

# 最近の判例に見る マンションの管理

## ーマンションに関わる様々なトラブルを いかにして回避するかー

千葉県マンション管理士会  
マンション管理士 山田友治

### ◇テーマ◇

- ① 管理費等
  - ▶ 事業用物件の管理費を倍額とする規定及び理事会決議は無効か
- ② 理事会
  - ▶ 理事会決議で理事長を解任できるか
- ③ 工事費用
  - ▶ 修繕積立金を専有部分の改修に使えるか
- ④ 建物・設備
  - ▶ 一括高圧受電を拒否したら損害賠償請求を受けた
- ⑤ 人間関係のトラブル
  - ▶ 上階から騒音が発生する

1

### ① 事業用物件の管理費を倍額とする規定及び理事会決議は無効か 平成27年12月判決 東京地方裁判所

#### [事案の概要]

住民が事務所として使用した場合、理事会決議で管理費の倍増を請求できるとし、被告らも平成24年末までは倍増の支払いをしていたが、その後一切の支払いをしなくなった。そこで管理組合は、未払い管理費等の支払いを求めて提訴したが、被告は倍額規定は「無効」であるとして、管理費等のうち過払いとなっている分の返還を求めて反訴した。

- 原告 マンション管理組合
- 被告 区分所有者（居室を事務所として利用）



#### 争点

- 旧規約では、「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理事会の決議により管理費の増額を請求できる。」と規定していた。
- 新規約(平成26年)には、事業用物件の管理費を倍増とする規定は存在しないことは双方とも認める。

2

### ① 事業用物件の管理費を倍額とする規定及び理事会決議は無効か

#### 東京地裁の判決

#### ◇本件倍額規定は、区分所有法30条に反して無効である

- 事業用物件は当該居室からの収益が想定されるものの、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ものではない。
- 本件の利用状況は、共用部分の使用頻度の観点から通常の居住用物権と大きく異なるものであるとは考え難い。
- 被告らに交付された重要事項説明書には、本件倍増規定の存在について記載はなく、特段意識することなく単に請求された金額の管理費等を支払っていたものとするのが自然である。

※類似案件として、専有部分床面積に応じて住戸を5グループに分け、計数を定め管理費の負担割合を決めていて、負担割合が「著しく不公平」として提訴された埼玉県のマンションの例があります。注意が必要です。

3

## ② 理事会決議で理事長を解任できるか

平成29年12月判決 最高裁

### [事案の概要]

管理組合の理事長を理事会で解任したところ、その解任が総会決議ではないとして、その有効性について争われた。

- 原告 マンション管理組合の元理事長
- 被告 マンション管理組合



### 争点

このマンションの管理規約は、「理事長は理事の互選で選ぶ」と定める一方で、理事会の判断だけで理事長を解任して単なる理事に「降格」させられるかどうかは明記していなかった。

4

## ② 理事会決議で理事長を解任できるか

### 最高裁の判決

◇ 次のような規約を有する上告人においては、理事の互選により選任された理事長につき、理事の過半数の一致により理事長の職を解くことができると解するのが相当である。

[マンションの管理規約]

- 理事長を区分所有法に定める管理者とし、役員である理事に理事長を含むものとする。
- 理事は組合員のうちから総会で選任する。
- その互選により理事長を選任する。

### コメント

標準管理規約では理事長を理事会で解任できるとは記されていません。今後、解任について標準管理規約が見直される可能性が考えられます。

5

## ③ 修繕積立金を専有部分の改修に使えるか

平成29年9月判決 最高裁

### [事案の概要]

総会で承認された改修工事には、共用部分のみならず専有部分に属する給排水管、ガス管、浴室、トイレ、給湯器、洗濯パン及び洗面化粧台などが含まれ、これを不服とした原告は、決議が区分所有法30条に違反するとして主張し無効の確認を求めた。

- 原告 マンションの区分所有者（2名）
- 被告 マンション管理組合



### 争点

- 原告は、区法30条の衡平性から、専有部分の改修工事に修繕積立金を使用するのは、先行工事を行った区分所有者との間で不均衡が生じると主張し、管理規約変更決議の無効を主張。
- 被告は、総会決議に基づき請負契約が締結され借入が行われ、修繕積立金への振替処理が終わっている。現状回復や損害賠償請求等をすれば足りると反論。

6

## ③ 修繕積立金を専有部分の改修に使えるか

### 最高裁の判決

◇ 控訴人らの請求はいずれも理由がないものと判断する。

- 不利益を受ける可能性のある組合員のうち、反対しているのは原告2名に過ぎず、先行工事を行ったものが被る不利益が受忍限度を超えるとまでは言えない。
- 標準管理規約は、国交省の推奨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、決議の内容がこれと趣旨を異にするものであったとしても、決議が無効であると言えない。

### コメント

高経年マンションの専有部分の給排水管・ガス管等で使用されている白ガス管、継ぎ手の腐食が進行し、漏水事故も発生しています。共用部分と構造上一体となった専有部分にある配管類の更新工事も、規約で定めれば修繕積立金を使用することも可能です。

7



## ④一括高圧受電を拒否したら損害賠償請求を受けた

平成30年3月判決 最高裁

### [事案の概要]

総会において、専有部分の電気料金を削減するため、「高圧一括受電方式」に変更する決議が4分の3以上の賛成で可決された。しかし、2戸が従来の契約を解除せず、実現しなかった。そこで、原告は従来の電気料金との差額を損害と位置づけ、不法行為に基づく損害賠償請求を求めた。

- 原告 マンションの団地建物所有者(専門委員会)
- 被告 契約を解約しなかった団地建物所有者(2名)



### 地裁・高裁の判決

- 地裁は、共用部分の変更及び管理に関して集会の決議で決した以上その決議に従うのが共同利用関係にある区分所有建物において当然の理だと言及した。
- 高裁は、電力供給規則の下では、規則に反する契約手続きは認められず、解約書の提出を拒む理由とはならないと、地裁判決を支持。

8

## ④一括高圧受電を拒否したら損害賠償請求を受けた

### 最高裁の判決

◇組合の決議や細則で解除は義務づけられないと判断し、契約が実現していれば安くなったはずの電気料金差額を反対派に求めた住民側の請求を退けた。

- 高圧一括受電方式へ変更する集会決議は、団地共用部分の変更又はその管理に関する事項を決する部分があるものの、団地建物所有者等に個別契約の解約申入れを義務づける部分は、専有部分の使用に関する事項であって、団地共用部分の変更又はその管理に関する事項を決するものではない。

### コメント

専有部分への個別契約については、組合員相互間の事項ではなく、管理組合の管理対象として、変更決議事項、規約事項とされるためには、それらに影響を与えるような事情(例えば、構造上、ライフライン確保の必要性等に基づく高圧一括受電方式への変更)が求められることが再確認されました。

9

## ⑤上階から発生する騒音の差止め請求

平成24年3月判決 東京地方裁判所

### [事案の概要]

分譲マンションに居住する原告が、階上の居室を所有する被告に対し、居室から発生する騒音の差止め及び損害賠償を求めた。この音は、子供の体重に近い重量物を高さ1m程度から落下させた時の重量衝撃音に該当し、被告の子の飛び跳ね等によるものと推認できた。

- 原告 マンション1階の居住者(平成18年3月から居住)
- 被告 マンション2階の居住者(平成18年4月から居住)



### 争点

- 原告は、被告の子が毎晩深夜まで室内を走り回り、45dBから66dBの音響に達する歩行音を発生させた。これは、居室に対する所有権を侵害する不法行為であると主張した。  
原告は、騒音測定を専門業者に依頼し64万円を支出し、治療費2万円を支払い、精神的苦痛について慰謝料は30万円を下らない主張した。
- 被告は、原告の主張に対して事実を否認し、いずれも争うと主張した。

11

## ⑤上階から発生する騒音の差止め請求

### 東京地裁の判決

◇次の条件で原告の主張を認める

午後9時から翌日午前7時までの時間帯は40dBを超えて、午前7時から同日午後9時までの時間帯は53dBを超えて、階下の建物内に音を発生させてはいけない。

- 床衝撃音で発生する重量衝撃音がマンションの外で発生し、壁・窓を通じて1階に伝播したとは考え難い。
- 被告の子が幼稚園に登園した日の在園中と考えられる時間帯には、46dB以上の値が測定されておらず、部屋に在室中と考えられる時間帯にそれ以上の値が測定されている。

### コメント

重量床衝撃音の特徴は、人が歩く音、飛び跳ねたりする低い音、洗濯機の振動等です。特に子供がいると、椅子を引きずったり、床を飛び跳ねたりして下の階の住民に迷惑をかけることになります。

12