



I'mネット通信 No. 35

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

最近の裁判判決事例から学習しました！

今回は、会員の土井川正由様から、**①**管理組合理事長を理事会役員の大数決で解任できるか、**②**管理規約を改正し専有設備の「一体的改修」（各種配管に加え給湯器やトイレ設備交換等）工事の実施に修繕積立金を充当することは出来るか？ という2点の裁判判決事例をもとに説明頂きました。事前に手元資料をお送りくださっていたことに加え大変分かり易いご説明で、管理規約のもつ奥深さを学ばせて頂きました。

①管理組合理事長を理事会役員の大数決で解任できるか

築4年、戸数158、店舗1のマンションで2年近くの間には4名の理事長を選ぶという沙汰が生じた事案で、管理規約の解釈という面では学びの多いケースでした。

◆ 事の起こりは

- 1、2013年10月10日元理事長が理事会の決議を経ないまま臨時総会の招集通知を発したことに對し
- 2、同年10月20日理事会は規約40条3項に基づき新しい理事長Aを選任し、元理事長の役職を理事に変更する旨を決議した。（本件理事会決議）
- 3、2014年5月18日区分所有者は元の理事長並びにAに對し49条1項の所定の割合の組合員の同意を得、元理事長を理事から解任すること等を目的とする臨時総会の招集を請求し、
- 4、同年6月1日、これに對し元理事長は理事長名義で同月13日を臨時総会日とする招集通知を出した。がこの招集通知は、発行日と開催日の間隔が2週間未満であることから規約48条1項違反で無効と主張、49条2項にもとづき臨時総会を招集することにし、
- 5、同年7月5日の臨時総会において元理事長を理事から解任する決議がなされ、（本件総会決議）同日開催の理事会で、Bが理事長に選任された。
- 6、同年8月Bの招集で通常総会が開催され役員選任決議がなされ
- 7、同年9月開催の理事会においてCを理事長に選任する決議がされた（その余の決議）

◆本件は、元理事長が組合に對し、（本件理事会決議）（本件総会決議）（その余の決議）の無効事由として決議の内容及び手続の本件規約違反を主張したものです。

◆争点は、管理規約には、役員を選任、解任は総会決議とする、理事は組合員のうちから総会で選任する、理事長は理事の互選により選任する（40条3項）、理事長は区分所有法上の管理者とする（43条2項）、と定められているが理事長についての解任規定はない管理規約の元で、理事会決議で理事長を解任できるか否かが争点で、管理規約に解任の規定がないことを重視し、解任は無効とするのか、理事の互選で選任すると規定がある以上解任もできると判断するかという処が争点でした。

◆福岡地裁小倉支部判決

2016年3月福岡地裁小倉支部は、理事会決議の存在は認めたと、いずれも決議は無効として、管理組合側の敗訴、理事長職を喪失するには管理組合に明確な根拠が必要とし、その意に反して理事の互選で理事長の地位を失わせることは許されないという判断、それ以降の新理事長の選任決議も無効とした。

◆福岡高裁判決

2016年10月4日（本件理事会決議）（本件総会決議）（その余の決議）の決議の無効確認請求を容認すべきものとした。区分所有法に定める管理者である理事長（43条2項）を理事の互選で選任すると定めている（40条3項）は解任についての定めではないこと、役員解任は総会の決議事項とする旨を定めている（53条13項）等からすると、規約（40条3項）を根拠として理事長の地位を喪失させることは許されないと解すべきが理由。だから、元理事長の役職を理事長から理事に変更する旨の本件理事会決議は規約違反で無効と控訴を棄却した。

◆最高裁判決

原告が認定した総会、理事会決議の無効判断について法令違反を認め、理事会決議の手続きの瑕疵の有無等につき、再理を福岡高裁に差し戻した。

区分所有法に依れば、区分所有者全員で建物等の管理を行うための団体を構成し集会を開き、規約を定め管理者を置くことができるとされ（3条）規約に定めない限り集会の決議により、管理者を選任し、解任することができる（25条1項）ということは、区分所有法は集会の決議以外の方法による解任を認めるか否かその方法について区分所有者の意思にもとづく自治的規範である規約に委ねているものと解される。本規約は（43条2項）で理事長を管理者とし、役員である理事に理事長を含むものとし、（40条1項）、役員を選任及び解任について、総会の決議を経なければならない（53条13項）とする一方で、理事は組合員の内から総会で選任し（40条2項）、その互選により理事長を選任する（40条2項）としている。これは、理事長は理事が就く役割の一つと位置付けた上、総会で選任された理事に対し原則としてその互選により理事長に就くものを定める事を委ねるものと解される。そうすると、この定めは理事の互選により選任された理事長について理事の過半の一致より理事長の職を解き、別な理事を理事長に定めること

も総会で選任された理事に委ねる趣旨と解するのが、本件規約を定めた区分所有者の合理的意思に合致するというべきである。本件規約において役員解任が総会の決議事項とされていることは、上記のように解する妨げにならない。よって上記のような定めがある規約を有する管理組合においては理事の互選により、選任された理事長につき、40条3項に基づ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。これを本件の事実関係に照らせば決議の内容が本件の規約に違反するとは言えない。以上からこれと異なる原審の判断には判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。又本件理事会決議が無効であり、元理事長の役割が理事長から理事に変更されたことは認められないことを前提にした本件総会決議を無効とし本件総会決議を前提とする、その余の決議を無効とした原審の判断にも判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。原判決の元理事長の本訴請求に関する部分は破棄を免れない。よって本件理事会決議の手続きの瑕疵の有無等に更に審理を尽くさせるため差し戻す（裁判官全員一致）というものでした。

②管理規約を改正し専有設備の「一体的改修」(各種配管に加え給湯器やトイレ設備交換等)工事の実施に修繕積立金を充当することは出来るか？

◆ 事案の概要

築50年のマンションで2012年当該管理組合の管理規約(20条)に第4項として、『専有部分である設備の内共用部分と構造上一体となった部分(及び共用部分の管理上影響を及ぼす部分)の管理を共用部分と一体化として行う必要がある時は管理組合がこれを行うことができる』と新設し、併せて修繕積立金の使途に『第20条第4項の修繕』を付加した。その後、給・排水管・ガス管交換(共用・専有) バランス釜・浴槽撤去・ユニットバス設置・給湯器交換・トイレ設備交換・洗濯パン新設・給水システム変更工事实施を決議した工事費用は5億9745万円これに対し先行して専有部分の工事を済ませていた区分所有者の一部は2012年総会決議の無効を求めて提訴した。

◆ 争点

規約改正や工事の実施が区分所有法第30条第3項の『区分所有者間の利害の衡平』を著しく害しているか、第31条の『特別の影響』に当たるかが主な争点

◆ 横浜地裁判決

2016年9月30日一審横浜地裁判決は、区分所有者側の請求を破棄した。『工事に先立って浴室・トイレ等の設備を自費で更新したものと工事によって修繕積立金で設備の更新を行ったものとの間に不均衡が生じる可能性は否定できない』と言及した上で、管理組合が既に設備を交換していた区分所有者らに設備をそのまま使う場合は設備の復旧工事代金を減額している等の対応を取っている点から工事の必要性及び合理性と先行して工事を実施したものが受ける不利益を比較

し『決議の無効をもたらすほどの不公平が生じているということは出来ない』と判断した。特別の影響については、規約変更で生じる影響は『すべての区分所有者に公平に及ぶものである』（規約改正は全員に及ぶ）として個別の承諾は不要とした。規約違反については、

- ・浴室やトイレは専有部の配管を介して共用部の配管に接続されること
- ・配管類の更新に伴い、浴室やトイレを撤去して防水工事が必要であること
- ・ユニットバス化したほうが工期や戸当り費用が圧縮できること
- ・漏水の危険性があったこと

等を踏まえ共用部分の給排水管・ガス管を改修するために必要であった且つ合理的な工事方法と一体管理の必要性を認めた。同様にユニットバス化に伴う給湯器等の設備を認定した。又洗濯パンは洗面所内に洗濯機を設置する区分所有者が増えたことから下階に漏水する事故が散見されていた事態を考慮し、「一体化として行う必要性があると認められる」と判断した

◆東京高裁判決；一審判決を支持

◆最高裁判決；2017年9月14日付けで不受理を決定

感想

以上2件の判決事例を拝聴して感じましたことは、①は、高齢化、無関心層等から役員になりたがらない区分所有者が多いことに加え客観的な視点より主観的な視点に軸足を置いた価値観の人が目につく昨今、土井川正由様が話された『戦う前に勝つ』ための管理規約の重要性を強く感じました。又この説明をお聞きして改めて管理組合活動は、全て合意の形成活動であるということを中心に刻ませて頂きました。

②はマンション毎に抱えるケースが異なるから、即当てはめることができるという感覚は持ちませんでした。私の所も古い建物故同じように先々を見越した準備を怠らない管理組合活動であらねばと思いました。

(文責 横須賀 亮一)

茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。いばらきマンション管理組合ネットワーク「i'mネット」にご参加ください。

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755 (直通)
FAX / 072-620-1730

**次回の定例会は平成30年5月11日(金)19時から
男女共生センターローズ WAM 501 会議室にて行います**