

マンション区分所有建物における 管理費等の負担割合

野 口 大 作

一 はじめに

分譲マンション（区分所有建物）の共用部分の管理等に関する費用は、「共用部分の負担」として、各共有者が、原則的にその持分に応じて負担する（「建物の区分所有等に関する法律」19条、以下「法」という）。そして、各共有者の持分は、原則として、専有部分の床面積割合によること（法14条1項）から、共用部分の負担である管理費等は、各区分所有者の専有部分の床面積割合に従って決められる。但し、共用部分の共有持分の割合自体を規約で別に定めた場合（法14条3項）や、共用部分の共有持分は、専有部分の床面積割合であっても、管理費等の負担割合を規約で別に定めた場合は、その規約の定めに従うことになる（法19条）。

また、マンションの標準管理規約においては、「管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする」（25条2項）と規定されており¹、共有持分の割合については、「各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。」（10条）とあるが、

1 稲本洋之助 = 鎌野邦樹編『コンメンタール マンション標準管理規約』（日本評論社、2012年）85頁（篠原みち子執筆部分）によれば、これは、法19条、21条の共有者の費用負担の定めを具体化したものであり、管理費等の負担割合については、共用部分の共有持分に応じて負担するものとし、使用目的、使用頻度等は、勘案しないこともあわせて明確にしたものとされている。

10条関係のコメントによれば、共有持分の割合については、専有部分の床面積の割合によるとし、具体的には、共用部分の共有持分は規約で定めるとされている。また、標準管理規約の条文解説においても、共用部分の共有持分に関する規約の定めは、法14条1項・3項により、別段の定めがない限りは、専有部分の床面積割合によると解されている²。したがって、マンションの標準管理規約上においても、管理費等については、原則として、共用部分の共有持分、すなわち、専有部分の床面積割合によって負担することを規約または別表で定め、規約に別の定めをした場合には、それに従うこととなる。

しかし、実際、マンションの管理費等が各区分所有者の専有部分の床面積に応じて決定され、支払われているかといえば、必ずしもそうではない。例えば、等価交換マンションにおいて、分譲業者や元地主の管理費等が低廉な負担額に設定されている場合、複合用途マンションにおいて、店舗・事業用と居住用で管理費等の負担割合が異なる場合（事業用の方が高額）が存在している。前者においては、他の区分所有者が、分譲業者や元地主の管理費等の負担が不当に低廉であるとして、原則的な専有部分の床面積割合に是正すべく、区分所有者の集会決議によって原始規約等を改正する一方で、分譲業者や元地主側は、集会決議による規約等の変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を与える場合に該当する（法31条1項）として、自らの承認のない集会決議は無効として対抗し、後者においては、高額な管理費用等を負担している事業者等が、管理費等の金額を定めている規約等が区分所有者間の利害の衡平に反し、法30条3項によって無効などとして争うこととなる。このほか、1階の区分所有者が、エレベーターなどは2階以上の区分所有者が共有している一部共用部分であると主張し

2 前掲・稲本＝鎌野・管理規約47頁（鎌野邦樹執筆部分）。なお、敷地及び附属施設の共有持分の割合は、売主との分譲契約により専ら定められるが、専有面積の割合に基づき割合が決められるのが一般的であるとされていることから、共用部分の共有割合と基本的には、変わらないであろう。

て、エレベーターなどの管理費等は、一部共用部分の区分所有者のみが支払うべきとして、全体共用部分に関する負担として算出されている管理費等の支払いを拒否するなどの事例も存在している。

これらの事例を観察すると、一概にマンションにおける管理費等の負担割合に関する問題といっても、実際は種々の問題が存在しているのであり、本論文においては、第1に、一部共用部分に該当するか否かの問題（法3条後段、4条1項、14条2項、16条。一部共用部分に該当すれば、一部共用部分を有する区分所有者のみで一部共用部分の管理に要する費用を負担することになる）について論じ、第2に、区分所有者間で管理費等の負担に差を設けること自体が区分所有者間の利害の衡平を害するか否か（法30条3項または民法90条に反するか）の問題、第3に、区分所有者間で管理費等の負担に差を設ける規定の制定・変更が、一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす場合として、一部の区分所有者の承諾を要するか（法31条1項後段）の問題、第4に、管理費等の金額は、（増額を含めて）規約で定めるべきか（集会の特別決議による）、集会の普通決議でなしうるか、または単なる細則や理事会決議だけで設定できるかの問題（手続上の問題）について、個別に判例を踏まえて検討し、最後に、全体としてこの問題に対する私見を論じることとする。

二 問題点の個別的検討

1. 一部共用部分の該当性

法19条は、各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に依じて、共用部分の負担に任じると規定しているのみで、一部共用部分に関する負担については触れていないが、法11条1項但書が、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属するとし、また、法16条が、一部共用部分の管理のうち、区分所有者全体の利害に関するもの、規約に定めがあるもの以外は、共用すべき区分所有者のみで行うとしていることから、一部共用部分から生ずる負担（管理費等）については、当該一部共用部分に関する区分所有者がその持分（原則的に専有部分の床面積割合）に

応じて負担すると解されている³。したがって、共用部分の管理費等の負担義務に関する問題の前提として、当該共用部分が全区分所有者の共用部分か、一部区分所有者の一部共用部分かの判断が必要となる（ただし、一部共用部分であっても、法 16 条により区分所有者全員の利害に関するもの又は区分所有者全員の規約に定めがある場合には、区分所有者全員でその費用を負担しなければならない）。

判例において、【1】東京高判昭和 59 年 11 月 29 日判時 1139 号 44 頁（管理費用等請求控訴、附帯控訴事件）は、分譲業者で 1 階専有部分を店舗に使用し、管理費が他よりも安価であった区分所有者 Y が、1 階店舗の管理費を集会決議の過半数の賛成によって値上げして請求した Y 以外の区分所有者 X らに対して、エレベーター等は X らの一部共用部分であり、エレベーター関係や管理人に費消される管理費を払う必要はないとして争った事案である⁴。高裁は、旧法 4 条 1 項但書（現行法 11 条 1 項但書、

3 東京地判昭和 58 年 8 月 24 日判時 1109 号 99 頁（【1】東京高判昭和 59 年 11 月 29 日判時 1139 号 44 頁の原審）。但し、本判例では、一部共用部分から生じる負担については、一部共用部分に係る区分所有者が負担すべきとの結論は明示されているものの、その理論的説明は行われていない。法 19 条が、共用部分から生じる負担について、原則的に、共有持分と運動させていることは、民法 253 条 1 項が、各共有者は、その持分に応じ、管理の費用を支払い、その他共有物に関する負担を負うと規定していることと共通する。民法上の共有について、各共有者は、その持分割合に応じて持分権を有し、各共有者は、共有物の全部について、持分に応じた使用ができ、利益も持分に対応するため、負担についても持分に応じて負担するのであり（能見善久＝加藤新太郎編『論点体系 判例民法 2 物権』318 頁、平野裕之執筆部分、第一法規、2009 年）、これは公平の原則から当然とされている（川島武宜＝川井健編『新版注釈民法（7）物権（2）』458 頁、川井健執筆部分、有斐閣、2007 年）。以上からすると、法 11 条 1 項但書によって、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有であることから、その負担割合についても、一部共用部分の共有持分割合で負担することとなる。

4 なお、1 階は、Y の店舗専有部分と、共用部分（玄関ホール、2 階に通ずる階段室、エレベーター室、管理人室等）があり、Y の専有部分と共用部分とは、出入口が別々でかつ専有部分から共用部分への通路はなく、かなりの程度分離された構造・位置関係にあり、共用部分は通常 2 階以上の専有部分の用に供され、管理人は、主として 2 階以上の専有部分に対する業務を行っていた。他方、Y は、3 階に店舗用の上水貯蓄タンク、屋上に広告塔と店舗用クーリングタワー、非常階段に広告看板を各々共用部分に設置し、これらの調整・修理等で屋上・

3条後段)の趣旨は、「元来、各区分所有者ないしその専有部分と共用部分との関係は、位置関係、使用度、必要性等さまざまであるが、これらの関係の濃淡、態様を細かに権利関係に反映させることは困難でもあり、相当でもなく、むしろ、建物全体の保全、全区分所有者の利益の増進、法律関係の複雑化防止等のため、ある共用部分が構造上機能上特に一部区分所有者のみの共用に供されるべきことが明白な場合に限ってこれを一部共用部分とし、それ以外の場合は全体共用部分として扱うことを相当とする」として、一部共用部分の認定について、限定的に解釈を行うべきとした。そのうえで高裁は、本件共用部分中、玄関ホール、階段室、エレベーター室、エレベーター、非常階段、管理人室等は、Yの専有部分とは構造上かなり分離され、同人の使用度も少ないとはいえ、なお右専有部分と完全に分離されたものでもなく、Yの右専有部分の使用に必要不可欠の部分であって、これらを構造上機能上Yを除くXらのみの共用に供されるべきことの明白な共用部分と認めることはできず、結局、本件共用部分は、全体共用部分として、Yはこれらに関する管理費を持分に依りて平等に負担すべきと判示した。

また、【2】東京地判平成5年3月30日判時1461号72頁(管理費等請求事件)は、判例【1】と同様に、1階部分店舗(歯科医院)の区分所有者が、1階店舗は直接公道から出入りし、構造上エレベーターを利用することは予定されておらず、1階と2階以上とは水道管の配管も異なることから、エレベーター及び2階以上の給排水管は一部共用部分として、その部分の管理費を負担する必要はないと争った事案である。裁判所は、エレベーター並びに給排水設備及びその配管は、規約上共用部分と定められており、建物の構造や設備の性質等に鑑みても一部共用部分と認められ

階段・エレベーター等を使用したことがあった。原審(東京地判昭和58年8月24日判時1109号99頁)は、本件共用部分はXらの一部共用部分であると認定し、それらに関する管理費(管理人人件費等)については、Xらが負担すべきとし、その請求を棄却した(それ以外の全体共用部分に関する管理費については認容)。これに対して、Yが控訴し、Xらも付帯控訴した。

ないとともに、エレベーターを1階区分所有者が屋上利用等のため使用する可能性は全くないとはいえず、給排水設備も1階及び2階以上の部分とも建物と一体となった設備であり、その維持や補修に関しては建物の共用部分にも影響を及ぼすことから、すべて一部共用部分とはいえないと判示した。

これに対して学説は、【1】の原審判決は、マンションの構造（全体共用部分と一部共用部分との区別）、Yの共用部分の使用状況、管理人の作業内容などを具体的な判断基準として、一部共用部分から生ずる管理費用につきYに負担義務なしとしたものであって、公平の観点から評価できるとする説⁵がある一方で、一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかでない限り、区分所有者全員の共用に供されるべきと判断すべきであり、所有関係の細分化よりも法律関係の単純化を妥当とする立場からも、構造、位置、使用度、必要性の基準で明確でない場合には、全体共用部分とすべきとの説⁶がある。

思うに、一部共用部分とは、一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分であり（法3条後段、傍点は筆者）、また、数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないこと（法4条1項、傍点は筆者）から、一部共用部分とは、「構造・機能・性質上一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが客観的に明らかな共用部分」と考えるべきである。すなわち、基本的に当該共用部分の物理的構造、全体との位置関係を重視し、設備等の機能や性質を加味して判断するのであり、あくまで、一部（少数）として、限定的にしか認められないものである。また、法14条2項によって、一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配

5 森泉章・判評308号33頁。

6 玉田弘毅『注解建物区分所有法（1）』177頁（第一法規、1979年）、丸山英気『叢書民法総合判例研究 第11巻 区分所有法（1）』81頁（一粒社、1987年）。

分して、それぞれの区分所有者の専有部分の床面積に算入することから、一部共用部分に係る区分所有者の共有持分割合が増加し、議決権等にも影響を与えるものである以上、その認定は、慎重であるべきと考える。

他方、一部共用部分については、一部区分所有者の共有を認め（法 11 条 1 項）、一部共用部分の管理を行うための団体を構成し、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができ（法 3 条）、区分所有者全員の利害に関するもの又は法 31 条 2 項の規約に定めがあるもの以外は、その管理を一部共用部分の区分所有者のみで行うことができる（法 16 条）ことから、一部共用部分については、それを共用する一部区分所有者団体が管理の方法を自主的に決めることができ、一部共用部分に関して一部区分所有者の団体が行った決議と区分所有者全員が行った決議が矛盾する場合には、区分所有者全員の利害に関係するもの、または規約による定めがあるものでない限り、後者の決議はその限りで無効と解されている⁷。これは、一部共用部分については、一部区分所有者が専ら共用し、使用・利用の利益を享受し、その状況も把握していることから、管理の利便性・簡易性・適切性から、一部共用部分に関する管理の自治を認め、さらには、その利用に伴う利益は享受しつつ、経費は負担すべしとの公平の観点から認めたものと解される。ただし、1982 年改正法で創設された法 16 条の法務省立法関係者は、一部共用部分は、これを共用すべき一部の区分所有者の共有に属するものである（法 11 条 1 項但書）から、本来は、一部の区分所有者のみで（その団体で）管理を行うべきであるとしながらも、管理の実情に照らすと、このような考え方がすべての場合において適当であるとは言い難く、また規約によって区分所有者全員の管理所有とし（法 11 条 2 項、20 条）、管理することができる（法 16 条）から、一部共用部分の管理関係を、管理の実情に合わせて、区分所有者の自主的判断によって適宜に定めることができるような形で、また、特段の必要性がない限り、区分

7 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 3 版）』32 頁（日本評論社、2015 年）。

所有者全員（の団体）による管理に引き寄せるような形で規定したとして
いる⁸。

双方の観点から考察すれば、一部共用部分については、判例のいうとおり、建物全体の保全、全区分所有者の利益の増進、法律関係の複雑化防止等の観点からも、やはり限定的にしか認められないであろうが、構造・機能・性質上一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが客観的に明らかなる共用部分として、当該共用部分の物理的構造、全体との位置関係を基本的に考慮した上で、全区分所有者の共用部分として共有・管理するよりは、一部共用部分として一部の区分所有者の共有・自主的管理の方が当該区分所有全体からして妥当であるとの特段の事情がある場合には、やはり認めるべきであろう。その判断においては、両者をいかに調整するかの問題となるが、その該当性判断の基準としては、(1) 形式的基準によって判断を行ったうえで、(2) 実質的基準をも加味して、建物全体の保全、全区分所有者の利益・負担と一部区分所有者の利益と負担の両者を比較し、(3) 最終的には、区分所有者全員が共有し、管理するよりは、一部区分所有者による共有とし、その管理を一部区分所有者の自治に任せの方が区分所有者全体からみても妥当であるとの特段の事情が存在するかを判断する。すなわち、第1段階として、形式的基準である、場所・位置関係及び構造的に、当該共用部分が独立性を有し、他の共用部分から遮断されていること（全体共用部分との一体性がなく、全体共用部分への影響がないこと）、設備の場合には、その性質・機能等が、他の設備と連携等がなく、それ自体で自己完結していることなどを判断した上で、第2段階として、実質的基準である、他の区分所有者にとって必要不可欠のものではなく、当該共用部分に係る一部区分所有者が排他的に利用し、他の区分所有者の利用可能性がほとんどなく、当該区分所有者の利用頻度・程度が著しいことなどを考慮して判断する。なお、規約に一部共用部分と規定されていることは、一部共用部分該当性の判断に影響させるべきではないである

8 濱崎恭生『建物区分所有法の改正』（法曹会、1989年）150頁以下。

う。そして、最終段階として、特に、一部区分所有者による共有を認め、その者にその共用部分から生じる利益を享受させ、負担を課すとともに、管理の自治を認めた方が当該区分所有全体からみて公平で適切かどうかの判断を行うこととなる。例えば、構造的に一部共用部分にあたり、当該共用部分を一部の区分所有者が排他的に利用していたとしても、一部区分所有者のうち、高齢者や管理費等の負担能力がない者、適正な管理が望めない場合等には、一部共用部分該当性を否定すべきであろう（但し、一部共用部分と認定しながらも、規約によって区分所有者全体の管理とする方法もありうる）。

2. 管理費等の負担割合と規約の衡平性

マンションの共用部分の各共有者は、その持分、すなわち、各共有者の有する専有部分の床面積の割合に応じて、共用部分の管理等に必要な費用を負担する（法 14 条 1 項、19 条）。しかし、規約によって、各共有者の共有持分割合自体を専有部分の床面積割合とは異なる割合に定めた場合（法 14 条 4 項）、または、共有持分割合は、各共有者専有部分の床面積割合のままでも、管理費等の負担割合を規約で別に定めた場合（法 19 条）には、各区分所有者にその専有部分の床面積割合ではない管理費等の負担を課することができる。

前者の場合には、法 19 条「共用部分の負担や収益割合」だけでなく、他の規定（法 38 条「集会決議の議決権割合」、法 29 条「区分所有者の対外的責任」）にも影響を与えるものの、共用部分の持分割合（所有権としての持分権）と共用部分の負担・収益割合との乖離は生ぜず、連動したま

9 東京地判平成 10 年 5 月 14 日判時 1667 号 81 頁は、1～4 階を一つの専有部分として所有する元地主で専用エレベーターを有する区分所有者が、他のエレベーター等の管理費等の支払いを拒否した事案について、規約によれば、エレベーター関係費は住戸共用部分（一部共用部分）とされていたにもかかわらず、一部共用部分該当性を否定し、全体共用部分として、元地主の負担を認めている。先の 2 つの判例とは異なり、規約内容を重視せずに判断したものと評価できる。

までである。しかし、後者の場合には、共用部分の持分割合（所有権としての持分権）と共用部分の負担・収益割合に乖離が生じ、連動性がなくなることとなる。判例上問題となっているのは、ほとんど後者の例であるので、後者の問題を中心に論ずることとする¹⁰。

ところで、規約の内容については、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、区分所有者間の衡平が図られるように定めなければならない（法 30 条 3 項）。したがって、区分所有者間で通常とは異なる管理費等の負担割合を規約等で定める場合には、法 30 条 3 項列挙の事情を考慮して、(1) 格差を設けること自体の正当性（合理的理由の存在）と (2) 格差の程度の相当性が必要であり、(1) の格差を設けること自体に合理的理由が存在しない場合には、規約自体の不当性から法 30 条 3 項違反となってただちに無効となり、また、(1) の正当性が認められたとしても、(2) に反して、その負担割合の格差が著しく不相当又は不合理な場合には、無効となる（ただし、不相当な部分だけ無効とすればよいであろう）¹¹。

10 なお、前者後者を、規約によって各々別々の定めをした場合には、もちろん、共用部分の持分割合（所有権としての持分権）と共用部分の負担・収益割合に乖離が生じて連動性はなくなるが、これは後者の場合と同列に論じてよいであろう。

11 法 30 条 3 項は、2002 年改正法によって追加された規定であり、それ以前は、民法 90 条の公序良俗違反が問題とされていた。法 30 条 3 項の制定趣旨は、規約の中には、一部の区分所有者に共用部分を無償かつ無期限で専用使用する権利を付与したり、管理費の負担について区分所有者間で格差を設けたりするものもあり、その中には著しく不公平な内容のものもあって、区分所有者間、あるいは、区分所有者間と分譲業者との間の紛争の原因となっていたので、不公平な原始規約（分譲業者・元地主に有利な原始規約）の是正によって、規約の衡平性・適正さを確保すること、民法 90 条の「公序良俗」概念は抽象的かつ規約無効判断の基準が不明確であることから、考慮要素を列挙して総合的に判断できるようにすることであった。また、従来の判例規範の内容に変更を加える意図ではなく、これを具体化・明確化する趣旨とのことである（吉田徹『一問一答 改正マンション法』34 頁以下、商事法務、2003 年）。したがって、改正以前の判例と以後の判例を一連のものとして検討することには意義がある。

以上を踏まえて、判例を検討しておこう。まず、【3】東京地判平成2年7月24日判時1382号83頁（管理費等請求事件）は、法人組合員の管理費等が個人組合員の坪当たり1.72倍（修繕積立金の増額後は、1.62倍）であった事案である。裁判所は、法31条1項後段における少数者保護・一部の者への不利益防止の趣旨、法19条の趣旨、元来建物の利用は持分に依じてなされていること等から、区分所有法は、管理費等の額について差異を設けることについて、その該当者の承諾を得ているなど特段の事情がない限り、その差異が合理的限度を超え、一部の者に対して特に不利益をもたらすことまでは是認していないのであり、その目的又は差別の方法が不合理であって、一部の者に特に不利益な結果をもたらすときは、私的な団体自治の範囲を超え、原則として民法90条の公序良俗に違反すると判示した。本件では、法人の収入が高く負担能力に差があるとの理由以外に合理的な説明のないこと（使用程度・収益程度も法人だからといって多いわけではない）、法人組合員の承認がなく、その定め方等についての十分な協議、検討が尽くされていないこと、その程度も不当に大き過ぎることから、区分所有法の趣旨及び民法90条に違反し無効と判断している。また、【4】東京地判平成27年12月17日判時2307号105頁（管理費等請求本訴、不当利得返還請求反訴事件）は、事業用物件の管理費を居住用物件の倍額とした理事会決議に基づき改正された規約の規定¹²について争われた事案である。裁判所は、営利目的の事業用物件については、

本規定について、立法者の趣旨に従って、改正前後でその判断基準にあまり変化はないと考えるか、例示列举とはいえ、具体的要素を盛り込んだことには、やはり意義があるかと考えるかに分かれるであろうが、筆者としては、後者に捉えたい。

- 12 本件マンション原規約23条3項には、「管理組合は区分所有者が所有する住居部分を他の用途に使用した場合、その区分所有者に対し管理費の増額を理事会の決議により請求することができる。」とあり、その後、事業用物件の管理費を倍額とする理事会決定（平成元年決定）が行われ、平成26年に規約の改正が行われ、新规定25条によって、事業用物件に使用の場合は管理費を別に定めるところにより、管理組合へ納入しなければならないと規定された。本件では、原規約23条3項と平成元年決定の有効性が問題となっている。

収益が予想されるものの、このことから 管理費の負担能力の高さまでが当然に基礎づけられるとは認められないこと、 共用部分の使用頻度、利用状況が居住用物件と大きく異なるものではないこと、 重要事項説明書に倍額規定の記載はなく、書面の形での規約改正はなかったこと、 相当長期（20年以上）に倍額を支払っていたとの事実は、同規定の合理性を基礎づける事情とは評価できないこと、 倍額規定がなくては赤字となり健全運営ができないとの管理組合の主張も、その解消は支出状態の改善及び居住用物件との調整等によってなされるべきことなどから、本件倍額規定は、合理的根拠のないものとして、法30条3項に違反し無効と判断した。他方、【5】東京地判昭和58年5月30日判時1094号57頁（管理費等請求、和解無効確認事件）は、管理費等の負担割合を定めた総会決議が旧法14条違反となるかが問題となった事案であり、本館（B1～4階は店舗、5～10階は住居、屋上は庭園で住居部分の区分所有者が専用使用）と別館（B1～4階、屋上は有料駐車場で別館の区分所有者が専用使用または管理して収益を上げている）のあるビルの管理費用等について、店舗部門の区分所有者が、自らの管理費等が他の部分と比して高く、さらに値上げをした集会の決議（維持費では、住居部門の2.77倍、別館部門の3.12倍、設備費は、住居部門の1.42倍、別館部門の1.98倍）は、(1)旧法14条に違反し無効、または、(2)他の区分所有者が利益を享受しているにかかわらず、店舗部分の管理費が高いのは、著しく不公正、不公平として無効であると争った事案である。裁判所は、(1)について、規約による別段の定めは、旧法14条の持分割合とは異なる比率による管理費負担が管理者によって示され、争いまでの数年間はこの比率による管理費徴収が異議なく行われ、部門別の規約が実際存在していたことも考慮し、不文の規約が全員の黙示の同意によって存在していたと評価して、旧法14条違反とはならないとした。また、(2)について、各部門の管理費負担額は、慎重かつ多角的な検討を経たものであって、公正、公平の担保があるものであり、それほど較差は認められず、妥当な試算として、決議は有効と判示した。また、特殊な事案であるが、【6】東京地判平成14年6月24日判

マンション区分所有建物における管理費等の負担割合

時 1809 号 98 頁（管理費等請求事件）は、マンション敷地の 21.6%を占める土地の所有者でかつ区分所有者である地主（全専有面積の 36.8%の専有面積を所有）が、他の区分所有者から敷地使用料を取らない代わりに、全管理費等の約 16.9%～33.8%しか負担しない旨の定め（管理規約の別表）が問題となった事案である。裁判所は、規約によって、管理費等の負担を共有持分割合と異なる差異を設けることはできるが、各区分所有者はその持分割合に応じて共用部分を利用できることからすれば、管理費等の定めが合理的な限度を超えた差別的な取扱いを認めるものである場合には、公序良俗に違反して無効となる余地があるとしながらも、敷地の一部を所有する区分所有者等が、他の区分所有者から同部分の使用料を受けない代わりに、管理費等の負担に関して一定の優遇を受けることは、その代償関係ないし対価関係が特に不公平なものでない限り、許容すべきとして、専有部分の面積による算定額及び当該規定による算定額との差額と敷地における固定資産税等の負担を比較して、管理費等の減額分は、敷地の使用対価との代償関係ないし対価関係から特に不公平とはいえないとして、公序良俗に違反しないと判示した。なお、先述の【1】東京高判昭和 59 年 11 月 29 日判時 1139 号 44 頁は、本件共用部分の使用の頻度によると、管理費を各専有部分の床面積に比例して定めることは必ずしも相当ではなく、将来より合理的な定めがなされるべきであるとしながらも、床面積による定めをした前記規約を著しく不公平であり、公序良俗に反して無効であるとまでいうことはできないと判示し、区分所有者全体の利益を考慮しながらも、公平性の観点から個別の利益にも配慮して負担割合を定めるべきとしている。

判例で検討された判断要素は、(1) 格差を設けること自体の正当性（合理的理由の存在）判断については、区分所有者が通常と異なる管理費等を負担することに関して、不利益を受ける区分所有者に重要事項説明書等で説明されていたか、区分所有者間の十分な協議・検討が行われていたか（特別委員会、理事会、集会等）、説明・協議・検討を経て、区分所有者が承諾していたか、管理費等が異議なく実際に支払われていた事実、

支払い期間、使用目的と程度、収益程度、管理費等の負担能力、特別な支出や負担の有無などである。法30条3項列挙の事情と比較すると、～は、決定に至るまで適正な手続を経ていたか（経緯）の問題であり、～とともに「その他の事情」に該当し、どの判例もこの事情を重視しているようである（但し、～については、後述するが、本来法31条1項後段の問題である）。～は、「使用目的及び利用状況」に該当し、～は、判例【6】の事情であり、「区分所有者が支払った対価」に該当するとしてよい。しかし、～については、判例【4】の判旨のいうとおり、収益や所得が高く見込まれるから負担を高額とする合理的根拠はない（税金とは異なる）ので、考慮要素から外すべきであろう。また、(2)格差の程度の妥当性・相当性判断については、判例【5】が参考になる。判例によれば、管理組合が、電気・水道使用量などの具体的把握による使用料金の調査を行い、専門家（建築士、公認会計士、弁護士など）が関与して、管理費の負担比率を実態に即して正確に算出した場合には、金額算出方法の正当性が担保される以上、格差の程度は問題とならないとしている。以上からすると、法30条3項における判断要素のうち、特に重要視できるのは、（形状、面積、位置関係は、これに影響するかもしれないが）共用部分の使用目的及び利用状況、区分所有者が支払った対価、その他の事情（集会決議等の規約設定に至る経緯、分譲業者等の説明状況¹³、ただし、これらは、あくまで二次的要素にすぎない）となるであろう。

ここで、管理費等に関する規約内容の衡平性を検討するに先立ち、管理費等の内訳について、検討しておく。なぜならば、管理費等といっても、少なくとも管理費、修繕積立金に区別され、また、管理費の内訳も、様々な費用があり、一律に区分所有者同額負担とすべきものとそうでないものとに区別でき、負担の格差を設ける合理性判断にも影響するからである。管理費の内訳は、2016年3月改正の標準管理規約27条によれば、管理

13 前掲・吉田38頁。

法 13 条によって「用法に従った使用」ができる点において、区分所有建物の共用部分に関する使用には、特殊性が認められ、民法理論は、排除されているのである（法 12 条）¹⁷。すなわち、民法の場合には、共有持分に応じた使用しかできないが（共有持分割合 = 使用割合）、区分所有の場合には、持分に応じた使用ではない使用が認められている（共有持分割合 = 使用割合）ことからすると、使用によって生じる負担を、共有持分とは異なる割合によって負担することも、区分所有の場合には合理性が認められる（そのため、法 19 条は、規約によって異なる割合にすることも許容している）。共有持分権の維持という観点からは、民法の共有と同様、共有持分による負担割合が正当であるが、使用という観点からは、区分所有の場合には、共有持分による負担割合が必ずしも正当であるとは言えなくなる。したがって、法 30 条 3 項の列举事情でもある「使用目的及び利用状況」を、規約による管理費等負担割合変更の積極的理由にすることには一定の合理性が認められる。

以上、管理費等の内訳の検討及び理論的検討からも、管理費等の負担割合を共有持分割合とすることが、必ずしも合理的とはいえない場合があり、特に、共用部分の「使用目的及び利用状況」が影響することを指摘した。確かに、前述のように、管理費等の内訳ごとに、「使用目的及び利用状況」等を勘案し、あるべき正確な負担額を算出して、各自の管理費等を算出・合計すべきところであるが、「使用目的及び利用状況」等が極端に異なる場合には、共用部分の共有持分割合を基本として、微調整を行うだけで十分であろう。ただし、前述のような正当な積算もなく共用部分の共有持分割合から著しく乖離した程度となれば、格差自体の正当性が認められても、格差の程度の妥当性・相当性において、相当程度を超える部分について、法 30 条 3 項に違反して無効と言わなければならない。

17 前掲・稲本 = 鎌野・区分所有法 85 頁。

3. 管理費等の負担割合と一部区分所有者への特別の影響

規約の設定・変更・廃止は、集会の特別決議によって行い、一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない（法31条1項）。したがって、区分所有者間で通常とは異なる管理費等の負担割合を規約で定めることが、一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす場合に該当すれば、その一部区分所有者の承諾が必要となり、承諾なくして行った集会決議は無効となりうる。条文には、「一部の区分所有者の権利」という要件と「特別の影響を及ぼすべきとき」の要件がある。すなわち、その影響が、区分所有者全体に一律に影響を与える場合は、該当しないし、特別の影響を及ぼすとはいえない場合には、一部の区分所有者の承諾は不要である。例えば、規約で、管理費等の負担割合について、専有部分の床面積や共用部分の共有持分の大小を問わずに、区分所有者間で同一である旨を定めることは、専有部分の床面積や共用部分の共有持分が小さい区分所有者に実質上の過度の負担を課すことになり、一部の区分所有者に特別の影響を及ぼすというべきであり、その者の承諾が必要となる¹⁸。また、特別の影響を及ぼす場合とは、規約の設定・変更・廃止の必要性および合理性と、これによって受ける一部の区分所有者の不利益とを比較して、一部の区分所有者が受忍すべき程度を超える不利益を受けると認められる場合であるとされている¹⁹。

判例においては、先述の【2】東京地判平成5年3月30日判時1461号72頁が、従前は専有部分及び専用使用部分の面積とは無関係に、1階の区分所有者の管理費が2階以上の区分所有者に比べて面積当たりの金額が低額であったところ、2階以上の区分所有者と同額とした規約変更について、区分所有建物においては各区分所有者の利害は必ずしも一致せず、利益状況も各々異なるのが通常であるが、共用部分につき、各区分所有者が受け

18 前掲・稲本＝鎌野・区分所有法201頁。

19 最判平成10年10月30日民集52巻7号1604頁、最判平成10年11月20日判時1663号102頁、濱崎恭生「建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部を改正する法律の概要」別冊NBL12号29頁。

マンション区分所有建物における管理費等の負担割合

る利益の程度を管理費の額にすべて反映させることは不可能であり、また、相当であるともいえず、共用部分に対する各区分所有者の利害得失のある程度捨象し、一律に各区分所有者の専有部分及び専用使用部分の面積に応じて管理費を負担することは合理的な方法であるとし、本件の分譲時の1階部分の管理費のみが、面積に応じたものではなく減額されており、減額の程度には合理的な根拠はなかったと認められるから、本件規約の変更は、法31条1項後段の特別の影響を及ぼすべきときには該当しないと判示している。また、【7】東京地判平成23年6月30日判時2128号52頁（管理費等請求事件）は、マンションの1階で学習塾を経営していた区分所有者が、他とは別個の区画でかつ専用出入口を有するとして、当初から約27年間にわたって著しく低廉な管理費等（改正前の管理費6万3100円、修繕積立金1万7310円、改正後管理費13万6700円、修繕積立金2万4670円）のみ負担していたのに対して、他の区分所有者が、総会決議（特別決議要件を充足）で専有面積割合に規約を変更し、差額の支払いを請求した事案である。裁判所は、同室の管理費等が合理的理由もなく低額に定められていたことは明らかで、本件総会決議は、その不均衡を増額変更し、他の区分所有者の専有面積当たりの平均単価と同額にしたものであり、社会通念上相当な額として、法30条3項に定める区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めたものにほかならず、法31条1項後段の特別の影響を及ぼすものとは認められないから、承諾は不要と判示している。

【2】及び【7】判決が、増額される区分所有者が被る不利益についてほとんど触れることなく、詳細な比較衡量をしていないのは、両方の事案とも、原始規約にあった分譲当初の管理費等の負担金額が、合理的な理由もなく、専有部分の面積割合に比してもともと著しく不当に低額であったからであり、本来の専有面積割合に変更する規約変更は、むしろ当初の不合理性を正すことであったからである（いわゆる、分譲時不均衡是正型）。特に、【2】判決においては、区分所有建物における各区分所有者の利害関係の特殊性（利益状況は、各区分所有者で異なり、必ずしも一致しないことから、各区分所有者が受ける利益の程度を管理費の額にすべて反映させ

ることは不可能、かつ不相当である) から、共用部分に対する各区分所有者の利害得失を捨象し、一律に各区分所有者の専有部分及び専用使用部分の面積に応じて管理費を負担する規約の変更は合理的であることを強調している(但し、これは、専有部分の面積割合で負担することの正当性を消極的理由から説明したにすぎない)。また、【7】判決においては、増額による不利益は、区分所有者の約27年間の低額支払という事実はあったとしても、不合理な金額を本来の金額に戻す、すなわち、免れていた不利益をあるべき負担に正すことから、当然に受忍限度を超えるとは認められないとしたのであろう。なお、非居住の区分所有者が組合費に加えて住民活動協力金を負担すべきとの規約の変更について、【8】最判平成22年1月26日判時2069号15頁(協力金請求事件)は、管理組合の運営に必要な業務・費用は、本来組合員全員が平等に負担すべきものであるが、業務分担が困難な不在組合員に一定の金銭的負担を求め、居住と非居住の組合員間の不公平を是正しようとすることは、その必要性和合理性が認められないものではなく、居住組合員の15%増の非居住組合員の不利益(金銭的負担)と比較衡量しても、「特別の影響」にあたらないとしている。これも、本来公平に負担すべき業務分担について、業務を行わず負担を負わない非居住組合員に対して、協力金(いわゆる代償的措置)によって、分譲後居住組合員に生じている不公平を解消することを容認したのであるから、これは、合理性を取り戻す、いわゆる合理性回復型の事案である。

問題は、上記のようないわゆる分譲時不均衡は正型や合理性回復型の事案ではなく、本来正当とされる専有部分の床面積割合であった管理費等の負担がそうではない割合による負担に積極的に変更される場合(積極的変更型)である。先述の【3】東京地判平成2年7月24日判時1382号83頁、【4】東京地判平成27年12月17日判時2307号105頁ともに、この場合に該当しそうであるが、公序良俗違反、法30条3項違反のみが問題とされ、法31条1項後段の「特別の影響」は、問題とされていない。このほか、リゾートマンションでかつ専有部分の水道・ガス代(個別メーターなし)を管理組合が一括して払っていた特殊な例ではあるが、【9】東京高判

平成 21 年 9 月 24 日判時 2061 号 31 頁（管理規約無効確認請求控訴事件）が参考となる。本件は、区分所有者の多くが不定期の保養目的で年数回しか利用しないマンション（各専有部分の面積はほぼ同じ）において、区分所有者 X1 が娘 X2 を定住させたところ、Y 管理組合が、他の区分所有者全員の賛成による集会決議によって、不定期の保養施設の範囲を超える使用を禁止する規定（規約）と、通常よりも高額な管理費等の支払義務を負担させる（短期使用者の 5 倍の範囲内で負担）規定（規約）を規約に新たに設定したので、X らは、各規約が法 31 条 1 項後段に違反して無効、公序良俗に反して無効を主張して争った事案である。原審（横浜地裁小田原支部判平成 21 年 3 月 31 日判時 2061 号 37 頁）は、規約とともに、保養施設としての機能及び役割を維持し、区分所有者の負担や著しい不公平を生じさせないためには、使用禁止規定及び管理費等の増額の必要性和合理性が認められる一方、X1 の不利益も使用頻度に応じた合理的な範囲に限定されると考えられるから、X1 の受忍限度を超えるものではなく、法 31 条 1 項後段に該当しないとした。これに対して、高裁は、規約については、X1 の居室所有権の本質的内容に制限を加えるものとなり、規定制定がなければ他の居室所有者の権利が著しく害されることが避けられないなどの特段の事情がない限り、X1 に受忍限度を超える不利益を与えるものとし（本件に特段の事情は認められないと認定）、規約については、継続的使用によって管理費等の負担に不均衡が生ずるおそれがあることから、不均衡是正を目的とする管理費等の増額の必要性は認めながらも、規約が、継続使用のみを理由としているだけで、合理的な根拠に基づかない高額な負担を定めるものであり、他の所有者との間に生ずる負担の不均衡是正目的に沿った合理的なものとは認められないとして、法 31 条 1 項後段の「特別の影響を及ぼすべきとき」に該当し、無効であると判断した。高裁は、規約に関する判旨の中で、「建物の管理等に要する費用には、その使用量・頻度にかかわらず常にほぼ一定額を要するものと、その使用量・頻度に応じて増加するものがあるから、上記の不均衡を是正するためには、現に生じている費用を前者と後者に分類し、前者については使用

量・頻度にかかわらず所有権の割合に応じて按分し、後者については使用量・頻度に応じて按分することを基本とするのが合理的である。」としたうえで、継続使用に応じて増加する費用として、本件共用部分の電気・水道・ガスの料金並びに個別メーターのない各居室の水道・ガス料金については、一般管理費等とは別に負担額を定める（使用日数に応じた按分が基本としている）のが合理的であるとし、これを検討せずに制定した規約には、合理的根拠はないと判示している。

思うに、継続使用の場合には、年に数回だけしか利用しない場合と比して、光熱費が實際上多くかかっていることが明らかであり、光熱費をその分だけX1に増額負担させることについては、必要性・合理性が認められ、かつX1に受忍限度を超える不利益を与えるものではないが、実際かかる光熱費とはかけ離れた高額管理費を負担させる場合には、X1指摘のように、ペナルティ目的ともいえるのであり、不均衡は正のための金額を超える部分については、X1に受忍限度を超える不利益を与えるものとして、法31条1項後段の「特別の影響を及ぼすべきとき」に該当し、X1の承諾がない以上規約は無効と解すべきである。本件は、他の区分所有者と異なる使用目的及び利用状況が管理費の中の光熱費の金額に直接かつ明白に影響を及ぼす場合であり、継続使用によって生ずる光熱費分のみを管理費に加えて増額するのであれば、先の合理性回復型として容易に認容されるが、それを超えた増額であれば、やはり積極的な変更の必要性と合理的根拠（項目毎の金額積算も含めて）がなければ、認められないであろう。

なお、法31条1項後段の「特別の影響を及ぼすべきとき」の判断に、規約の設定・変更・廃止の必要性および合理性の判断がある以上、法30条3項の規約の設定・変更に関する衡平性判断における、規約内容の正当性（合理的理由の存在）判断と重なってくる可能性がある。しかし、法30条3項の趣旨は、区分所有者の利害の衡平を著しく害する内容の規約を無効として一般的に排除し、規約の適正を確保することであり²⁰、法31条1

20 前掲・吉田35頁は、法30条3項の趣旨について、「同項に列挙されている衡

項後段は、規約の設定・変更に関する区分所有者の書面全員合意の要件緩和を行った 1983 年法の改正に伴い、多数者の意思によって少数者の権利が制限ないし否定されるおそれに対応したものであり、両者の趣旨は異なる。また、法 30 条 3 項によって無効とされるものは、そもそも規約設定・変更が著しく合理性を欠くから（規約の設定・変更の合理性と一部区分所有者の不利益を比較衡量するまでもなく）、一部区分所有者の承諾にかかわらず（たとえ承諾していたとしても）無効である。したがって、両者の判断は一応区別して行われるべきであろう。結局、法 31 条 1 項後段の適用は、規約の設定・変更が著しく合理性を欠くとまではいえない場合、すなわち、一応の合理性が認められる場合が主な射程となる。そのうえで、規約設定・変更の必要性・合理性と一部区分所有者の不利益とを比較衡量して、一部区分所有者が受忍すべき程度を超える不利益を受けるかどうかを判断することになる。

4. 管理費等の負担割合の決定手続

法 19 条は、各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じると規定し（傍点は筆者）、法 14 条 1 項により、各共有者の持分は、規約に別段の定めがない限り（傍点は筆者）、その有する専有部分の床面積の割合によると規定していることから、区分所有者に専有部分の床面積割合ではない割合で共用部分の負担を課す場合には、基本的には、規約の設定または変更によって、行うことになるが、これを規約（集会の特別決議を要する）ではなく、細則の設定・変更や、集会の普通決議または理事会決定で行うことができるかが問題となる。

標準管理規約では、管理費等の具体的金額について、総会の決議を経なければならぬとされており（48 条 3 号）、この総会の決議は、普通決議

平性の判断要素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いう一般的な義務が課されるとともに、その利害の衡平を著しく害する内容の規約が定められた場合には、同項に基づいて当該規約が無効と判断されることになる」としている。

とされている²¹。はじめにでも述べたように、標準管理規約においては、管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする規定し（25条2項）、各区分所有者の共有持分は、規約の別表3で規定され（10条）、別表3の共有持分割合は、通常、専有部分の面積割合によると解されており、その場合の具体的な金額については、専有部分の床面積割合で自動的に計算されるから、具体的金額の決定については、総会の普通決議で問題はない（但し、管理組合によっては、金額を規約別表で定めている場合があり、この場合の金額の変更については、規約の変更として特別決議事項によらなければならない。この場合には、将来の管理費用の改定に支障が生じうる可能性があることに留意すべきとされている²²）。

ところが、マンションによっては、規約自体がない場合はもちろん、規約があっても、管理費等の負担割合を規約に規定せずに集会決議でその都度決定する場合、管理費等の負担割合又は負担額の変更を理事会決議によって変更できる旨を規約に規定して理事会決議に委任している場合（判例【4】）、標準管理規約とは異なり、専有部分の床面積割合とは異なる負担割合にもかかわらず、規約や規約別表ではなく、細則等に別に定めている場合などがある。区分所有法上は、区分所有者の団体にとって、規約を設定するかどうかは自由である（法3条）が、ごく少数の区分所有者から構成される特別な場合を除いて、規約を定めているマンションが大部分であり、共用部分の共有持分割合（法14条4項）と共用部分等の負担及び利益収取の割合（法19条、21条）は、必要的規約事項であるから²³、規約が存在するマンションにおいては、管理費等の負担割合も、通常と異なる割合の場合には、規約に定めなければ、原則的には無効と解すべきであろう。

21 前掲・稲本＝鎌野・管理規約163頁（杉本典夫執筆部分）。

22 石川貴康「管理費の滞納と回収」・丸山英気＝折田泰宏編『これからのマンションと法』442頁（日本評論社、2008年）。

23 前掲・稲本＝鎌野・区分所有法183頁。

問題となるのは、管理費等の負担割合の変更を、規約において、細則や集会決議（普通決議）、さらには、理事会決定に委ねている場合である。管理費等の内訳ごとの精査により本来あるべき額に変更する場合や微修正程度であれば問題ないが、負担割合を根本的に大きく変更する場合（例えば、専有部分の床面積割合から、事業用と居住用を区別して別の割合に変更する場合など）は、たとえ規約の委任があっても（住居以外に使用する場合には、管理費等の増額決定を集会の普通決議によって請求できる旨を規約に規定していたとしても）、区分所有者の基本的権利・義務に関することであるから、細則の設定・変更や集会決議（普通決議）では、許されないと考えるべきである（理事会決定は言うまでもない）。また、管理費等の負担割合の設定・変更を、たとえ細則や集会の普通決議で行ったとしても、細則や集会決議の衡平性の確保や特別の影響を受ける一部区分所有者の利益は、法30条3項または法31条1項後段の準用または類推適用によって保護できると考える²⁴。なお、緊急的に建物の急激な劣化や修繕の必要性が高くなって、管理費等の増額又は負担割合の変更をせざる得ない状況になったときには、管理費等の金額や割合を規約または規約の別表等で規定していた場合、規約等の変更として、集会の特別決議で行わなければならないことになり、機動性に欠けることになるから、このような場合には、細則の設定・変更や集会の普通決議で行ってもやむを得ないと考える。

三 私見のまとめ

第1に、一部共用部分に該当すべきかの問題については、一部共用部分とは、「構造・機能・性質上一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが客観的に明らかな共用部分」であり、建物の物理的構造、建物全体

24 鎌野邦樹「区分所有建物における規約・使用規則・集会決議の関係について - 店舗住宅複合型マンションにおける店舗営業時間をめぐる紛争事例を中心に -」千葉大学法学論集 19 巻第 1 号 172 頁では、両規定は、集会決議に準用されるとしている（細則にも準用されるかについては明らかにされていない）。

における位置関係から、当該共用部分が構造的・機能的に独立性を有し、他の共用部分から遮断されていて、全体共用部分との一体性がなく、全体共用部分に影響がない共用部分であること（設備の場合には、その性質・機能等が他の設備と連携性等がなく、それ自体で完結している共用設備であること）を前提に、他の区分所有者の利用可能性はほとんどなく、一部の区分所有者のみが専ら頻繁に利用・活用し、特に、一部区分所有者の共有を認めて、その部分から生じる負担と利益を帰せしめ、管理の自治を認めた方が当該建物の区分所有全体からみて適切な特段の事情がある場合のみ、限定的に認めるべきである。そして、一部共用部分として認められる場合には、一部共用部分に係る管理費等については、一部区分所有者が負担することとなる。

第2に、規約等によって、管理費等の負担割合を共用部分の共有割合（原則的に専有部分の床面積割合）とは異なる割合とすることが、法30条3項にいう区分所有者間の利害の衡平に反するかの問題については、共用部分の負担割合が共有持分割合であることが共有理論からは衡平であることから、これを修正するには、共有持分割合では衡平ではないとの積極的な理由が必要である。区分所有の場合は、民法249条の持分に応じた使用とは異なり、法13条によって「用法に従った使用」ができ、特に、使用の特殊性が認められ、かつ実際にも共用部分の利用状況は各区分所有者によって異なるのであるから、法30条3項の列挙事情の中でも、特に使用目的及び利用状況を規約の設定・変更の積極的理由にすることには一定の合理性が認められる。また、管理費等内訳の中身を検討すると、区分所有者の人数割で平等に負担すべき項目も存在するとともに、使用目的及び利用状況の影響が費用の大小に影響を与える場合が少なからずあり、押しなべて共有持分の割合とすることは必ずしも合理的とはいえない場合がある。したがって、管理費等の負担割合の衡平性については、共用部分の共有持分割合を基本としつつ、管理費等の内訳ごとに、使用目的及び利用状況を特に考慮して、規約等の合理性を判断すべきであるが、法19条が各区分所有者で異なる個々の利害得失を捨象して一律に各区分所有者の共有持分

割合による負担とした合理性も認められることから、格差の程度について、著しく不合理でない限り、衡平性に反しないとしてもよい²⁵。

第3に、管理費等に格差を設ける規約の設定・変更が法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」にあたるかの問題については、管理費等に格差を設ける規約の設定・変更の必要性および合理性と、これによって受ける一部の区分所有者の不利益とを比較して、一部の区分所有者が受忍すべき程度を超える不利益を受けると認められる場合かどうかを判断することになるが、共有持分割合に比して、不当に低額な負担の場合には、本来の合理的金額への増額変更は、不均衡の是正として必要性和合理性が容易に認められ、増額による不利益は、ほとんど考慮する必要はないといえよう（協力金負担のように、業務負担の公平性の回復のための新たな負担等も合理性の回復としてほぼ同様）。しかし、本来正当とされる共有持分割合による負担からの変更は、使用目的及び利用状況等に鑑みて、管理費等の内訳ごとに明確な立証がなければ、負担が重くなる一部区分所有者に特別の影響を与える場合として、その承諾が必要となるであろう。

第4に、管理費等の負担割合の設定・変更決定手続については、原則として規約の変更又はこれに準じて集会の特別決議で行わなければならない（但し、緊急性を有する特殊な場合は除く）、規約に、細則や集会普通決議、さらには理事会決定への委任規定があっても、管理費等を不均衡の是正等の合理的理由によって本来あるべき金額に是正する場合などを除いて、集会の普通決議による細則の設定・変更または集会の普通決議、ましてや理事会決議で行ってはならないし、行っても手続上の瑕疵ありとして無効と

25 丸山英気編『マンション法読本』263頁（米倉喜一郎執筆部分）には、フランス法では、日本と事情は異なるが、4分の1以上の格差がある場合は、裁判所に修正を求めることができるとある。4倍というのは、かなり格差が大きく、不合理認定の蓋然性がかなり高いが、管理費等の内訳ごとの精査を行ってからでないと、一概に何倍だから不合理と判断することは困難であろう（単純に倍率で割り切れるものではない）。

解すべきである。

四 おわりに

新築マンションでは、管理費や修繕積立金の額は、分譲会社で決定され、収支予算が作成されるのが一般的であり²⁶、原始規約及び別表への記載に対する承認（書面による合意）または入居後の総会で決議承認されるが、等価交換型マンション等では、分譲業者または入居する元地主に有利な金額設定がなされていることも多く見られ、入居後早期に見直しをすることが必要とされている。これらのマンションでは、分譲が終了すれば、分譲マンション業者は、管理会社との関係がない限り、区分所有関係から離脱することから、管理費等の負担の不公平は、たまたま居合わせた区分所有者間で解決せざるを得ないこととなる。購入者は、分譲契約時には、専有部分の分譲価格と毎月負担の管理費等の金額のみに注目しがちであり、自らの管理費等の負担割合が他の区分所有者と比べて適正な割合であるかどうかは、他の区分所有者の負担額及び負担割合の説明がない限り、知ることができない。このような場合に購入者は、消費者契約法4条2項の重要事項に関する不利益事実の不告知、または、信義則上の説明義務違反に該当するとして、分譲業者の責任を追及することが可能としても、管理費等の負担割合の変更は、規約等の変更が必要であり、結局は、分譲業者のつけを区分所有者が払うこととなる（やはり、何らかの法的仕組みを設ける必要がある）。

また、複合用途型マンションでは、個人の住居使用と店舗・法人使用とで管理費等の負担割合で格差を設ける場合があるが、その目的としては、店舗・法人使用に係る利用者が多い、ごみの量が多いなど、利用状況が大きく異なることから、個人住居使用者に不利になっている状況の改善目的のほか、個人住居使用の区分所有者の負担軽減目的の場合も見受けられる。

26 日本マンション学会編『マンション学事典』194頁（岡崎泰造執筆部分）（民事法研究会、2008年）

マンション区分所有建物における管理費等の負担割合

前者の場合には、管理費等の内訳額を精査し、特に、利用の頻度や使用状況等とそれにかかるコストが連動している場合には、共有持分割合に応じた負担を変更する合理性が認められる一方、後者の場合には、通常、合理性は認められないであろう（但し、今後は、福祉的観点からの費用負担という発想が出てくる可能性はないわけではない）。

管理費等の適正な負担を確保するためには、法的手段としての、法 30 条 3 項と法 31 条 1 項後段を上手く駆使して、より具体的な判断基準を確立する必要がある。今後の判例に期待するとともに、筆者としても、理論的研究はもとより、管理費等の負担実態に関する調査を行い、より実務にも役立つ研究を深めていきたい。