



I'm ネット通信 No. 43

「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。

『分譲マンションに関する判例事例』の講演

今回は、上田会長から『I'm ネット大賞創設案』の趣旨説明を、続いてマンション管理士の土代和雄様から『分譲マンションに関する判例事例』の講演を頂き、最後にマンション管理センター長田様から『民法と区分所有法の違い』を、事例をもって解説頂きました。

◆上田会長からの『I'm ネット大賞創設案』に関する説明

趣旨は、茨木市内の分譲マンション管理組合の活動実態を調べ、優秀な活動内容を執り行っている管理組合を選出表彰し、分譲マンション管理組合のネットワーク拡大に繋げることを狙いとした表彰制度のシステムで、次年度を実施目標とし、プロジェクト編成、スペックの検討等に関する案を今年11月の総会議案の一つに加えたいという趣旨の説明を頂きました。参加者からは異論は御座いませんでしたが、告知は市の広報誌だけではなく、I'm ネットのHPを立ち上げるとか、フェイスブック等のSNSを活用し、広く情報発信するようにとの意見を頂き、10月の役員会の要検討事項となりました。

◆土代和雄様から『分譲マンションにおける判例事例』の講演

初めに民法と区分所有法(特別法)について、『特別法は一般法に優先する』ことから、民法より区分所有法が先に適用され、区分所有法と管理規約の関係では、区分所有法に「規約に定めることができる」旨の定めがあれば、管理規約が優先されることの説明を頂きました。続いて『苦情、トラブルへの対応』、『判例で学ぶこと』等、共同生活における基本的ルールへの順守の大切さを説明いただき、特に ①『苦情、トラブルへの対応』での原因を客観的に探究すること、② 常に冷静な判断を行うこと、原因の有無、所在を法令集に照らして徹底的に調査すること、③ 不確かなことについて推量により回答しない、の三点は当然の事ではありますが、定めに沿った活動の基本として、その重要性を改めて理解いたしました。又、『判例で学ぶこと』では、判例とは最高裁の判決の事である。よって、下級審の判決には後の判決を拘束する事実上の効力もないことはマンションの数だけ管理規約があることから、何が正しいと捉えるかには、より慎重に取り扱うべきと思いました。

続いて、AIMネット各位には事務局から事前に配布頂きました資料を基に、判例事例の紹介に入りました。なお、資料には13件の判例がありましたが、時間の関係で全てを網羅するまでには至りませんでした。多くのご意見、捉え方等から議論が出た項目は以下の事例でした。

① 平成 25 年 2 月 22 日名古屋高裁判決 【水道料金に関する規約の効力】

区分所有法 7 条、8 条、30 条

X(有限会社)は、Y(管理組合)の管理に係るマンションの区分所有建物を競売により取得し、前の区分所有者が滞納していた水道料金を Y に支払ったが、水道料金は建物全体に一個のメーターが設置され(Y が名古屋市水道局との間で給水契約を締結していた)各戸に設置されたメーターで使用水量を計測し、名古屋市水道局と同一の料金表を使用して料金を算定し徴収して支払っていたところ(管理規約には区分所有者に水道料金等の滞納がある場合には、全滞納額を承継人に対しても請求できる旨の定めがあった)X が Y に対して管理規約無効である等を主張し、支払済みの水道料につき不当利得の返還を請求した。

本件では、水道料金に関する規約の効力が問題になった。第一審判決は X の支払い義務を認め、請求を認容したため、X が控訴した。控訴審判決は、同様に支払い義務を認め控訴を棄却したため、X が上告受理を申し立てた。今判決は水道の料金は共用部分の管理とは関係なく、管理規約において支払い額、支払い方法、支払い義務等を定めたとしても、規約としての効力を有しない等とし、現判決を破棄し、本件を名古屋地裁に差し戻した。

この事例に関しては多くの管理組合でも採用している仕組みで、この判例から何を学ぶかについては、管理規約に書かれているにもかかわらず規約の効力を有しないとの理由で名古屋地裁に差し戻した根拠は何か、使用量に関する不公平感の存在(大量に使う人少なく使う人の不公平感)等多くの意見が出ましたが、この事例については管理規約の記載に料金算出の詳細(のルールを決める)を加えておくことが問題発生には至らなかったのではという意見、駐車場の規約にある例を参考に『管理組合の定めるところにより』を適用し、細則で割り振り詳細を決める事がすべきではというのが結論でした。慣例を改める必要があるのではという処に落ち着きました。

【ここで注釈！】

区分所有法第 30 条 1 項が「建物又はその敷地若しくは付属施設の管理又は使用に関する区分所有者間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。」と定めている趣旨・目的に照らすと、建物又はその敷地若しくは付属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項に限って規約で定めることができるのであり、それ以外の事項を規約で定めても規約としての効力を有しないというべきである。そして、「専有部分である各戸の水道料金は、専ら専有部分において消費した水道の料金であり、共用部分の管理とは直接関係がなく、区分所有者全体に影響を及ぼすものともいえないのが通常であるから、特段の事情のない限り、上記の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項には該当せず、上記水道料金について、各区分所有者が支払うべき額や支払方法、特定承継人に対する支払義務の承継を、区分所有者を構成員とする管理組合の規約をもって定めることはできず、そのようなことを定めた規約は、規約としての効力を有しないものと解すべきである。」として、本件規約は特段の事情がない限り無効となると判示しました。

しかしながら、一方では「特段の事情」が認められた先例(大阪高判 平成 20 年 4 月 16 日判タ 1267 号 289 頁)もあります。本件マンションの各専有部分について各戸計量・各戸収納制度を実施することができない特段の事情があり、全体の利害に関する事項として特段の事情が認められる場合もあるようです。

② 平成 27 年 3 月 30 日東京地判 【役員の善管注意義務】

会計担当理事が10年近くに亘り、管理組合の預金から1億円を超える横領・着服していた不法行為に関して、当時の監査役の責任及び理事長に管理者としての責任についての善管注意義務違反を認め、他方、自主管理に協力しない管理組合の構成員にも責任があるとして、過失相殺の法理の類推によって損害額の1割を連帯して賠償する責任が認められた事例。

この事例に関しては、会計担当理事(会計士)が10年にわたり携わっていたこと事態に問題があるのではないかという点と、管理組合運営上費用の使い方(使うこと、使ってはいけない事の明確な線引きを行い)を善管注意の第一活動項目にすべきという処でした。この討議では、監査役と理事長の善管注意と、区分所有者の善管注意に責務のレベルがあることを理解し、この判例では残りの責任(支払い義務は区分所有者全員)になるであろうという結論でもありました。以上13項目の一部を記載いたします。

◆マンション管理センター長田様から

今回の判例説明に鑑み、区分所有法(特別法)と民法の違いと捉え方について解説頂きました。初めに区分所有法と民法の違いを白版に図柄を書いてご説明くださいました。

数人で一台の車を購入した際、Aはハンドル、Bはエンジン、Cはシャーシ、Dはボディ、と車のパーツごとに区分し、車そのものを販売・購入することは認めていないのが民法。それに比して、区分所有法は一台の車(一棟建てのコンクリートの建物)のパーツ(専有部)ごとに購入できる定めにした特別法で、その区分所有法が生まれた背景、すなわち日本の住宅事情と財産権を求めた購入者の存在等が、民法では取り扱うことが出来ないことから生まれたもの。だから、住民が自由に使える部分(専有部)と皆が共同で使う部分(共用部)を明確にさせるための法律が必要で、その線引きを明確に、出来るだけシンプルに理解できるようにすべきというお話でした、みんなで持っているもの(共用部分)は管理しなければならないだからお金がかかる。そのことからその線引きを明確にしているのが管理規約であるというご説明をお聞きし、以前に長田様から伺った分譲マンションにおける四つの共同(管理、生活、使用、所有)の精神の大切さを改めて思い知る内容でした。

(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

**次回は総会を2019年11月8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。**