

団地の法的検討

—— 共法の構想から（第一部） ——

片 桐 善 衛

本稿は、第一部として最高裁平成 22 年 1 月 26 日第三小法廷判決（団地（マンション）非居住者に対し、住民活動協力金を負担すべきとする規約の変更が認められた事例）を取り上げて、判例評釈とする。そして、第二部として、（第一部を踏まえつつも）団地そのものを対象として、法的観点から検討を加えるが、その内容として筆者の考える共法の立場からの構成を試みようとするものである。

第一部 判例評釈

最高裁平成 22 年 1 月 26 日第三小法廷判決 平 20（受）666 号 協力金請求事件

判タ 1317・137、判時 2069・15、裁時 1500・15

1. 事案の概要

本件団地型マンションは、昭和 40（1965）年代に大阪市住宅供給公社が分譲した、14 階建て区分所有建物 4 棟、総戸数 868 戸、である。その管理組合である X が、組合員（当初 A であったが、その後 A が死亡し、相続人となった）Y ら（5 名）に対して、集会決議により変更された管理規約に基づき、自らその専有部分に居住しない組合員が負担すべきものとされた「住民活動協力金」の支払いを求めて提訴したのが、本件である。なお、当規約（選挙規程）によれば、理事会を構成する役員は各棟各フロア

から選出された計 32 名であり、その資格は区分所有者、その配偶者または 3 親等内の親族であり、かつ居住者に限られている（非区分所有者等、非居住区分所有者は、理事になる資格がない）。年月を重ねるにしたがって高齢化が進むとともに、不在区分所有者が増加（平成 16（2004）年頃には 170 戸、その後 181 戸）した。

そこで管理組合は、通常の組合費（1 戸あたり一律 17,500 円。その内訳は、管理費 8,500 円・修繕積立金 9,000 円）とは別に、不在区分所有者から協力金を徴収するとし、平成 16（2004）年定期総会に提案し、特別多数決（区分所有法 66 条、同 31 条 1 項前段）で承認された（その額は当初月額 5,000 円。その後の訴訟を経る中で、名称は『住民活動協力金』とし、月額 2,500 円、とする規約改正が平成 19（2007）年総会でされた。）。

この協力金の支払いを拒んだ不在区分所有者に対して、X がその支払いを求めたのが本件である。訴訟自体は、第一審では 5 件（判断は分かれた）、控訴審では一部和解が成立し、3 件で判決（それも分かれた）。双方が上告し、最高裁では一括審理された。

主たる争点は、規約変更につき「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」（区法 31 条 1 項後段）の認否と A（Yら）の承諾の要否、である。

2. 判決

「規約の設定、変更又は廃止が一部の団地建物所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」とは、規約の設定、変更等の必要性及び合理性とこれによって一部の団地建物所有者が受ける不利益とを比較衡量し、当該団地建物所有関係の実態に照らして、その不利益が一部の団地建物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（最高裁平成 8 年（オ）第 258 号同 10 年 10 月 30 日第二小法廷判決・民集 52 巻 7 号 1604 頁参照）。

いわゆるマンションの管理組合を運営するに当たって必要となる業務及びその費用は、本来、その構成員である組合員全員が平等にこれを負

担すべきものであって、上記のような状況の下で、上告人が、その業務を分担することが一般的に困難な不在組合員に対し、本件規約変更により一定の金銭的負担を求め、本件マンションにおいて生じている不在組合員と居住組合員との間の上記の不公平を是正しようとしたことには、その必要性と合理性が認められないものではないというべきである。

居住組合員の中にも、上記のような活動に消極的な者や高齢のためにこれに参加することが事実上困難な者もいることはうかがえるのであって、これらの者に対しても何らかの金銭的な負担を求めることについては検討の余地があり得るとしても、不在組合員の所有する専有部分が本件マンションの全体に占める割合が上記のように大きなものになっていること、不在組合員は個別の事情にかかわらず典型的に上告人や上記の各種団体の活動に参加することを期待し得ないことを考慮すると、不在組合員のみを対象として金銭的負担を求めることが合理性を欠くとみるのは相当ではない。また、平成19年総会における決議により、役員に対する報酬及び必要経費の支払が規約上可能になったものの、上告人の活動は役員のみによって担われているものではなく、不在組合員と居住組合員との間の上記の不公平が、役員に対する報酬の支払によってすべて補てんされるものではないから、そのことを理由として本件規約変更の必要性及び合理性を否定することはできない。

そして、本件規約変更により不在組合員が受ける不利益は、月額2500円の住民活動協力金の支払義務の負担であるところ、住民活動協力金は、全組合員から一律に徴収されている組合費と共に上告人の一般会計に組み入れられており、組合費と住民活動協力金とを合計した不在組合員の金銭的負担は、居住組合員が負担する組合費が月額1万7500円であるのに対し、その約15%増しの月額2万円にすぎない。

上記のような本件規約変更の必要性及び合理性と不在組合員が受ける不利益の程度を比較衡量し、加えて、上記不利益を受ける多数の不在組合員のうち、現在、住民活動協力金の趣旨に反対してその支払を拒んでいるのは、不在組合員が所有する専有部分約180戸のうち12戸を所有する

5名の不在組員にすぎないことも考慮すれば、本件規約変更は、住民活動協力金の額も含め、不在組員において受忍すべき限度を超えるとまではいうことができず、本件規約変更は、法66条、31条1項後段にいう「一部の団地建物所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」に該当しないというべきである。

裁判官全員一致で、破棄自判

3. 評釈

3-1. (評価) 判旨に消極的に賛成する。同様・類似の事例への実務的影響が大きいと思われる。事例判決ではあるが、先例の側面も否定できず、射程距離は実務上大きい。他方で、判断の実質を担っている法理には、留意も必要である。なお、判批等(後述)では、明確な反対はないようであるが、留保・消極的立場が多いように見受けられる。

3-2. (以下、検討) 判決 以下(つまりは全体)がとっている受忍限度論については、評者には疑問・懸念がある。受忍限度論は通説・判例で(他の分野共々)定着しているが、中身が自明ではなく、基準があいまいである(受忍限度論が本来的にもつ陥穽と言えよう)。そのルーツは相關関係説にあると思われ、立場の互換性がない場合には基本的に妥当しないのではないかと(敢えてこの二つの差異を挙げるとすれば、相關関係説は当初から二つ=侵害行為の種類・性質と被侵害利益の態様を同列に置くのに対して、受忍限度論はまずは行為をする方を見たらうでその後その相手方の受忍を問う、と言えようか。しかし実質的な差異とまで言い得るのか、双方とも考慮する対象・方法はつまるところ同じではないのか、との疑問を払拭できない)。まして、本件のごとく、明文で「特別の影響を及ぼすとき」には「承諾」を必要とする(区法31条1項後段)と定められている場合には、さらにその懸念は大きくなる。何故なら、受忍限度論による限り受忍限度を超えるか否かによって、承諾の要否が死文化されてしまうからである。被侵害利益(一部の区分所有者の不利益)の評価に当たっては、まずは(比較衡量の前提として)配慮しておかなければならない(ア

ドパーンテージを与える必要がある)のではなからうか(逆に言えば、侵害行為の方にハンディを与えておく)。

3-3. 規約の設定、変更等の「必要性及び合理性」の概念(区法58(1983)年改正で、全員の合意から特別多数決議へ変更された。その立法担当者・濱崎の枠組みによる。稲本・鎌野も同旨)は、単なる言い換えにしかすぎず(一種の『方便』と言えようか)、無内容ではなからうか。この受忍限度論の立場からその用語を使うとすれば、必要性及び合理性の判断もまた、双方の利益・不利益を比較衡量の一要素として考慮することによって最終結論が導かれるのではないのか。

3-4. 判決で明示されている事案(平成10年10月30日第二小法廷判決)は、果たして本件の先例とみるべきだろうか。判例では広く一般に受忍限度論をとっているとの立場の言明か、ないしはマンションの事例でも同様であるとの単なる例示ではないのか、との疑問がある。そこで争われた駐車場の専用使用権と本件では、そもそも客観的問題状況にいくつかの異なる面があることを無視してはいないか。そのみならず、事実関係判決理由結論の総体として判例を理解する立場からは、少なくとも先例との位置づけは与えられそうもないであろう。

3-5. では、以下、具体的に判決に即しつつ検討を進めよう。本判決は、次の具体的諸事情を総合勘案して特別の影響を及ぼさない(承諾を要しない)と、判断していると思われる。

イ) 団地の規模、管理組合の活動、組合員の協力、ロ) 不在組合員の増加、その者の活動への不参加、他方での居住組合員による貢献とその享受(フリーライダー)、ハ) 本件の規約改正は、不在組合員と居住組合員との間の不公平是正の措置、ニ) 不在組合員が負う金銭的負担は、居住組合員の負担の約15%増しに過ぎない、ホ) 住民活動協力金の支払いを拒んでいる者は、ごく一部。

イ) 相当の規模であり、そこでの管理組合そして組合員の活動は、当然にして必要不可欠なものである。

ロ) 多くの例があろう。その意味で普遍的な広がりを持つ問題でもある。

職住の混在型やゴースタウン化の問題に対する提起も含んでいよう。

八) 不公正是正の方途として、住民活動協力金が切り札なのであろうか(役員手当は支払われるようになったが)との課題を突き付けている。本件の実質論からは、この問題が本質的であって考慮されるべき最も重要な要素ではなかろうか。いくつか検討を加えてみよう。第一には、正と負のサンクションとして有効適切か。協力金の徴収ではない他の手段の選択はなかったのか。第二には、役員資格の開放(限定解除)は考慮されたのか。例えば、不在区分所有者から居住非区分所有者への代理権付与等が考えられなくもない(占有者の意見陳述権を超えて、役員就任の法律構成とか議決権の問題を抱え込むが)。第三には、住民組織の二元化が図られるべきではなかったか。管理組合員のみ(財の管理を目的とした管理組合)と住民として(管理組合と相対的に区別された自治会・町内会等)の二面がある。区分所有者としての財産管理は管理組合、居住者としての生活管理は非管理組合、との役割分担とその連携をすべきであろう(本事例では、管理組合の中に組み込まれていたようである。つまり一元的であった)。日常的な掃除、保安、防災、地域づくり等は、管理組合に限定する必要はない。

なお、この徴収された「協力金は管理費に組み入れられている」が、この関係や使途如何も問題の一つとならなくもない。例えば、(本件でも支払われるようになった)役員報酬(手当)に、全額あるいは相当額が組み入れられている場合はどうか(当該労務の対価と考えるべきなのか、はたまた受任や請負か)。また、通常の組合費を負担しているのに加え、この協力金支払は管理費の二重取りとなっているとの指摘は、正当な批判である。

二) 15%をどう評価するのか、決定的判断をすることは極めて困難な数量・程度問題である。事実本件でも、控訴審を経る中で、名称変更とともに当初の5,000円を2,500円としている(比率が額か、双方か、の問題も)。協力金の債務者は不在組合員であり、居住非区分所有者ではない(場合によってはそのまま賃料に上乗せすることも考えられ、それならば

制裁的機能は減殺される。利益を享受している当事者その者を債務者とする方法もなくはなからう、例えば債務引受構成で。その場合にも、資産管理と居住管理を分けて、使い分けることが望ましいが。)。比較の対象は妥当か。協力金と対比させられるべきは、一般管理費 8,500 円であり、その比率は上乗せ分約 29.4%となる(因みに、当初の 5,000 円で計算してみると約 58.8%となってしまう)。敢えて分水嶺を考えてみると、常識的には 50%であろう。結果論として、5,000 円を半額としたのは無難な決断であったであろうが、しかし約 30%でも、協力金を課す管理組合には評価としてマイナスに働く一要素(事情)である。

ホ) 5名(12戸所有)。上の二)と同様の数量・程度問題である。どこまでが許容(特別の影響とならない)範囲なのか、決定的とはなりえない性質を抱えている。しかし二)の比率と異なるのは、この頭数(人数)が増えると、多数決に影響を与える。規約改正のためには、この数には上限(下限)がある。

3-6. 「一部」の判断は、頭数と持分の比率によるだろうが、法定の議決基準としては、過半数(二分の一)、四分之三、五分之四、がある。全員(・全部)に一律(・一様)のものではなく、「一部」ととどまることは自明だが。本件では、四分の一未満の場合が、「一部」となろう(戸数で言えば 217 戸未満)。尤もそれは数量面からの議論に留まっており、内容面からみた場合には注意が必要となる。つまり、協力金支払対象者は、本紛争時点では少数となっていたわけだが、その対象は広く全員でもある(『一部』に限定されない)からである。規約で規定されている以上、これから発生するかもしれない非居住区分所有者にも、当然その規制は及ぶからである。つまり内容面から言えば、「一部」とは断定し切れない面が残る。

「特別の影響」とは何か。多数決導入と引き換えに持ち込まれた「少数者保護」の要件(承諾の前提)、という位置づけ・意義を確認しておきたい。通常の(特別ではない)、誰もが甘受すべき程度の影響ではなく、且つ、悪影響を指すのであろう。「一部」という数と「特別の」という程度

が必要とされている。そして、この判断基準として、判決では受忍限度論が支持されている。「特別の」という程度・水準を要するとの実体的要件を充たすと言うのは、その影響を受ける側にとって決して安易なものとはならないだろう。

事実本件においても結果的に受忍限度内と判断されたわけだが、その判断に微妙さを伴っていることは判旨自身が各所で認めており、常にそうした曖昧さを内包している。決定的足り得ない以上、当該管理組合の自治的決定に委ねるまたはそれを尊重する立場も、一つの判断として評価し得るのではなかろうか。基本的趣旨からいっても、元来は少数者保護を目的とした規定であるにもかかわらず、このような結論を引き出すことは、趣旨・目的に反すると言うべきではないか（少数者の承諾手続きが持つ桎梏・自己矛盾と言えないだろうか）。

評者としてこの枠組みに対置できるものを持っているわけではないが、少なくとも安易な利益衡量論・受忍限度論・総合的考慮論を取るべきではなかろう。アドバンテージ（ハンディ）と共に被侵害利益への考慮は、立法趣旨から言ってもっとされてもよい（本件では金銭と言う財産であるが、事例によっては財産が非財産が、生活利益、身体・人格・精神的利益、環境、等々の諸要素があり得るだろう）。それらの結果、規約改正等が無効となる場合を認めたのが、31条1項後段である。

しかし、上のような判決理由中の問題を孕んではいるが、結論的に本件では、消極的ながら賛成しておきたい。様々な問題を抱え窮状に追い込まれかねない団地（マンション）の止む無く取られた対策・努力の一つとして、全体的観点から評価するからである。

注

濱崎恭生『建物区分所有法の改正』法曹会 1989年 243頁

稲本洋之助・鎌野邦樹『コンメンタール マンション区分所有法』（第2版）

日本評論社 2004年 他の裁判例も含めて、188頁以下

とは言え、分譲に際しての融資の条件として、居住することが課されていた

経緯があるようだ。そして、マンション標準管理規約（団地型）37条（役員）2項）（Cf.単棟型35条2項）には、「理事及び監事は、団地に現に居住する組合員のうちから、区分所有法第65条の集会（以下「団地総会」という。）で選任する。」と規定されている。尤もこの規定を含めて、現在改正を検討中と聞く。

青野、松岡（判批等、下記参照）

評者が目にし得た本件判批等を、ほぼ公刊順で挙げておく。

- ・舟橋哲 マンション学 36号 112頁
- ・北河隆之 不動産研究 52(2)号 56頁
- ・青野博之 法律のひろば 2010. 10 57頁
- ・伊藤栄寿 民商'10 (142 - 4・5 - 93)
- ・松岡久和 ジュリ 1402号 5頁
- ・吉永一行 法セミ 671号 132頁
- ・鎌野邦樹 私法判例リマークス 42 (2011<上>) 18頁

なお、末川民事法研究会判例報告（2011年7月24日）で、田中志津子先生（桃山学院大学）の報告に接した。また、校正段階で、吉田邦彦 本件判批 判例評論 628号 12頁に接した。詳細な検討（各論）と共に貴重な提起（総論）も含まれており、第二部で能う限り対応したい。

（2011年8月末）