

平成29年3月15日判決言渡 同日原本領收 裁判所書記官 豊島学

平成28年(ネ)第5103号マンション管理組合総会決議無効確認等請求控訴事件
(原審・横浜地方裁判所平成24年(ワ)第4156号)

平成29年1月30日口頭弁論終結

判 決

神奈川県 [REDACTED]

控 訴 人 [REDACTED]

神奈川県 [REDACTED]

控 訴 人 [REDACTED]

上記2名訴訟代理人弁護士

丸 山 英 氣

田 中 峯 子

神奈川県藤沢市辻堂東海岸3-9

被 控 訴 人 [REDACTED] 管理組合

同代表者理事長 [REDACTED]

同訴訟代理人弁護士

澤 田 和 也

大 坪 和 敏

長 森 亨

主 文

1 本件控訴をいずれも棄却する。

2 控訴費用は控訴人らの負担とする。

事実及び理由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 平成24年4月7日に開催された被控訴人の第29期臨時総会(第1回)における原判決別紙1決議目録記載1及び2の各決議がいずれも無効であることを確認する。

- 3 平成24年7月28日に開催された被控訴人の第29期臨時総会（第3回）における原判決別紙1決議目録記載3から5までの各決議がいずれも無効であることを確認する。
- 4 訴訟費用は、第1、2審とも被控訴人の負担とする。

第2 事案の概要等

1 本件は、神奈川県[]所在のマンション「[]」（以下「本件マンション」という。）の区分所有者である控訴人らが、本件マンションの管理組合である被控訴人に対し、平成24年4月7日に開催された被控訴人の第29期臨時総会（第1回）における管理規約を変更する原判決別紙1決議目録記載1及び2の各決議並びに同年7月28日に開催された被控訴人の第29期臨時総会（第3回）における大規模な改修工事の請負契約の締結や修繕積立金の使用等に関する原判決別紙1決議目録記載3から5までの各決議が、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）30条3項、31条1項後段に違反するなどと主張して、いずれも無効であることの確認を求める事案である。

原判決は、控訴人らの請求をいずれも棄却したところ、控訴人らが、これを不服として本件控訴をした。

2 前提事実、争点及びこれについての当事者の主張は、原判決「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の2及び3（別紙1及び2を含む。）に記載のとおりであるから、これを引用する。ただし、原判決を次のとおり訂正する。

(1) 原判決4頁末行末尾に改行して次のとおり加える。

「なお、専有部分の配管の管理を管理組合が行うことは、標準管理規約21条2項に違反するものであり、この点からも、決議1及び2は無効である。」

(2) 原判決6頁1行目の「この不均衡」から3行目末尾までを次のとおり改める。

「すなわち、本件工事の1戸当たりの負担額は約340万円であり、そのうち専有部分の設備（以下「本件設備」という。）の取替えに要する費用は、給

排水管を除いても 278 万円（約 8.2%）であり、この費用は、本来、専有部分の費用として各区分所有者が負担すべきものであるところ、先行工事を行っていない区分所有者は丸々 278 万円の利益を受けるのに対し、先行工事を行った者は、本来本件設備（給排水管を除く。）に関する費用を要しなかつたのであるから、全く利益を受けないし、先行工事を行った者で従前の設備を再利用したものも、続用した設備の標準品の価格相当額の値引きによってわずか 10 分の 1 の利益を受けたにすぎない。このような不均衡は、当初から予測できたものであるにもかかわらず、先行工事代金の補償規定を設けるなどの対応措置は採られていない。また、本件工事の費用の一部には被控訴人が金融機関から融資を受けた借入金も用いられているところ、本件設備（給排水管を除く。）の取替えに要する費用を各区分所有者の負担とすれば、修繕積立金からの支出のみで済み、被控訴人が上記借入れをする必要もなかつたのであるから、本件設備（給排水管を除く。）の取替えに要する費用は、そのような工事を求める各区分所有者が負担するのが衡平である。」

(3) 原判決 7 頁 8 行目末尾に改行して次のとおり加える。

「原判決は、区分所有法 31 条 1 項後段にいう「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」とは、規約の設定、変更又は廃止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ところ、本件各決議により先行工事を行った者が被る不利益が受忍限度を超えるとまではいえない旨判示するが、本件工事の費用の 8.2% が本件設備（給排水管を除く。）に関する費用であること、給排水管の取替えの必要性があったとしても、そのことと、修繕積立金や金融機関からの借入金を用いて、本来各区分所有者の判断と負担でされるべき本件設備（給排水管を除く。）の取替工事をすることの合理性とは別問題であることからすれば、原判決の必要性及び合理性の判断は誤ってお

り、前記(3)（控訴人らの主張）ア記載の事情からすれば、一部区分所有者に対する不平等は受容限度を超えていというべきであって、不利益を受ける区分所有者の同意が必要であることは明白である。」

(4) 原判決8頁10行目末尾に改行して次のとおり加える。

「また、①本件規約20条4項は「管理」できると規定するのみであり、修繕積立金を取り崩すことができるとは規定していないこと、②共用部分を専有部分とするには、区分所有者全員が関与した登記手続が必要で、いわば全員の同意が必要となるということができるから、共用部分に充てられるべき修繕積立金を専有部分に充てるには、区分所有者全員の合意が必要であること、③被控訴人は、権利能力なき社団であり、その財産は総有であるから、その修繕積立金の取崩しには全員の合意が必要であることから考えても、議決1及び決議2は無効である。」

(5) 原判決9頁6行目の「ない。」の次に「浴室設備やトイレ設備等を取り替えることなく給排水管を取り替えることは可能である。」を加え、8行目の「ないから、」を「ない。また、旧来の諸設備を撤去しなくとも浴室の床の防水工事を行うことは可能であり、ユニットバスにすることで防水機能が維持される期間が短縮されること、浴室・トイレ設備の全てを更新することで多額の費用を要したこと、工事業者（竹中工務店）が一括更新を勧めていたとしても、工事業者を説得して部分的な設備更新の工事を行うべきであったこと、給湯設備もユニットバスにした区分所有者に負担させるべきであること、ユニットバスにしなければ洗面台は必要ないことも考慮すべきであるから、」と改める。

(6) 原判決11頁12行目末尾に「専有部分に属する」を加える。

(7) 原判決11頁13行目の「被告に帰属することになり、」を次のとおり改める。

「本件工事の費用を負担した出捐者である被控訴人に帰属することとなるこ

とに疑問の余地はない。また、共有部分は共有者全員で修繕し、専有部分はその所有者が修繕する（区分所有法19条）こととされているから、本件工事により取り替えられた本件設備が各区分所有者に帰属することを認めることは、区分所有制度と根本的に矛盾するし、少なくとも無償贈与となるから、本件設備を各区分所有者に帰属させることについては、区分所有者全員の同意が必要とされるべきである。したがって、」

第3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、控訴人らの請求はいずれも理由がないものと判断する。その理由は、原判決を次のとおり訂正するほかは、原判決「事実及び理由」欄の「第3 当裁判所の判断」に記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決14頁14行目の「本件各決議」から15行目の「ほかはなく」までを次のとおり改める。

「本件各決議に際して反対の意向を表明していた区分所有者は控訴人らにとどまるものではなかったが、現在においては、オプション工事の費用の支払をめぐって紛争が生じている事例があることはうかがわれるものの、本件各決議に異を唱えて本件工事を実施すること自体に反対しているのは、控訴人ら2名にとどまっており」

(2) 原判決15頁24行目末尾に改行して次のとおり加える。

「また、標準管理規約は、国土交通省の奨励する管理規約のモデルにすぎないものであり、これに反する規約を許さないとする趣旨ではないから、決議1及び決議2の内容が、標準管理規約21条2項と趣旨を異なるものであつたとしても、そのことをもって直ちに、決議1及び決議2が無効であるということができるものではない。」

(3) 原判決16頁7行目末尾に次のとおり加える。

「なお、管理規約は各区分所有者の具体的な事情とは無関係に一般的抽象的に規定されているのであるから、当該管理規約が具体的に適用されるその

時々において、その規定が適用されることになるか、適用されるとしてどのように適用されることになるのかについて、各区分所有者の間に差異が生じることは当然に予定されているところであり、具体的な管理規約の適用の場面において、その適用の結果が各区分所有者の間に差異が生じているとしても、そのことから直ちに、当該管理規約そのものが区分所有者間の利害の衡平を害しているということができるものではない。」

(4) 原判決16頁21行目の「しかし、」を次のとおり改める。

「そして、集会の決議に区分所有法30条3項が類推適用されるものであるかはともかく、集会の決議の内容が区分所有者間に見過ごすことのできない不均衡を生じさせる場合、当該集会の決議が無効となる余地が全くないということはできないとしても、」

(5) 原判決17頁16行目の「認められる」の後に次のとおり加える。

「（なお、本件マンションの給排水管はシンダーコンクリート内に配管されているため、専有部分の給排水管を取り替えるためには、コンクリートをはつる工事を行う必要があり、[REDACTED]の作成した「[REDACTED] 給排水設備改修工事 棟別工事費一覧表」中の「住戸専有部工事」には上記工事その他の本件設備の取替え以外の工事が含まれているものとうかがわれ、上記一覧表を基にして計算した本件工事の1戸当たりの負担額340万円のうち、本件設備の取替えに要する費用が278万円（約82%）であると認めることができるものではない。）」

(6) 原判決17頁19行目の「現在」から21行目の「考慮すると」までを次のとおり改める。

「現在においても、本件各決議に異を唱えて本件工事を実施すること自体に反対しているのは、控訴人ら2名にとどまっていること、後記7のとおり、本件設備（給排水管を除く。）の取替えをしないよりも取替えをした方が費用も安く工事期間も短く、いずれの点でも合理的であり、本件設備（給排水

管を除く。) の取替えをしないという条件では工事業者に工事を請け負ってもらうことができなかつたこと、また、先行工事を行った者であつても、本件工事を利用して更に設備を更新することは否定されていたわけではなく、一方、先行工事を行ったために既存設備を続用し本件工事を利用して設備を更新しなかつた者に対しては、実質的に一定の補償措置がとられていることからすると、先行工事を行っていた者にとっては、本件工事を利用して本件設備(給排水管を除く。) の取替えをする必要まではなく、本件設備(給排水管を除く。) の取替えに要する費用を各区分所有者の負担とすれば、修繕積立金からの支出のみで済み、被控訴人が金融機関から借入れをする必要もないといった事情を考慮に入れたとしても、」

- (7) 原判決18頁19行目の「また」を「そもそも」と、21行目の「決定される」から22行目末尾までを「決定されるものではないから、決議1及び決議2が、区分所有法31条1項後段にいう「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」に該当するということはできない。」と、それぞれ改める。
- (8) 原判決18頁23行目の「また、」の次に「決議3から決議5までは、規約の変更等に関する決議ではないものの、区分所有法31条1項後段が類推適用される(前掲最高裁判例参照)ところ、」を加える。
- (9) 原判決18頁25行目の「現在」から末行の「考慮すれば」までを「現在においても、本件各決議に異を唱えて本件工事を実施すること自体に反対しているのは、控訴人ら2名にとどまっていることも考慮すれば」と改める。
- (10) 原判決19頁2行目の「本件各決議は、」を削り、3行目から4行目にかけての「該当しないといるべきである。」を「該当するということはできず、控訴人らの主張するその余の事情も、上記判断を左右するものではない。」と改める。
- (11) 原判決19頁24行目末尾に改行して次のとおり加える。

「また、前記第2の3(5)ア（本判決第2の2(4)で付加した部分）で控訴人らが主張する①については、管理組合による管理という概念には、管理組合が修繕等の必要な工事を行うことが当然に含まれると解されるところ、改正後の本件規約26条2項4号において本件規約20条4項の修繕を目的とする修繕積立金の取崩しを認めていることからして、失当であり、②については、管理組合が必要に応じて専有部分の修繕について費用を負担することは、共用部分（区分所有者全員の共有）を専有部分（各区分所有者の所有）に変更するといった所有関係の変更と同視できるものではないから、失当であるし、③については、管理組合は、法人格の有無にかかわらず、管理者を選任し（区分所有法25条以下）、規約を定め（区分所有法30条以下）、集会において決議を行い（区分所有法34条以下）、建物の管理を行うことが予定されており、法人格のない管理組合の場合、修繕積立金の取崩しには当然に全員の合意が必要であると考えることはできないから、失当である。」

(12) 原判決21頁8行目末尾に改行して次のとおり加える。

「なお、控訴人らは、浴室設備やトイレ設備等を取り替えることなく給排水管を取り替えることは可能である旨主張する。しかしながら、浴室やトイレの給排水管等が専有部分に属する給排水管等を介して共有部分に属する給排水管等と接続して物理的一体性を有しており、浴室設備やトイレ設備等がこれに接続していること、給排水管等を更新するためには、浴室のバランス釜と浴槽やトイレ設備を撤去し、浴室の防水機能を回復するために床の防水工事をすることが必要であったこと等は、前記のとおりであるから、本件マンションの管理の方法として給排水管等と浴室設備等及びその附属設備とを一括して更新することには必要性及び合理性があるというべきであるし、これらの設備を更新する条件として、物理的に部分的な設備の取替えが不可能であることや必ず設置しなければならない附属設備であることを要求しなければならないとする理由はないというべきである。また、控訴人らの主張す

るその余の事情も、前記のとおり、本件工事においては、防水工事との関係で、旧設備を交換しないよりも交換する方が、費用も安く工事期間も短く、いずれの点でも合理的であり、旧設備を再設置するという条件では工事業者から防水工事に関する保証を受けられず、工事業者が保証を断った理由にも合理性が認められ、部分的な設備更新の工事を行うよう工事業者を説得することが合理的な方針ともいい難いといった事情もあったことを考えると、給排水管工事と併せて本件設備の工事を一体として行う必要があるとの上記判断を左右するものではない。」

(13) 原判決22頁16行目の「トイレ等の」次に「専有部分の設備の」を加える。

(14) 原判決22頁19行目から22行目までを次のとおり改める。

「しかしながら、そもそも、工事によって新たに不動産に設置された物の所有権が当然に当該工事の代金の出捐者に帰属するとする法的根拠は見当たらない。むしろ、本件工事により専有部分に新たに設置された給排水管等は、区分所有建物の一部分としてその専有部分に付合するものと考えられ（民法242条本文），専有部分に新たに設置された設備についても、設置の趣旨や用途等からして、設置された専有部分と一体として使用処分されることが想定され、被控訴人においてその所有権を留保するものであったとは認められず（同条ただし書参照），基本的に各区分所有者に帰属すると考えるのが合理的であり、本件工事の費用が修繕積立金から拠出されたとしても、本件工事により設置された専有部分の設備が、その出捐者である被控訴人に帰属することになるものではないというべきである。また、区分所有法19条は「各共有者は、・・その持分に応じて、共有部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を收取する」と規定しているのであって、その文理からすると、共用部分の管理とその費用負担に言及したにとどまり、修繕積立金を専用部分の補修に使用することを禁止していることまでも含んでいると解すること

はできないし、各区分所有者は修繕積立金を負担しているから、修繕積立金を各区分所有者の専用部分の補修に使用することが贈与と同視することができるものでもない。」

2 以上によれば、控訴人らの請求はいずれも理由がないから、これらを棄却すべきところ、これと同旨の原判決は相当であり、本件控訴はいずれも理由がないから、これらを棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第17民事部

裁判長裁判官 川 神 裕

裁判官 伊 藤 繁

裁判官 飯 畑 勝 之

これは正本である。

平成29年3月15日

東京高等裁判所第17民事部

裁判所書記官 豊 島

