平成２８年９月３０日判決言渡　同日原本領収　裁判所書記官

平成２４年(ワ)第４１５６号　マンション管理組合総会決議無効確認等請求事件

口頭弁論終結日　平成２８年６月２３日

判　　決

神奈川県[redacted]

原　　告　[redacted]

神奈川県[redacted]

原　　告　[redacted]

上記両名訴訟代理人弁護士　丸　山　英　氣

同　田　中　峯　子

神奈川県[redacted]

被　　告　[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

同　大　坪　和　敏

同　手　打　寛　規

同　長　森　　亨

同　山　内　英　人

主　　文

１　原告らの請求をいずれも棄却する。

２　訴訟費用は原告らの負担とする。

事実及び理由

第１　請求

１　平成２４年４月７日に開催された被告の第２９期臨時総会における別紙１決議目録記載１及び２の各決議が無効であることを確認する。

２　平成２４年７月２８日に開催された被告の第２９期臨時総会における別紙１

決議目録記載３ないし５の各決議がいずれも無効であることを確認する。

第２　事案の概要

１　本件は，神奈川県[redacted]のマンション「[redacted]」（以下「本件マンション」という。）の区分所有者である原告らが，同マンションの管理組合である被告に対し，平成２４年４月７日に開催された被告の第２９期臨時総会（第１回）において行われた管理規約を変更する別紙１決議目録記載１及び２の各決議及び同年７月２８日に開催された被告の第２９期臨時総会（第３回）において行われた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別紙１決議目録記載３ないし５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，無効であることの確認を求める事案である。

２　前提事実（当事者間に争いがない事実並びに後掲証拠及び弁論の全趣旨により容易に認定することができる事実）

(1)　当事者等

ア　原告[redacted]は本件マンションの[redacted]の，原告[redacted]本件マンションの[redacted]の区分所有者であり，被告の組合員である。

イ　被告は，本件マンションの区分所有者全員によって構成される管理組合である。（甲１）

平成２４年当時の議決権総数は１７５，組合員総数は１６７名であった。

(2)　本件マンションの概要

ア　本件マンションは，昭和４２年２月に竣工した鉄筋コンクリート造りのマンションであり，次の５棟の建物によって構成されている。

(ア)　●棟（１５戸）　　２階建（テラスハウス型）

(イ)　[redacted]棟（４８戸）　地下１階地上４階建本館

(ウ)　●棟（６０戸）　　４階建本館

(エ) [redacted]棟（５２戸）　４階建本館

(オ) 管理人棟　　地下１階地上１階建

イ　本件マンションの管理規約（以下「本件規約」という。）では，本件マンションの共用部分及び専有部分は，別紙２記載のとおり定められている。（甲１）

(3) 平成２４年４月７日開催の臨時総会における各決議

被告は，平成２４年４月７日の第２９期臨時総会（第１回）（以下「本件総会１」という。）において，組合員総数及び議決権総数の各４分の３以上の賛成多数により，別紙１決議目録記載１及び２のとおり規約改正の決議をした（以下「決議１」「決議２」といい，改正後の本件規約２０条４項を「本件２０条４項」，本件規約２６条２項４号を「本件２６条２項４号」という。）。

(4) 平成２４年７月２８日開催の臨時総会における各決議

被告は，平成２４年７月２８日の第２９期臨時総会（第３回）（以下「本件総会２」という。）において，組合員総数及び議決権総数の各４分の３以上の賛成多数により，別紙１決議目録記載３の決議（以下「決議３」という。）を，出席組合員の議決権の過半数の賛成多数により，同目録記載４及び５の各決議（以下「決議４」「決議５」という。）をした。

(5) 本件工事の内容

ア　被告は，決議３に従い，[redacted]との間で，本件マンションの工事（以下「本件工事」という。）に関する請負契約を代金[redacted]万円で締結した。

イ　本件工事は，本件マンション全体の給排水管・ガス管の更新工事，各住戸のバランス釜・浴槽の撤去とユニットバスの設置，給湯器の交換，トイレ設備の交換，洗濯パンの新設，給水システムの変更（直結増圧方式）を内容とするものであり，工事対象には，共用部分に属する給排水管・ガス管だけでなく，専有部分に属する給排水管・ガス管，浴室設備，トイレ設

備，給湯器，洗濯パン及び洗面化粧台などが含まれていた。（甲４，２９）

ウ　本件工事は，平成２５年４月末頃までに，原告[redacted]が居住する[redacted]号室とその上階にある[redacted]棟[redacted]号室，[redacted]号室及び[redacted]号室を除いた１７１戸で完了し，被告は，[redacted]工事代金を支払った。（甲２９，証人[redacted]，弁論の全趣旨）

3　争点及びこれについての当事者の主張

(1)　決議３ないし決議５の無効確認の利益の有無

（原告らの主張）

決議３及び決議４は，本件工事により専有部分に設置された設備の所有権の帰属に関わる。また，修繕積立金は共用部分の管理のために支出できるものであり，原告らが，本件各決議によって恩恵を受けなかったことや，恩恵の受け方が不適当であったことを理由として損害賠償請求をすることはできないから，損害賠償請求等をすれば足りることを理由に決議３ないし決議５の無効確認を求める利益が否定されることはない。

（被告の主張）

決議３ないし決議５は，既にこれらの決議に基づいて本件工事の請負契約が締結され，借入れが実行され，修繕積立金への振替処理が終わっている。したがって，これらの決議の無効を確認する利益はなく，原告らは，原状回復請求や損害賠償請求等をすれば足りる。

(2)　区分所有権の侵害の有無（無効理由１）

（原告らの主張）

ア　決議１及び決議２

決議１及び決議２は，専有部分について，「共用部分と構造上一体となった部分」だけでなく，「共用部分の管理上影響を及ぼす部分」についてまで区分所有者の意思に反して改修工事をすることを可能にするものであり，区分所有者の区分所有権を侵害するから無効である。

イ　決議３ないし決議５

決議３ないし決議５は，決議１及び決議２が有効であることを前提とするから，決議１及び決議２が無効である以上，決議３ないし決議５も無効である。

（被告の主張）

ア　決議１

区分所有法３０条１項にいう建物等の管理に関する事項とは，建物等を維持していくために必要又は有益な事項をいうところ，専有部分である設備のうち「共用部分と構造上一体となった部分」や「共用部分の管理上影響を及ぼす部分」について被告が管理することを可能とすることは，建物等の管理を適切に行い，区分所有権の価値を維持するために必要又は有益である。したがって，決議１は区分所有権を侵害するものではない。

イ　決議２

決議２は，本件２０条４項に該当する場合に修繕積立金を取り崩すことができる旨を追加する決議であるから，アと同様，区分所有権を侵害するものではない。

ウ　決議３ないし決議５

決議１及び決議２に無効原因はないから，決議３ないし決議５も有効である。

(3)　区分所有法３０条３項違反の有無（無効理由２）

（原告らの主張）

ア　本件工事において給排水管やガス管などの配管類の更新工事と浴室，トイレ等の専有部分の設備工事を一体として行う必要性はないにもかかわらず，決議１ないし決議５は，共用部分の工事だけでなく専有部分の改修工事に修繕積立金を充てるものであり，これらの専有部分について先行工事を行っていた区分所有者と先行工事を行っていなかった区分所有者との間

に不均衡が生じる。この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，先行工事を行っていた区分所有者に対する補償規定を設けるなどの対応措置は取られていない。

イ　したがって，決議１ないし決議５は，区分所有者間の利害の衡平を著しく害するから，区分所有法３０条３項に違反し，無効である。

（被告の主張）

ア　決議１及び決議２は区分所有者全員を対象としているから，区分所有者間の利害の衡平を害するものではない。決議３ないし決議５は，規約の設定，変更又は廃止に関する決議ではないから，区分所有法３０条３項の適用はない。

イ　本件において専有部分である浴室，トイレなどの設備工事が必要になるのは，老朽化した配管等を更新し，建物の価値を維持するためであり，先行工事者に先行工事代金を補償すると，修繕積立金の負担で従前の更新設備による利便性の利益を与えることになり，かえって公平性を欠く結果となる。さらに，本件工事は，原則として，浴室設備やトイレ設備を被告指定の標準品に更新することを内容としていたが，先行工事者のうち，既存設備の続用が可能でこれを希望した区分所有者に対しては，続用した設備の標準品の価格相当額をオプション工事代金から値引きすることによって実質的な補償をしている。したがって，修繕積立金を本件の専有部分の改修工事費用に充てることは，実質的にみても，本件マンションの区分所有者間の衡平を害するものではない。

ウ　以上によれば，決議１ないし決議５が区分所有法３０条３項に違反して無効になることはない。

(4)　区分所有法３１条１項後段違反の有無（無効理由３）

（原告らの主張）

ア　決議１及び決議２

本件規約の改正により，原告らのように自費で専有部分である浴室，トイレ及び給湯器などの先行工事をした者は，本件工事によりこれらを取り壊され，質が劣った浴室，トイレ及び給湯器を取り付けられるという不利益を被る。また，本件マンションのＴ棟は，構造体と外壁を除く全ての部分が専有部分であるから，Ｔ棟の区分所有者は，本件工事によって，特別の影響を受ける。しかし，決議１及び決議２について，不利益を被る区分所有者の承諾はない。したがって，決議１及び決議２は，区分所有法３１条１項後段に違反し，無効である。

イ　決議３ないし決議５

決議３ないし決議５は，決議１及び決議２が有効であることを前提とするから，決議１及び決議２が無効である以上，決議３ないし決議５も無効である。

（被告の主張）

ア　決議１及び決議２

区分所有法３１条１項後段により承諾を得ることが必要となるのは，一部の区分所有者に影響が及ぶ場合であり，決議１及び決議２のように影響が区分所有者全体に一律に及ぶ場合は，個々の区分所有者の承諾は不要である。

決議１及び決議２によって，決議３ないし決議５が可能になったとしても，決議１及び決議２自体は規約の改正に過ぎず，何らかの修繕工事を実施することまで決定するものではないから，決議１及び決議２について，区分所有法３１条１項後段により個々の区分所有者の承諾が必要となることはない。

イ　決議３ないし決議５

決議１及び決議２は有効であるから，決議３ないし決議５も有効である。

(5)　修繕積立金の目的外使用に該当するか（無効理由４）

（原告らの主張）

ア　決議１及び決議２

修繕積立金は，共用部分の修繕のために使用される費用であって，個々の区分所有者や特定の区分所有者の利益のために使用されることは予定されていない。また，修繕積立金は区分所有者全員の総有財産であり，区分所有者全員の同意のみによって分割することができる。

しかし，決議１及び決議２は，修繕積立金を目的外の専有部分の修繕費用に充てることを可能にするものであり，修繕積立金を分割するのに等しいのに，区分所有者全員の同意により可決されたものではないから，無効である。

イ　決議３ないし決議５

決議３は，修繕積立金をもって専有部分の修繕をするという本件工事の実施を決定したものであるから無効であり，決議３を前提とする決議４及び決議５も無効である。

（被告の主張）

ア　法律上，修繕積立金を専有部分の工事の費用に充当することを禁止する規定はない。

また，本件２６条２項４号は，修繕積立金を，専有部分のうち共用部分と構造上一体となった部分又は共用部分の管理上影響を及ぼす部分について，共用部分の管理と一体として行う必要があるときに使用することを可能とするものであって，個々の区分所有者の権利に相当する部分を算定して各区分所有者に修繕積立金を払い戻すものではないから，修繕積立金を分割するものではない。

イ　本件工事には専有部分の修繕も含まれているが，本件工事の対象となった部分は本件２０条４項にいう共用部分と構造上一体となった部分又は共用部分の管理上影響を及ぼす部分であるから，その修繕に修繕積立金を用

いることには何らの問題もなく，本件工事の対象に専有部分の修繕も含まれていることをもって決議３が無効であるということはできない。

(6) 本件２０条４項違反の有無（無効理由５）

（原告らの主張）

ア　浴室設備やトイレ設備等は，共用部分の給排水管・ガス管と構造上一体となった部分ではない。浴室設備と新配管をつなぐために新たに防水工事が必要とは考えられないし，旧設備と新配管を接続することも可能であり，通常の施工をすれば旧設備から漏水することもないから，これらの設備は共用部分の管理に影響を及ぼす部分にも該当しない。

したがって，仮に決議１及び決議２が有効であるとしても，本件工事は本件２０条４項の要件を満たしておらず，本件２６条２項４号に基づいて，本件工事の代金に修繕積立金を充当することもできないから，決議３は無効である。

イ　決議４及び決議５は，本件工事の実施が前提になっているところ，本件工事の実施を決定した決議３は無効であるから，決議４及び決議５も無効である。

（被告の主張）

ア　本件２０条４項の「共用部分と構造上一体となった部分」とは，直接間接を問わず，共用部分と物理的一体性又は機能的一体性を有するものをいうものと解するべきである。そして，本件工事の対象となった専有部分に属する給排水管・ガス管，浴室，トイレ等の設備は，本件２０条４項にいう「共用部分と構造上一体となった部分」又は「共用部分の管理上影響を及ぼす部分」に該当し，本件工事は，一体的かつ効率的な本件マンションの管理のために行うことが必要なものであり，区分所有者の共同の利益に資するものである。

イ(ア)　配管類（給排水管及びガス管）の更新

共用部分に属する給排水管及びガス管と専有部分に属する給排水管及びガス管は，構造上の一体性を有する。

(イ) ユニットバス化

浴室内のバランス釜は専有部分である給水管及びガス管を介して，浴室の床下を通って共用部分である給水管及びガス管と接続され，排水は，排水トラップ（排水口の排水設備）を通じて，共用部分の排水管に接続されていて，共用部分と物理的一体性を有する。

配管類を交換するためには浴室の床を斫るため，既存の浴室設備を再設置するためには，新たに防水工事が必要となるが，防水工事には多額の費用と時間がかかること，配管類のみを交換しても旧設備から漏水等が起こる危険があり，旧設備を再設置する前提では施工業者の保証がつかなかったこと，撤去したバランス釜・浴槽を再接続する部品の調達ができないおそれがあったことから，共用部分の工事とともに交換する必要があった。したがって，浴室設備は，共用部分の管理に影響を及ぼす部分にも該当する。

(ウ) 給湯器の交換

浴室のバランス釜を廃止してユニットバス化したことに伴って，新たに必要となったものであり，ユニットバスと同様に共用部分と物理的一体性を有する部分又は共用部分の管理上影響を及ぼす部分に該当する。

(エ) トイレ設備の交換

共用部分の給排水管と物理的に接続されていて，共用部分と物理的一体性を有する部分である。また，配管類のみを更新しても，旧設備から漏水する可能性があるから，劣化した設備を再設置する前提では施工業者から工事の保証が出ず，工事自体請け負ってもらうことができなかったことからすると，共用部分の管理に影響を及ぼす部分にも該当する。

(オ) 洗濯パンの新設

従前，本件マンションには洗面所に洗濯機用の排水設備がなく，ベランダに洗濯機を設置する設計であったが，屋内に洗濯機を設置して浴室にホースを伸ばして排水する家庭が増え，ホースがはずれて階下に漏水する事故が散見されるようになったことから，新たに洗面所に洗濯機の排水口を設置するとともに，洗濯パンを設置したものであり，共用部分である排水管と構造上一体となる工事である。

ウ　したがって，本件工事は，本件２０条４項に違反するものではないから，決議３ないし決議５は有効である。

(7)　決議３及び決議４は区分所有制度の基本に反するか（無効理由６）

（原告らの主張）

決議３及び決議４によって，修繕積立金を用いて本件工事が実施されると，本件工事によって設置された給排水管・ガス管，ユニットバス，トイレ等の設備の所有権が被告に帰属することになり，区分所有という仕組みの基本に反するから，決議３及び決議４は無効である。

（被告の主張）

本件工事によって設置された給排水管・ガス管，ユニットバス，トイレ等設備の所有権は，各区分所有者に帰属するから，決議３及び決議４が無効であるということはできない。

第３　当裁判所の判断

１　前記前提事実と証拠（甲１～７，１０の１～１０の５，１１の１，１１の２，２２，２５，２６，２９，３２，乙１～３，８，１１，１３の１～１３の３，１４，１５，２０の１～２０の４，２１の１～２１の３，２２，２３，２６，２８，証人[redacted]，証人[redacted]原告[redacted]本人。ただし，認定に反する部分は採用しない。）及び弁論の全趣旨によれば，次の事実が認められる。

(1)　本件マンションは，昭和４２年に建てられた鉄筋コンクリート造りのマンションであり，５棟の建物で構成されている。

(2) 平成１１年１１月１５日頃，●棟の共用部分である塩ビ管排水立て管と１階の住戸の天井裏にある２階住戸の塩ビ管排水横引き管のつなぎ部分から漏水し，原告●宅に水がたまるという漏水事故が発生し，被告は原告●から責任を追及されて，修理費を負担した。（乙２２，２８）

そこで，被告は，平成１２年７月頃，株式会社●に依頼して，点検口のある●棟●階●戸について排水管等の調査を行ったところ，●棟●号室のほかに●戸の漏水と，●戸に漏水形跡が見つかった（乙２３）。

しかし，当時，原告●が委員長を務める被告の修繕委員会において検討した結果，塩ビ管の耐用年数などを理由に，被告による本件マンション全体の排水管改修工事は見送られた。（乙２３，２８）

(3) しかし，平成１８年頃から再び台所系統の排水管の漏水事故が増え始めたため，平成１９年頃，被告は，新たに修繕委員会を設置し，本件マンションの設計者である●設計工務株式会社に躯体劣化診断及び配管劣化調査・診断を依頼したところ，給排水管やガス管などの配管類は，一部を除き劣化が進行しているので至急更新することが望まれるとの指摘を受けた。（乙８，２８）

(4) そこで，被告は，平成２０年頃，本件マンションの施工業者である●に給排水管工事の事前調査と長期修繕計画の作成を依頼したところ，同年１０月頃，竹中工務店から，配管類すべてを更新する内容の大規模な改修工事の提案を受けた。被告は，この提案の是非を検討するために，平成２１年１１月頃，株式会社●（以下「●」という。）にコンサルタントを依頼した。（乙８，２８）

(5) ●は，平成２２年３月から４月にかけて，本件マンションの全戸の立入調査を実施した。そして，●は，同年６月頃，塩ビ管を含め給排水管・ガス管すべてについて劣化が進行しているため３年以内に改修が必要である

として，[redacted]と同様に，①給排水管・ガス管のすべてを取り替えること，②浴室はユニットバスに変更し，トイレ設備も取り替えること，③ガス給湯器をベランダに設置し，3か所に給湯すること，④洗濯機パンを新設し，単独排水とすること，⑤貯水槽，高架水槽を廃止し，直結増圧方式に変更することなどを内容とする大規模な改修工事の提案をし，同年８月，基本計画書を提出した。（乙８，２８）

(6) そこで，被告は，平成２２年１０月頃，住民説明会を実施して上記の基本計画書の内容を説明し，平成２３年４月頃から，[redacted]が作成した見積要綱書をもとに複数の施工業者から見積もりをとり，選考を重ねた結果，同年１０月頃，[redacted]を施工業者として内定した。

(7) 被告は，平成２３年１２月頃，再度，住民説明会を実施し，平成２４年３月には個別説明会も実施した上で，同月２３日頃，被告の組合員に対して，本件総会１を同年４月７日に開催することを通知した。同通知書（甲２）には，本件規約２０条（敷地及び共用部分等の管理について）及び２６条（修繕積立金）の改正の提案理由として，専有部分である横引き配管や水回りの住宅設備機器は，雑排水管高圧洗浄等を除き，管理組合の管理の対象外となっているが，本件マンションの躯体及び設備の構造上，現在計画している給排水管・ガス管の更新工事を完璧に実施するためには，専有部分であっても「共用部分と構造上一体となった設備（配管・配線等）」や「共用部分の管理に影響を及ぼす設備等（内装，風呂場，給湯器等）」も管理の対象として工事を実施する必要があること，専有部分については，本来は個人負担で実施するべきとの考えもあるが，個人負担の金額が多額になる場合は，経済的な理由で工事を実施できない住戸が多数発生する可能性があること，そうなると，更新していない給排水管からの漏水が多発し，自己の住戸のみならず他の住戸に影響を及ぼすことになること，今後数十年間にわたり，本件マンションの住民が快適な状態で生活するためには，今回工事対象となっている

専有部分に関しても，必要に応じて修繕積立金を取り崩し，工事を実施できるようにすることが必要であること，今回の規約改正は，共用部分の管理に必要な範囲で，専有部分の管理に要する費用に修繕積立金を充当するものであり，すべての専有部分を対象とするものではないことが記載されていた。

(8) 同年４月７日に開催された本件総会１において，決議１及び決議２が，同年７月２８日に開催された本件総会２において，決議３ないし決議５がそれぞれ決議された。このうち，決議１ないし３は，組合員総数及び議決権総数の各４分の３以上の賛成多数で決議され，決議４及び決議５は，出席組合員の議決権の過半数の賛成多数で決議された。

(9) 被告は，決議３に基づき，[redacted]との間で本件工事に関する請負契約を締結し，決議４に基づき借入れを行い，決議５に基づき管理費の修繕積立金への振替を行った。

(10) [redacted]は，平成２４年９月３日以降，本件マンションの各住戸への立入調査を行い，本件工事を実施した。本件各決議や本件工事に反対をしているのは，原告ら２名のほかはなく，平成２５年４月末頃までに，原告[redacted]の反対により工事が未了となっている[redacted]棟の４戸以外の１７１戸の工事は完了した。

本件工事では，給排水管・ガス管の更新のため，専有部分に属する床に新たに数か所侵入口を設け，共用部分に属する排水立て管の更新のため各住戸の専有部分に属する壁を開口し，設備配管更新のため浴室が解体された。そして，給排水管・ガス管及び浴室，トイレ等の設備機器の更新が終了した後，各専有部分の壁の開口部はコンクリートブロックで復旧され，浴室にはユニットバスが設置された。（甲２９，乙１）

(11) 被告は，[redacted]に対し，本件工事代金を支払ったが，その原資として，決議３に係る本件マンションの修繕積立金，決議４に係る借入金及び決議５に係る管理費の剰余金から振り替えた修繕積立金が充てられ，借入金の返済

に修繕積立金が充てられている。（甲４）

2　争点１（決議３ないし決議５の無効確認の利益の有無）について

マンションの総会決議の無効確認を求める訴えの確認の利益は，現に存在する法律上の紛争の解決のため適切かつ必要と認められる場合に認めることができる（最高裁昭和４７年１１月９日第１小法廷判決・民集２６巻９号１５１３頁参照）。

本件においては，原告らと被告との間において，決議３ないし決議５の効力が現に争われていること，これらの決議を前提として，請負契約の締結，借入れ，管理費の振替え，修繕積立金の使用などの法律関係が積み重なっていて，これらの派生する法律関係について紛争が生じうることを考慮すると，基本となっている決議自体の効力を既判力をもって確定することが，当事者間の紛争の抜本的解決のため適切かつ必要な手段であると認められる。また，原告らが被告に対して損害賠償請求等ができるとしても，決議３ないし決議５によって取り崩された修繕積立金が回復するものではないから，損害賠償請求等ができることを理由に確認の利益が否定されるものではない。

したがって，決議３ないし５の無効確認の利益が認められる。

3　争点２（区分所有権の侵害の有無－無効理由１）について

(1)　本件２０条４項は，専有部分である設備のうち「共用部分と構造上一体となった部分」だけでなく「共用部分の管理上影響を及ぼす部分」についても，「共用部分の管理と一体として行う必要がある場合」は被告が管理することを可能にするものであるところ，このような場合に被告が専有部分を共用部分とともに一体として管理をすることは，建物等の価値の維持管理のために必要かつ有益であると考えられるから，同規約の条項自体が直ちに区分所有権を侵害するとは認められない。

(2)　したがって，決議１及び決議２が区分所有権を侵害することを理由とする原告らの主張は採用できない。

(3) 上記のとおり，決議１及び決議２が無効であるとはいえないから，これらが無効であることを理由として決議３ないし決議５が無効となるとする原告らの主張も採用できない。

4 争点３（区分所有法３０条３項違反の有無―無効理由２）について

(1) 決議１及び決議２により新設された本件２０条４項及び本件２６条２項４号は，本件マンションの区分所有者全員に影響を及ぼすものであるから，区分所有者間の利害の衡平を害するとはいえない。

原告らが主張する不利益は，いずれも本件工事が実施されることによって生じるものであるところ，決議１及び決議２によって本件工事の実施が決定されるものではなく，決議３ないし決議５は規約の設定，変更又は廃止に関する決議ではないから，区分所有法３０条３項は適用されない。

原告らは，決議１ないし決議５を一体のものと評価すべきである旨主張するが，決議１ないし決議５は，それぞれ別個の決議により成立したものであり，本件工事の実施を目的としているというだけで一体のものとみることはできない。

(2) もっとも，原告らが指摘するように，本件工事が実施され，専有部分の浴室，トイレ等の設備の更新のための費用として修繕積立金が充てられることからすると，本件工事に先立って浴室，トイレ等の設備を自費で更新した者と，本件工事によって修繕積立金で浴室，トイレ等の設備の更新を行った者との間に不均衡が生じる可能性は否定できない。

しかし，前記認定事実と後記７(1)によると，本件工事は，劣化した給排水管やガス管の更新工事を行うために，これに必要な限度で専有部分に属する配管類や設備についても工事を行ったものであること，証拠（甲１０の１～１０の５，２２，２５，２９，乙２７，２８，証人[redacted]，原告[redacted]）によると，原告[redacted]は[redacted]棟[redacted]号室について，平成１１年頃から平成１２年頃にかけて，トイレ，風呂，給湯器等を購入し，自らこれらを設置する工事を実施し

たこと，原告[redacted]は[redacted]棟[redacted]号室について，平成９年７月，８月頃に給排水設備工事を[redacted]円，便器取替え工事を[redacted]円で実施したこと，原告ら以外にも，本件工事に先行して給水管工事やユニットバス等に更新する工事を行った者，屋外給湯器を設置した者が相当数あり，このうち，先行工事で自ら設置した既存設備を再利用した者は，トイレが３４戸，風呂が２４戸（ユニットバスが１０戸，その他風呂が１４戸），屋外給湯器が１９戸，洗濯パンが５６戸，洗面化粧台が３戸あること，これらの先行工事を実施した者で先行工事により設置した既存設備を再利用した場合は，再利用する設備の復旧工事代金や本件工事により設置される標準品よりもグレードの高い設備への更新を行うオプション工事の実施代金等の自己負担分から一定額を減額されていること（具体的には，ユニットバスの再利用の場合には[redacted]円，給湯器の再利用の場合には[redacted]円，トイレの再利用の場合には[redacted]万円が減額されることとなっている。乙２７），このような減額措置は遅くとも本件工事実施時には決定され，竹中工務店による本件マンションの区分所有者を対象とした説明会において周知されていたことが認められる。

このように，本件工事の必要性及び合理性とこれにより先行工事を行っていた者が被る不利益の程度を比較考量し，加えて，不利益を受ける可能性のある組合員のうち，現在，本件各決議や本件工事に反対をしているのは原告ら２名にすぎないこと，先行工事をした者に対して一定の補償措置がとられていることを考慮すると，先行工事を実施した者と実施していない者との間で，本件各決議の無効をもたらす程の不公平が生じているということはできないから，実質的にみても，本件各決議は，区分所有法３０条３項に違反していると認めることはできない。

(3) したがって，原告らの上記主張は採用することができない。

5 争点４（区分所有法３１条１項後段違反の有無ー無効理由３）について

(1) 区分所有法３１条１項後段は，区分所有者間の利害を調整するため，「規約の設定，変更又は廃止が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は，その承諾を得なければならない」と定めているところ，上記「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ものと解される（最高裁平成１０年１０月３０日第２小法廷判決・民集５２巻７号１６０４頁参照)。そして，規約の設定，変更又は廃止から生じる影響が全ての区分所有者に公平に及ぶときには，上記「特別の影響を及ぼすべきとき」には当たらず，個々の区分所有者の承諾は必要ではないと解される。

(2) そこで本件について検討するに，決議１及び決議２は規約を変更するものであるところ，これによって新設された本件２０条４項及び本件２６条２項４号は，いずれも本件マンションのすべての区分所有者を対象とするものであり，一部の区分所有者に限定されるものではない。

したがって，決議１及び決議２による規約の変更から生じる影響は全ての区分所有者に公平に及ぶものであるから，区分所有法３１条１項後段の適用はなく，区分所有者の個別の承諾が必要と解することはできない。

また，原告らが主張する不利益は，いずれも本件工事が実施されることによって生じるものであるところ，決議１及び決議２によって本件工事の実施が決定されるものではなく，決議３ないし決議５は規約の変更等に関する決議ではないから，区分所有法３１条１項後段は適用されない。

(3) また，前記４のとおり，本件工事の必要性及び合理性とこれにより先行工事を行っていた者が被る不利益の程度を比較考量し，加えて，不利益を受ける可能性のある組合員のうち，現在，本件各決議や本件工事に反対をしているのは原告ら２名にすぎないことも考慮すれば，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うことができないから，実質的にみても，本件各決議は，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」に該当しないというべきである。

(4) したがって，区分所有法３１条１項後段に違反することを理由として本件各決議が無効であるということはできないから，原告らの主張は採用できない。

6　争点５（修繕積立金の目的外使用の有無―無効理由４）について

(1) 原告らは，修繕積立金は，あくまで共用部分の修繕のために使用される費用であって，個々の区分所有者や特定の区分所有者の利益のために使用されることはできないから，本件各決議は無効である旨主張する。

しかし，決議１により新設された本件２０条４項は，専有部分のうち，共用部分と構造上一体となった部分又は共用部分の管理上影響を及ぼす部分について，共用部分の管理と一体として管理を行う必要があるときに，修繕積立金を取り崩すことを可能とする規定であって，共用部分と無関係に修繕積立金を使用することを認めるものではないし，そもそも，修繕積立金の使途を共用部分に限定する法令上の定めはなく，当該規定は区分所有法や他の強行法規に違反するものとは認められない。

また，原告らは，修繕積立金を専有部分の改修に使用することは区分所有者全員の総有財産である修繕積立金の分割に当たると主張するが，前記のとおり，本件工事は，本件マンションの共用部分の修繕のために必要な限度で，区分所有者の専有部分に属する設備の改修費用についても修繕積立金を充てるというものであって，修繕積立金を各区分所有者に払い戻すものではないから，修繕積立金の分割には当たらない。

(2) したがって，原告らの上記主張は採用することができない。

7　争点６（本件２０条４項違反の有無―無効理由５）について

(1) 本件工事が本件２０条４項に違反するかにつき検討する。

ア　給排水管・ガス管（配管類）の更新工事

前記認定事実及び証拠（乙３，１１，１３の１，１３の２，１４）によれば，本件工事の対象とされた給排水管及びガス管には専有部分に属するものが含まれているが，専有部分に属する給排水管・ガス管は，共用部分に属する給排水立て管や住戸の天井や床下を通る給排水横引き管などと接続しているから，共用部分と構造上の一体性が認められる。

そして，前記認定事実のとおり，共用部分であるか専有部分であるかの区別なく，配管類全てを更新する必要が生じていたことからすると，専有部分を構成する配管類の更新工事は，共用部分の管理と一体として行う必要があると認められる。したがって，給排水管及びガス管の更新工事を行うことは本件２０条４項に違反するということはできない。

イ　浴室設備及びトイレ設備等の更新工事

前記認定事実と証拠（乙１，３，９，１１，１３の１，１３の２，１４）によると，本件マンションの浴室やトイレの給排水管やガス管は，専有部分に属する給排水管等を介して，共用部分に属する給排水管等と接続しているから，物理的一体性を有することが認められる。

また，証拠（乙３，９，２６，証人[redacted]）及び弁論の全趣旨によると，本件工事の対象とされた浴室及びトイレ設備等は，専有部分である給排水管・ガス管を介して共用部分に属する給排水管・ガス管と接続していること，給排水管等を更新するためには，浴室内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は床の防水工事をすることが必要であったこと，防水工事をした上で旧設備を設置するよりもユニットバス化する方が約６日短い工期で実施でき，１戸当たり５０万円程低い費用で行うことができること，４０年以上経過した旧設備を再設置する方法では漏水の危険性があるとして，本件工事の施工業者である竹中工務店か

ら工事に関する保証を受けられなかったこと，ユニットバス化に伴って，新たに屋外給湯設備を設置する必要があったこと，[redacted]棟の一部及び[redacted]棟の一部では洗面台は浴室内に設置されていたため，ユニットバス化に伴い，浴室外に洗面台を設置する必要があったことが認められる。

上記認定事実によれば，本件工事において浴室設備やトイレ設備及びこれに付随する給湯器や洗面台の設置をする工事は，共用部分の給排水管・ガス管を改修するために必要であり，かつ，合理的な工事方法であって，共用部分の管理と一体として行う必要があると認められる。

したがって，浴室設備やトイレ設備等の工事が本件２０条４項に違反するということはできない。

ウ　洗濯パン設置工事

当初，本件マンションの居室内に洗濯パンは設置されていなかったが，洗面所内に洗濯機を設置して浴室に排水する区分所有者が増え，排水が洗面所内に流れて下階に漏水する事故が散見されるようになったこと（乙１１，２６，弁論の全趣旨）からすると，洗面所内に新たに排水口を設置して洗濯パンを新設する工事には，必要性及び合理性があると認められる。

そして，新設された洗濯パンは共用部分である排水管と接続されるから，洗濯パン設置工事は共用部分の管理と関連し，一体として行う必要があると認められる。

したがって，洗濯パン設置工事が本件２０条４項に違反するということはできない。

(2)　以上のとおり，本件工事は本件２０条４項に違反するとはいえないから，本件工事の発注に係る決議３が本件２０条４項に違反し無効であるということはできないし，これを前提とする決議４及び決議５が本件２０条４項に反すると認めることもできない。

(3)　なお，原告らは，本件マンションの給排水管の一部に使用されている塩ビ

管は，紫外線に当たらなければ経年劣化することはなく，本件マンションの給排水管は紫外線にさらされることはないから，劣化しておらず，更新工事を行う必要性はなかったと主張し，証人[redacted]の証言及び陳述書（甲３２）中にはこれに沿う部分がある。

しかし，前記認定事実によれば，本件マンションは昭和４２年に建築され，築４０年以上経過したマンションであり，平成１１年頃からは，塩ビ管のつなぎ目の劣化による漏水事故が発生し，平成１９年頃から複数の業者により現地の立入調査をした上で，全部の配管類の取替えが必要であるという指摘がされていたこと，これに対し，証人[redacted]は平成２８年に実施された本件の証拠調べ前に原告[redacted]宅の点検口から配管類を目視したにすぎず，本件マンションの立入調査をしていないし，漏水事故の有無について被告に確認もしていないこと（証人[redacted]）からすれば，原告らの主張に沿う上記証言部分を採用することはできず，ほかに原告らの主張を認めるに足りる証拠はない。

８　争点７（区分所有制度の基本に反するか―無効理由６）について

原告らは，決議３によって，修繕積立金を用いて本件工事が実施されるとすると，本件工事によって設置された給排水管，ユニットバス，トイレ等の所有権が被告に帰属し，これは区分所有という仕組みの基本に反するから，決議３は無効であると主張する。

しかし，本件マンションの専有部分と共用部分は本件規約によって定まっていて，本件工事の工事代金を修繕積立金から拠出したからといって，直ちに本件工事により設置された専有部分に属する給排水管や設備等の所有権が被告に帰属するものではないから，原告らの上記主張は採用することができない。

第４　結論

以上によれば，原告らの請求はいずれも理由がないからこれを棄却することとして，主文のとおり判決する。

横浜地方裁判所第２民事部

裁判長裁判官　大　竹　優　子

裁判官　田　中　智　子

裁判官　山　田　慎　悟

（別紙１）

決　議　目　録

１　決議１（本件規約２０条４項の新設）

被告の管理規約２０条４項として「専有部分である設備のうち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の管理と一体として行う必要があるときは，管理組合がこれを行うことができる。」を新設する。

２　決議２（本件規約２６条２項の改正）

被告の管理規約２６条２項４号を次のとおり変更し，現行の４号を５号とする。

「２６条２項　修繕積立金は，次の各項に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

１号　一定年数の経過毎に計画的に行う修繕

２号　不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

３号　敷地及び共用部分等の変更又は処分

４号　第２０条４項の修繕

５号　その他敷地及び共用部分等の管理に関し，区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理」

３　決議３（請負契約の締結）

被告と株式会社[redacted]（以下「[redacted]」という。）との間で本件マンション全体の給排水管・ガス管の更新，ユニットバス化，給湯器等の更新及び給水システムの変更等を内容とする請負契約を工事代金[redacted]万円（税込み），工事予備費[redacted]万円（税込み、工事費の約５パーセント），工事期間：平成２４年９月から平成２５年１０月まで１４か月間（予定）で締結する。

４　決議４（借入れ及び修繕積立金の使用）

上記３の工事代金の支払に充てるため，住宅金融支援機構から，[redacted]

万円を，返済期間１０年，借入予定金利年１．３０パーセント，保証委託先を財団法人マンション管理センターとして借り入れ，分割返済金（１０年）に修繕積立金を充てる。

5　決議５（管理費の振替え）

管理費の剰余金[redacted]万円のうち[redacted]万円を修繕積立金に振り替える。

（内訳）Ｔ棟　[redacted]円

[redacted]棟　[redacted]円

Ｍ棟　[redacted]円

[redacted]棟　[redacted]円

以　上

（別紙２）

1　共用部分

(1)　棟の共用部分

廊下，階段，電気室，機械室，パイプスペース，メーターボックス，内外壁，界壁，床スラブ，基礎部分，バルコニー，バルコニー手摺等専有部分に属さない「建物の部分」

電気設備，給排水衛生設備，ガス配管設備，避雷設備，ＴＶ共同視聴設備，インターネット通信設備，ケーブルテレビ設備，集合郵便受箱，配線配管（給水管については，本管から各住戸メーターを含む部分，雑排水管及び汚水管については，スラブ下の配管全て及び継手並びに立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」

(2)　団地共用部分

管理事務所，集会所，管理用倉庫等，「団地内の附属施設たる建物」

2　専有部分

(1)　住戸番号を付した住戸

(2)　倉庫番号を付した倉庫

(3)　(1)及び(2)の天井，床及び壁のうち，躯体部分を除いた部分

(4)　(1)及び(2)の玄関扉のうち，錠及び内部塗装部分

(5)　(1)及び(2)の窓枠及び窓ガラスのうち，戸車及びクレセント部分

(6)　(1)及び(2)の網戸

(7)　上記の各専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のもの

以　上

これは正本である。

平成２８年９月３０日

横浜地方裁判所第２民事部

裁判所書記官　白　石　有　香

copy