【修繕積立金を専有部分の改修に使用した事例】

各争点と裁判所の判断

2018 年 1 月 3 日
重松マンション管理士事務所作成
TEL：043-242-0192
FAX：043-244-9094
公式サイト：http://www.office-shigematsu.com/
該当記事：http://www.mansion-support.com/blog/2018/01/post_339.php

【争点①】マンション総会決議の無効確認の利益の有無

原告（組合員）の主張	被告（管理組合の主張）
・本決議により利益を受けなかった組合員は損害賠償を求めることができないので、**訴えの利益はある**。	・決議後に既に工事は完了しており、利益を受けないと思う組合員は、損害賠償を申し立てれば済むので、**訴えの利益はない**。

裁判所の判断
・総会決議の無効確認を求める訴えの利益は、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限り認められる。(最高裁昭和 47 年 11 月 9 日) ・本件規約改正の決議を経て、その後の工事、借入れ等が実施され、紛争となっていることに鑑みると、損害賠償請求をすれば足りることを理由に**確認の利益が否定されるものではない**。

【争点②】共用部分と一体化した専有部分や共用部分の管理に影響を及ぼす専有部分の管理を管理組合が行うことは、区分所有権の侵害に当たるか。

原告（組合員）の主張	被告（管理組合の主張）
・共用部分と一体化されている専有部分だけでなく、共用部分の管理に影響を及ぼす専有部分まで区分所有者の意思に反して改修することを可能とするものであり、**区分所有権を侵害している**。	・共用部分の管理に影響を及ぼす専有部分を対象にするのは、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。よって、**区分所有権の侵害にはならない**。

裁判所の判断
・専有部分を共用部分とともに一体として管理することは、建物等の価値の維持管理のために必要かつ有益と認められる。 ・よって、**区分所有権の侵害とは認められない**。

【争点③】本件規約の改正が、区分所有法第 30 条第 3 項（不衡平の禁止）に該当するか。

原告（組合員）の主張	被告（管理組合の主張）
・本件規約の改正は、専有部分の工事を先行して行った組合員とそうでない組合員とに**不衡平をもたらす**もので、30 条 3 項違反である。	・規約の変更は全区分所有者を対象としているので、区分所有者間の利害の衡平を害するものではない。 ・先行工事者のうち、既存設備の再利用が可能な区分所有者にはオプション工事の値引き等、実質的な補償をしている。

裁判所の判断

- 規約の改正は、全区分所有者に影響を及ぼすので、区分所有者間の**利害の衡平を害するものとはいえない**。
- 改正された規約に基づき工事が実施されると、先行工事を実施した区分所有者とそうでない区分所有者間に不衡平が生じる可能性があるが、オプション工事の値引き等で実質的な補償をする旨、説明会でも事前に周知している。
- 本件工事の必要性・合理性と先行工事を実施した区分所有者の不利益を比較衡量し、不利益に対する一定の補償措置が取られている。
- 更に、不利益を被るとされている区分所有者のうち、反対しているのは原告 2 名だけであることを考えると、**決議の無効を生じさせるほどの不公平が生じているとはいえない**。

【争点④】本件規約改正が、区分所有法第 31 条第 1 項後段（特別の影響を受けるものの承諾）違反となるか。

原告（組合員）の主張	被告（管理組合の主張）
・本件工事を実施することにより、先行工事を実施したものは、不利益を受けるので、それらのものの**承諾を受ける必要**がある。	・本件規約の改正は、全区分所有者を対象とし、一律に影響が及ぶので個々の区分所有者の**承諾の必要はない**。

裁判所の判断

- 「特別の影響を及ぼすべきとき」とは、規約の改正が、その必要性・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、受忍限度を超える場合をいう。（最高裁平成 10 年 10 月 30 日）
- 今回の改正は、全区分所有者を対象としているので**個々の区分所有者の承諾は必要ない**。
- 工事を実施することにより不利益を受ける可能性のあるもののうち、反対しているのは 2 名に過ぎないことを考慮すると、不利益が受忍限度を超えるとはいうことができない。
- 実質的にみても、**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は当たらない**。

【争点⑤】修繕積立金の目的外使用に該当するか。

原告（組合員）の主張	被告（管理組合の主張）
・修繕積立金は、共用部分の修繕のために使用される費用。 ・修繕積立金は区分所有者の総有財産であり、全員の同意のみにより分割することができる。 ・本件規約の改正は、専有部分の修繕を可能にするものであり、修繕積立金の分割に等しい。 ・**区分所有者全員の同意がないので無効。**	・法律上、修繕積立金を専有部分の工事費用に充当することを禁止する規定はない。 ・修繕積立金を払い戻すわけではないので、分割には当たらない。 ・共用部分と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の修繕に使用するので**問題はない。**

裁判所の判断
・共用部分と無関係に修繕積立金を使用するわけではない。 ・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、区分所有法や他の強行規定に違反するとは認められない。 ・共用部分の修繕に必要な限度で、専有部分に属する設備の改修費用に充てることは、修繕積立金の払い戻しに当たらず、修繕積立金の分割には当たらない。 ・したがって、**原告の主張は採用できない。**

【争点⑥】仮に改正された規約が有効だったとした場合、本件工事の内容が、規約に違反しているか。

原告（組合員）の主張	被告（管理組合の主張）
・浴室設備、トイレ設備等は「共用部分と構造上一体」となっていないし「共用部分の管理上影響を及ぼす部分」にもあたらない。	・「共用部分と構造上一体」とは、直接間接を問わず、物理的一体性又は機能的一体性を有すると解するべき。 ・専有部分に属する給排水管、浴室、トイレ等の設備は「共用部分と一体化」又は「共用部分の管理上影響を及ぼす部分」である。 ・本件工事は、一体的かつ効率的なマンション管理のために行うことが必要なもので、区分所有者の共同の利益に資する。

裁判所の判断
・工事対象となった配管には専有部分に属するものが含まれているが共用部分と構造上の一体性が認められる。 ・共用部分か専有部分の区分なく、配管類全てを更新する必要性が生じていたことからすると、共用部分の管理と一体として行う必要が認められる。 ・浴室、トイレ設備は、専有部分である配管を介して共用部分に接続している。 ・防水工事後に、旧設備を復旧するよりも、ユニットバス化した方が工期も短縮でき費用も安くなる。また、旧設備を復旧する工事では業者の保証が受けられない。 ・上記認定事実によると、今回の工事方法は、共用部分の配管を更新するために必要であり、かつ、合理的な方法であるので、**改正された規約には違反しない**。

【争点⑦】本件工事は、区分所有制度の基本に反するか。

原告（組合員）の主張	被告（管理組合の主張）
・修繕積立金を使用して専有部分の工事を行うと、従来専有部分であった設備等の所有権が管理組合に帰属することになり、**区分所有制度の基本に反する**。	・本件工事を実施しても、専有部分は各区分所有者に帰属するので、区分所有制度の基本に反することはない。

裁判所の判断
・専有部分と共用部分は規約によって定まっている。 ・工事代金を修繕積立金から拠出したからといって、直ちに工事した専有部分の所有権が管理組合に帰属するものではない。 ・**原告の主張は採用できない**。