(中略)につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。」と規定している。

そして、控訴人は、本件コーポの維持管理事務について、不在区分所有者が管理組合の組合員として相応の義務を十分に果たさずに負担を免れている一方、在住区分所有者の負担が重くなるのは不公平であり、それを是正するために、不在区分所有者のみに対し本件各協力金を課することは、その必要性も合理性もあり許されるべきであると主張する。

イ そこで、検討するに、16年総会における規約改正の提案理由中では、本件コーポにおいては、本件コーポの組合員以外の使用者が増加し(本件コーポには、当時80戸程度の空き住戸と100戸以上の組合員以外の居住者が住む住戸があったと推認できる。)、そのマナー違反を問題としていたが、具体的な事実の指摘もなく、仮にそのような事実が一部の賃借人にあったとしても、それを是正することと、不在区分所有者に協力金を負担させることとは必然的な関係があるとはいえず、このような理由は協力金の賦課を正当化する理由とはいえない。

ウ また、控訴人は、大阪市住宅供給公社から居住することを前提にして、本件コーポが分譲されたと主張する。

上記の点は、前記認定のとおりであるが、その制約は住宅等の引渡しを受けてから5年間に限られたものであり、分譲されてから既に30年以上経過した現在に至っては、本件コーポの区分所有者が区分所有している物件を他に売却したり、賃貸したりすることを禁止しているということとはできない。したがって、被控訴人らが二宮物件や三井物件を他に賃貸していることをもって本件コーポの分譲の目的を逸脱しているとして、本件各協力金の必要性・合理性の根拠とすることはできない。

エ しかし、16年総会及び19年総会でも理由とされた事情、すなわち、区分所有者らが居住しない物件や第三者に賃貸する物件が増加してきて、在住区分所有者が減少してきている上に、在住区分所有者の高齢化もあって、管理組合の役員になる組合員が減少し、その上、本件コーポの老朽化による業務負担が増大し、在住組合員に負担が集中してきている実情の中で、これらの組合員の努力で本件コーポの適切な管理運営が行われることによって、その居住環境が守られており、それによる利益は不在区分所有者も等しく受けていることから、在住区分所有者に不公平感が強まってきている事情については、十分に理解することができる。

オ 被控訴人らは、選挙規定等によって、不在区分所有者を役員から排除していることが問題であると指摘しているが、本件コーポの近隣に居住している場合など、個々の事情によっては可能な場合がないとはいえないとしても、一般的に考えれば、非居住者である区分所有者の場合、緊急の状況に適宜に対応することができないおそれがあり、理事会等の開催に支障が生じることも考えられるのであって、多くの不在区分所有者にとっては役員になることは事実上困難であり、非居住者である区分所有者が控訴人の役員に立候補する資格がないとの選挙規程も一応の合理性があるところ、その結果、本件コーポの在住区分所有者は、役員になる確率が高くなり、その負担(無償)が重くなるということが出来る。

また、本件コーポの各棟や各フロアでの相互連絡や地域協力活動等については、本件コーポに誰も居住していない場合はともかく、本件コーポに賃借人や3親等以内ではない親族が居住している場合は、その居住者に対し、相互連絡・本件コーポ環境維持活動や地域活動等の協力を要請できないというわけでもなく、前記認定のように積極的に活動に参加している賃借人も一部に

いるようであるが、全体的に見れば賃借人が増加すれば、地域活動等の協力が得られ難くなることは否定できず、この点を不在区分所有者に本件各協力金を課すことの一つの根拠となし得ないとまではいえない。

カ そうすると、本件各協力金の根拠は、不在区分所有者が本件コーポの役員になることから解放されるとともに、区分所有者相互間の本件コーポ環境維持活動等にも十分携わらずに、本件コーポに居住している者がその多くの部分を負担しているというところに求められるところ、そのような衡平さを欠く状況を是正するために必要かつ合理的な処置を講じることは、本件コーポの「利用状況」ないし「その他の事情」からして、区分所有者間の利害の衡平を図る措置として、区分所有法30条3項の趣旨に適うものというべきである。

キ そして、前記認定によれば、本件各協力金は、一般管理費の一部に充当され、役員報酬（新協力金）や協力・分掌団体への助成金等に充てられ、残額は修繕積立金に繰入れられるのであり、要件に該当することとなった区分所有者には等しく適用されることからすれば、一定の条件の下での一般管理費の増額を図るものと解されるから、区分所有法の下で、規約及び集会決議による団体的規制に服すべきものであり、管理組合である控訴人は、区分所有法の定める手続要件に従い、規約又は集会決議をもって、個々の組合員の承諾を得ることなく、その創設及び額の設定を行うことができるというべきである。そして、16年決議及び19年決議が適法になされたことは、前記認定から明らかである。

#### （2） 区分所有法31条1項後段について

ところで、規約の変更等による区分所有者間の利害を調整するため、区分所有法31条1項後段は、「規約の設定、変更又は廃止が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は、その承諾を得なければならない。」と規定している。

この「特別の影響を及ぼすべきとき」とは、規約の変更等の必要性及び合理性とこれによって一部の区分所有者が受ける不利益とを比較衡量し、当該区分所有関係の実態に照らして、その不利益が区分所有者の受忍すべき限度を超えると認められる場合をいうものと解される。これを本件についてみれば、本件各協力金の設定は、その適用を受ける不在区分所有者に不利益を及ぼすものであるが、その必要性及び合理性が認められ、かつ、設定された協力金が当該区分所有関係において社会通念上相当な額であると認められる場合には、当該区分所有者はこれを受忍すべきであり、協力金に関する規約の設定、変更等はその権利に「特別の影響」を及ぼすものではないというべきである。また、設定された協力金の額がそのままでは社会通念上相当な額と認められない場合であっても、その範囲内の一定額をもって社会通念上相当な額と認めるときは、特段の事情がない限り、その限度で、規約の変更等は当該区分所有者の権利に「特別の影響」を及ぼすものではなく、当該区分所有者の承諾を得なくても有効なものと解するのが相当である（最高裁平成10年10月30日第2小法廷判決・民集52巻7号1604頁参照）。」

#### 【実務上の意義】

不在区分所有者対策

協力金の負担に関する規約改正の効力