

区分所有法30条1項の「区分所有者相互間の事項」とは何か —最判平成31年3月5日⁽¹⁾を手掛かりとして—

北河 隆之*

キーワード：区分所有建物、区分所有者相互間の事項、専有部分、共用部分、契約自由の原則

1 はじめに

区分所有建物は専有部分と共用部分とで成り立つところ、専有部分の区分所有者は専有部分を自由に使用・収益・処分することができるのが原則である。しかし、区分所有者は建物の管理又は使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない（区分所有法6条1項）という制約を受ける。

区分所有法30条1項は、「建物又はその敷地若しくは附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。」としている（規約自治の原則）。規約事項は「建物」等の「管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項」であるところ、「建物」とは一棟のマンション全体を指しているので、共用部分のみならず専有部分も含まれるが、専有部分に関して規約で定めることができるのは「区分所有者相互間において専有部分の管理又は使用を調整するために必要な事項に限られる」と解されている⁽²⁾。建物については、共用部分だけではなく、専有部分も「その管理や使用のあり方が他の区分所有者の利益に影響を及ぼす限りでは、やはり規約による定めの対象となる」⁽³⁾と説明されている。

具体的には、管理規約により、専有部分の用途を住宅としての使用に限定したり、住宅宿泊事業

（民泊）に使用することを禁止したり、ペット飼育を禁止したりすることができる。他方、区分所有者が専有部分を第三者に譲渡したり、賃貸したりすることまで禁止できないことは当然であるが、「管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項」とは何かははっきりしない。

最判平成31年3月5日は、「マンション電力契約変更、544分の2の『抵抗』は適法」⁽⁴⁾と報道されたケースであるが、規約事項の限界を考える上で参考となる。

本判決は民集には登載されておらず（裁判集民事に登載）、最高裁判例委員会は先例性に乏しい事例判例と考えたことがうかがわれるが、マンション関係者には大きなインパクトを与えた判決であり、後掲のとおり解説・評釈も多く出ている。やや旧聞に属する判例ではあるが、本稿では、本判決を手掛かりに、区分所有法30条が規定する「建物」等の「管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項」とは何かを考えてみたい。

2 事案の概要

1 事実の概要

(1) X（原告・被控訴人・被上告人、管理組合の理事のようである）及びY1及びY2（被告・控訴人・上告人、新受電方式への変更に反対した2人）は、札幌市内の区分所有建物5棟から成る総戸数544戸のマンション（以下「本件マンショ

* きたがわたかゆき 琉球大学法科大学院名誉教授 弁護士（メトロポリタン法律事務所）

ン」という。)の団地建物所有者(区分所有法65条)である。

(2) 本件マンションにおいて、団地建物所有者又は専有部分の占有者(団地建物所有者等)は、個別に北海道電力株式会社(電力会社)との間で専有部分において使用する電力の供給契約(個別契約)を締結し、団地共用部分である電気設備を通じて電力の供給を受けている。

(3) 平成26年8月に開催された本件マンションの団地管理組合法人(本件団地管理組合法人)の通常総会において、専有部分の電気料金を削減するため、本件団地管理組合法人が一括して電力会社との間で高圧電力の供給契約を締結し、団地建物所有者等が本件団地管理組合法人との間で専有部分において使用する電力の供給契約を締結して電力の供給を受ける方式(本件高圧受電方式)への変更をする旨の決議がされた。

本件高圧受電方式への変更をするためには、個別契約を締結している団地建物所有者等の全員がその解約をすることが必要とされていた⁽⁵⁾。

(4) 平成27年1月に開催された本件団地管理組合法人の臨時総会において、本件高圧受電方式への変更をするため、電力の供給に用いられる電気設備に関する団地共用部分につき区分所有法65条に基づく規約を変更し、上記規約の細則として「電気供給規則」(本件細則)を設定する旨の決議(上記(3)の決議と併せて「本件決議」という)がされた。

本件細則は、本件高圧受電方式以外の方法で電力の供給を受けてはならないことなどを定めており、本件決議は、本件細則を設定することなどにより団地建物所有者等に個別契約の解約申入れを義務付けるものであった。

(5) 本件団地管理組合法人は、平成27年2月、本件決議に基づき、個別契約を締結している団地建物所有者等に対し、その解約申入れ等を内容とする書面を提出するよう求め、Yら2名以外の団地建物所有者等は、同年7月までに上記書面を提出した。

しかし、本件決議に反対していたYら2名は、

上記書面を提出せず、その専有部分についての個別契約の解約申入れをしなかった⁽⁶⁾。

(6) Xは、Yらとその専有部分についての個別契約の解約申入れをすべきという本件決議又は本件細則に基づく義務に反して個別契約の解約申入れをしないことにより、本件高圧受電方式への変更がされず、Xの専有部分の電気料金が削減されないという損害を被ったと主張して、Yらに対し、不法行為に基づく損害賠償(平成27年1月分から同28年3月分まで電力会社に支払った電気料金合計と、高圧受電が導入されていたとすればXが本件団地管理組合法人に支払ったと推計される電気料金合計との差額9165円と、これに対する平成28年3月1日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金)を求めて提訴した。

【高圧(一括)受電方式】高圧(一括)受電方式とは、電気事業者(電力会社)から高圧電力を管理組合又は一括受電サービス会社が一括して買い取り、送られてきた高圧電力を管理組合又は一括受電サービス会社が管理する高圧受電設備により低電圧に変換し、各住戸に販売する方式である。これにより電気料金の削減が可能となるが、本件で問題となったように全居住者が個別契約を解約する必要があること、1年もしくは3年に1回は停電を伴う高圧受電設備の点検が必要となること、一括受電サービス会社との契約期間は一般的に10年～15年と長期間となること、電力小売完全自由化⁽⁷⁾がなされた現在では、個人が電力会社やメニューを自由に選択できないことが指摘されている⁽⁸⁾。

2 第一審判決(札幌地判平成29年5月24日⁽⁹⁾)

Xの請求を(全部)認容。

「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、当該決議に反対した区分所有者であっても、この決議に従うのが共同利用関係にある区分建物において当然の理であって、本件規約6条1項は、このことを確認するものである。しかして、高圧受電の導入は、全区分所有者等が電

力会社との間の低圧受電に関する電気供給契約を解除しなければ実現することができないものであり、Yらも、本件各総会決議に至るまでの本件団地管理組合の会報等を通じてこのことを知っていたものと推認される。しかるに、Yらは、本件各総会決議に従うことなく、専有部分の電力の供給元は自由に選択することができるなどの意見に固執して、本件団地管理組合に期限までに本件解約書面等を提出せず、このため、本件マンションの専有部分における高圧受電の導入を実現することができなかつたものと認められる。

そうとすれば、Yらが本件解約書面等を期限までに提出しないために専有部分における高圧受電の導入ができず、このため区分所有者又は居住者が高圧受電導入による低廉な電気料金の利益を享受することができなかつたとすれば、Yらは、区分所有者又は居住者の権利又は利益を侵害したものと、不法行為による損害賠償請求権に基づいて、差額の電気料金を賠償すべきである。」

「Yらは、高圧受電の導入は専有部分における電力の供給元の変更を伴うものであり、ライフラインの供給元の選択は専有部分の区分所有者が決定すべき事項であって、本件各総会決議は区分所有権の本質的事項に関わるものであって法的拘束力はないと主張する。しかし、現行の低圧受電の導入についてもそうであるが、区分建物にあっては、電力会社から受ける電力は全体共用部分、各棟共用部分を通じて専有部分に供給されるのであるから、電力の供給元の選択においても、共同利用関係による制約を当然受けるものである。もとより、電力の供給は、ライフラインに関するものであるから区分所有権の本質的事項であるといえるが、高圧受電の導入後においても、引き続き、本件団地管理組合が電力供給会社から電力の供給を受けて各専有部分に電力を供給するのであるから、Yらの上記主張は当を得ないといふべきである。」

「Xは、Yらが本件各総会決議に従って本件解約書面等を提出していれば、遅くとも平成27年10月には本件マンションの専有部分において高圧受

電が導入されたと主張し・・・、平成27年11月分から平成28年3月分までの電気使用量の対価として電力会社に支払った合計額と高圧受電が導入されていれば原告が本件団地管理組合に支払ったと推計される合計額との差額の損害賠償を求めているのであるから、平成28年6月27日に本件解約書面等が各区分所有者に返還され、同年8月20日開催の団地総会において高圧受電の導入がいったん保留とする旨の決議がされたとしても、Yらが本件各総会決議を遵守することなく本件解約書面等を本件団地管理組合に提出することを拒んだために専有部分における高圧受電が導入されなかつたことと、Xの主張する上記期間の損害との間には、なお相当因果関係があるといふべきである。」

Yらが控訴。

本件規約6条1項（規約の遵守義務）：組合員は、良好な住環境の保持と、資産価値の保全に努め、共同の利益を増進するため、この規約及び使用細則等（以下「規約等」という。）並びに団地総会の決議事項を誠実に遵守しなければならない。

3 第二審判決（札幌高判平成29年11月9日⁽¹⁰⁾）

控訴を棄却。控訴審判決は第一審判決とほぼ同内容である。

「Yら以外の本件マンションの区分所有者は高圧受電の導入により低廉な電気料金の利益の享受を求めていたにもかかわらず、Yらが本件解約書面等の提出を拒んで本件マンションの高圧受電の導入を妨げたことにより、区分所有者等の共同の利益たる低廉な電気料金の利益の享受を妨げ、侵害したと認めることができる。そして、Xについても低廉な電気料金の利益の享受を妨げられた区分所有者の一人であり、低廉な電気料金の利益は「法律上保護される利益」（民法709条）に該当するといえるから、Xは、Yらに対し、不法行為による損害賠償請求権に基づいて、差額の電気料金

の賠償を求めることができる。」

「契約の自由も、区分所有者の共同の利益の実現のための制約を免れないのであって、本件電気供給規則で定める電力の供給以外の方法で電力を供給し、または供給を受けてはならない旨の本件電気供給規則の下においては、同規則に反する契約手続は認められず、本件解約書面等の提出を拒む理由とはならない。」

原判決は、本件決議が区分所有法66条において準用する同法17条1項又は18条1項の決議として効力を有するとしている。しかし、本件細則が、同じく同法66条において準用する同法30条1項の規約として効力を有するかについては検討されていない。

Yらが上告。

3 上告審判決

原判決を破棄し自判（一審判決取消し、Xの請求棄却）。

【判旨1】(1) 前記事実関係等によれば、本件高压受電方式への変更をすることとした本件決議には、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、本件決議のうち、団地建物所有者等に個別契約の解約申入れを義務付ける部分は、専有部分の使用に関する事項を決するものであって、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。したがって、本件決議の上記部分は、法66条において準用する法17条1項又は18条1項の決議として効力を有するものとはいえない。このことは、本件高压受電方式への変更をするために個別契約の解約が必要であるとしても異なるものではない。

【判旨2】(2) そして、本件細則が、本件高压受電方式への変更をするために団地建物所有者等に個別契約の解約申入れを義務付ける部分を含むとしても、その部分は、法66条において準用する法30条1項の「団地建物所有者相互間の事項」を定めたものではなく、同項の規約として効力を

有するものとはいえない。なぜなら、団地建物所有者等がその専有部分において使用する電力の供給契約を解約するか否かは、それのみでは直ちに他の団地建物所有者等による専有部分の使用又は団地共用部分等の管理に影響を及ぼすものではないし、また、本件高压受電方式への変更は専有部分の電気料金を削減しようとするものにすぎず、この変更がされないことにより、専有部分の使用に支障が生じ、又は団地共用部分等の適正な管理が妨げられることとなる事情はうかがわれないからである。

また、その他Yらにその専有部分についての個別契約の解約申入れをする義務が本件決議又は本件細則に基づき生ずるような事情はうかがわれない。

(3) 以上によれば、Yらは、本件決議又は本件細則に基づき上記義務を負うものではなく、Yらが上記解約申入れをしないことは、Xに対する不法行為を構成するものとはいえない。」

建物の区分所有等に関する法律：

(共用部分の変更)

第17条 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

(共用部分の管理)

第18条 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

3 前条第二項の規定は、第一項本文の場合に準用する。

4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

(規約事項)

第30条 建物又はその敷地若しくは附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。

<2～5項 略>

(団地建物所有者の団体)

第65条 一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）がそれらの建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合には、それらの所有者（以下「団地建物所有者」という。）は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

(建物の区分所有に関する規定の準用)

第66条 …… 第十七条から第十九条まで、…… 第三十条第一項及び第三項から第五項……までの規定は、前条の場合について準用する。<以下の読み替え規定 略>

4 検討

1 はじめに

検討の前提として、区分所有法66条により団地に準用される同法17条・18条と同法30条との関係を整理しておこう。同法17条は「共用部分の変更」について、同法18条は「共用部分の管理に関する事項」について、いずれも（決議要件は異なるが）「集会の決議」で決することができるとする。いずれについても、それが「専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきとき」は、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

この場合には同法30条による「規約」の定めは不要である。

これに対し、同法30条1項の「建物」には、前述のとおり共用部分のみならず専有部分も含まれると解されているところ、専有部分の「管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項」については同法30条による「規約」の定めが必要となる⁽¹¹⁾。

原審では、高圧（一括）受電方式への切り替えは個別契約の解約申入れを義務付ける部分も含め「共用部分の変更又は管理に関する事項」であり、かつ、Yらの「専有部分の使用に特別の影響を及ぼすもの」ではないと判断された。本件細則と同法30条との関係は検討されていない。

2 【判旨1】について

本判決は、本件決議の効力【判旨1】と本件細則の効力【判旨2】とを明確に分けて検討している。

本判決は、本件決議のうち、団地建物所有者等に個別契約の解約申入れを義務付ける部分は、専有部分の使用に関する事項を決するものであって、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から、区分所有法17条1項又は18条1項の決議として効力を有するものとはいえないとした。

本件決議には、①高圧電力供給のために使用される団地共用設備の新設の決議、②高圧受電方式以外の方法で電力の供給を受けることの禁止の決議、③団地建物所有者に個別契約の解約申入れを義務付ける決議が含まれていたと解されるが⁽¹²⁾、最高裁は、③の部分は「専有部分」の使用に関する事項を決するものであって、「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から、この部分は区分所有法17条1項又は18条1項の決議として効力を有するものではないとしたのである。

【判旨1】は、区分所有法17条1項が「共用部分の変更」と規定し、同法18条1項が「共用部分の管理に関する事項」と規定している文理上から

は、むしろ当然と思われる。原審は、電力が共用部分から専有部分に供給されていることを根拠に個別契約の解約申入れを義務付ける部分も「共用部分の変更又は管理に関する事項」に当たると解したものであり、電力供給の物理的部分に着目した判断であると指摘されている⁽¹³⁾。

3 【判旨2】について

【判旨2】は、本件細則が本件高压受電方式へ変更をするために団地建物所有者等に個別契約の解約申入れを義務付ける部分を含むとしても、その部分は、区分所有法30条1項の「団地建物所有者相互間の事項」を定めたものではなく、同項の規約として効力を有するものとはいえないとした⁽¹⁴⁾。

本判決は、その理由として、①団地建物所有者等がその専有部分において使用する電力の供給契約を解約するか否かは、そのみでは直ちに他の団地建物所有者等による専有部分の使用又は団地共用部分等の管理に影響を及ぼすものではないこと、②本件高压受電方式への変更は専有部分の電気料金を削減しようとするものにすぎず、この変更がされないことにより、専有部分の使用に支障が生じ、又は団地共用部分等の適正な管理が妨げられることとなる事情はうかがわれないことを挙げている。

前述のとおり、「団地建物所有者相互間の事項」には「専有部分の管理や使用のあり方が他の区分所有者の利益に影響を及ぼす事項」も含まれると解されている。本判決は、専有部分の電気料金を削減するという経済的利益は「他の区分所有者の利益に影響を及ぼす事項」には含まれないとした。そもそも個別契約の解約申入れは「専有部分の管理や使用」には当たらないというべきであろう。

4 区分所有法30条1項に係わる裁判例

同法30条1項に定める規約事項に該当するか否かが争点となった裁判例⁽¹⁵⁾としては次のものがある。

(1) 名古屋高判平成25年2月22日⁽¹⁶⁾は、管理組合が水道局との間で給水契約を締結し、水道局から請求されたマンション全体の水道料金を支払う一括検針一括徴収制度を採用しているマンションにおいて、マンションの一室（専有部分）を取得した者が管理組合に対し前所有者の滞納水道料金を支払ったが、専有部分である各戸の水道料金について管理組合に対する支払義務を定める管理規約は無効であると主張し、不当利得に基づき水道料金の返還を求めた事案である。

本判決は、「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（同法30条1項の）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（各戸の）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る規約は、規約としての効力を有しない」とした。

(2) 大阪高判平成20年4月16日⁽¹⁷⁾は、管理規約において、組合員は専有部分において使用した公共料金の支払いに関し、支払期日までに所定の方法にて（管理組合に対し）支払わなければならないとの規定があり、管理組合が前区分所有者が滞納した水道料金及び電気料金を、当該専有部分の特定承継人＝新区分所有者に対して請求した事案である。

本判決は、「各専有部分の水道料金や電気料金は、専ら専有部分において消費した水道や電気の料金であり、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事柄であるから、特段の事情のない限り、規約で定めうる債権の範囲に含まれないと解すべきである」とした上で、本件では「特段の事情」があるとして⁽¹⁸⁾、同法30条1項の規約事項とすることに妨げはないとした。

5 横浜地判平成22年11月29日⁽¹⁹⁾

(1) 本件最高裁判決の事案と同じような事情下において、管理組合の決議に従わず個別契約の解除に応じなかった区分所有者に対し、区分所有法59条に基づく区分所有権の競売請求と不法行為に基づく損害賠償が認められた事案である。

団地（4棟からなる総戸数125戸の団地）の管理組合が、定期総会において各戸が東京電力と個別に契約する方式から、一括受電サービス会社が高压受電設備を設置して（東京電力から）一括受電し、そこから各戸に電気を供給するシステムに切り替えることを（特別）決議した。そのためには、各戸が東京電力との個別契約を解除し、改めて一括受電サービス会社との電気供給契約を締結しなければならないところ、4号棟の区分所有者Yのみが、管理組合の総会決議に従わず、一括受電サービス会社との契約に応じなかった。

管理組合Xは、Yに対し、Yの行為は「区分所有者の共同の利益に反する行為」であると主張し、区分所有法59条に基づく区分所有権の競売請求と、不法行為に基づく損害賠償（170万円余）を求めて提訴した。

本判決は、競売請求を認容し、Yに対し、150万円余の損害賠償を命じた⁽²⁰⁾。判示の一部を引用する。

「(7) 以上によれば、Yの本件工事への対応は、これによって本件工事を進めることができなくなって、本件団地の住環境の保全及び向上を図ることが妨害されているという点において、区分所有法6条1項に定める「建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」に当たると解される。

(8) また、このようなYの態度によって、本件団地のほかの住民は、総会決議によって実行することを決めた本件工事の中断を余儀なくされ、これをいつ実行できるのか不明という状態に置かれており、これによって受ける「共同生活上の障害は著しい」ものがあると認められる。

(9) さらに、Yは、従前から自己の見解に固執

し、他の住民と協調して住環境の保全及び向上を図ることを拒否してきたこと、本件訴訟においても同様の態度をとり続けていることは上記のとおりであり、説得や話し合いによって本件工事についてのYの協力を取り付けることは極めて困難であると認められる。加えて、本件工事へのYの非協力は、一括受電サービス会社との電気供給契約締結を拒否するとの形でなされているため、これを区分所有法57条の共同利益違反行為停止請求あるいは同法58条の専有部分使用禁止請求によって解決することはできない。以上によれば、本件は「他の方法によってその障害を除去することが困難」な場合に該当するというほかない。

(10) 以上によれば、本件においては、区分所有法59条1項の競売請求の要件はすべて満たされていると認められる。」

「Yが一括受電サービス会社との電気供給契約の締結を拒否していることが本件工事の中断の唯一最大の理由であること、その拒否は正当な理由に基づくものとはいえないことからみて、Yの行為は、管理組合Xの業務をあえて妨害する違法なものといわざるを得ず、管理組合Xに対する不法行為に当たる。」

(2) 本件は、一括受電サービス会社が高压受電設備を設置して電力会社から一括受電し、そこから各戸に電気を供給するシステムに切り替えるという総会決議の有効性を当然の前提としているが、本件最高裁判決の【判旨1】に従えば、上記総会決議は区分所有法17条1項又は18条1項の決議として効力を有するものとはいえないと思われる。判決文を読むと、Yの頑迷で非協力的な態度がいろいろ挙げられており、いわば「合わせ技一本」的な判断となっているのであるが、頑迷で非協力的な（他の区分所有者からすると）厄介な区分所有者であるとしても、区分所有権まで奪ってしまうことは行き過ぎではなかるうか。

建物の区分所有等に関する法律：

(区分所有者の権利義務等)

第6条 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

<2項以下、略>

(共同の利益に反する行為の停止等の請求)

第57条 区分所有者が第六条第一項に規定する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。<2項以下、略>

(区分所有権の競売の請求)

第59条 第五十七条第一項に規定する場合において、第六条第一項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる。

<2項以下、略>

6 不法行為の成立要件

【判旨1】【判旨2】は、本件がXからの不法行為に基づく損害賠償請求であることから、Yらの「過失」もしくは「違法性」を否定する意味をもつものである。「過失」の問題として捉える場合、そもそもYが本件決議や本件細則に従わず個別契約の解約申入れをしなかったこと（不作為による不法行為）が、Xとの関係で「過失」といえるかという問題もある。個別契約の解約申入れをする義務（作為義務）は——たとえそれが肯定されたとしても——あくまで管理組合に対する義務だからである⁽²¹⁾。前掲横浜地判平成22年11月29日

は、区分所有法59条1項に基づく競売請求を認めただけに、不法行為に基づく損害賠償請求も認容しているが、原告は管理組合であった。これを「違法性」の問題として捉えることもできるが、同様に消極に解されよう⁽²²⁾。

7 本判決の評価

本判決の射程がどこまで及ぶかは明確ではないが、本判決は区分所有法30条1項の「団地建物所有者相互間の事項」の判断に一定の視座を与えるものであり、単なる事例判例にとどまるものではないと思う。本判決は、区分所有法17条1項・18条1項の集会の決議事項と、同法30条1項の規約事項について厳格に解釈することにより、団体的な処理の拡大に一定の歯止めをかけたものと評価すべきものであろう⁽²³⁾。

高圧受電方式への変更に伴う個別契約の解約は、所有権（＝専有部分の区分所有権）の自由に対する制約の問題であると同時に契約自由の原則に対する制約の問題でもあることが看過されてはならず、私は本判決の判断を支持したいと考える。

本判決の射程は、ライフラインに関する契約については一定程度及び得るであろうとの指摘がある⁽²⁴⁾。水道料金については前述の裁判例があるが、現在否定的である一括受ガスが将来許容されればそこにも及ぶであろう。

注

- (1) 最高裁判所裁判集民事261号47頁、裁判所時報1719号2頁、判例タイムズ1462号20頁、判例時報2424号69頁、金融法務事情2126号52頁。
- (2) 法務省民事局参事官室『新しいマンション法』179頁。稲本=鎌野『コンメンタールマンション区分所有法』181頁。
- (3) 『基本法コンメンタール第三版/マンション法』62頁。
- (4) 2019年3月10日日本経済新聞電子版。
- (5) これは一建物一引込（一需要場所一引込）という電気事業の原則があるためとのことである（土居・後掲①622頁）。
- (6) Yらは、高圧受電の導入時に長時間の停電と定期的な数時間の停電を伴う点検が義務化されているため、年齢を重ねて持病を抱えるY1及び自宅で業務を行うこともあるY2にとって不安があると主張していた。第一

審判決は、これに対し、「高圧受電の導入に伴って定期的な点検等のために停電の時間帯があるという点については、単なる不安感であるにすぎず、もとより高圧受電の導入に伴って生じる停電の時間帯があることによる不便は、全区分所有者が甘受することであって、被告らの中に生じる事態ではない」と一蹴している。

- (7) 電力自由化の経緯については鎌野・後掲③及び④が詳しい。
- (8) 高圧一括受電方式のメリット・デメリットについては土居・後掲⑩が詳しい。
- (9) LLI / DB : L07251405
- (10) LLI / DB : L07220853
- (11) 区分所有法30条1項と同法17条1項・18条1項との関係については法務省民事局参事官室『新しいマンション法』225頁以下参照。
- (12) 丸山・後掲⑩21頁。
- (13) 岡田・後掲⑦3頁。岡田教授は、最高裁はソフトの部分重視したものであると指摘する。
- (14) 一般的に「細則」は「管理規約」の下位規範と位置付けられるが、本判決は本件細則自体を区分所有法30条1項の「規約」と解している。これに対し、最判平成10年10月30日民集52巻7号1604頁は、規約の定めに基づき、集会決議により管理費等に関する「細則」の制定をもって使用料が増額された事案につき、同法31条1項後段の規定を類推適用している。
- (15) 区分所有法31条1項後段が規定する「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」に該当するか否かが争点となった裁判例としては、横浜地判平成3年12月12日（判時1420号108頁・判例タイムズ775号226頁）、東京地判平成2年5月31日（判タ748号159頁）、最判平成22年1月26日（判タ1317号137頁）、最判平成10年10月30日（判タ991号288頁）、東京高判平成21年9月24日（判例タイムズ1319号145頁）、東京高判平成29年3月15日（LLI / DB : L07220878）などがある。
- (16) 判例時報2188号62頁。名古屋簡裁が第一審なので上告審判決となる。
- (17) 判例タイムズ1267号289頁・判時2018号19頁。高裁判決であるが、上告審判決である。
- (18) 「特段の事情」は以下のとおり述べられている。本件マンションでは、①管理組合が、市水道局から水道水を一括して供給を受け、親メーターで計測された水道使用量を基に算出された全戸分の使用料金を一括して立替払した上、各専有部分に設置した子メーターにより計測された使用量を基にして算出した各専有部分の使用料金を各区分所有者に請求していることとしているが、これは本件水道局取扱いの下では、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ことに原因していること、②管理組合が、関西電力から電力を一括して供給を受け、親メーターで計測された電気使用量を基に算出された全戸分の使用料金を一括して立替払した上、各専有部分の面積及び同部分に設置した子メーターにより計測された使用量を基にして算出した各専有部分の使

用料金を各区分所有者に請求しているが、これは本件マンションの動力の想定負荷が低圧供給の上限を超えており、また、本件マンションには純住宅が2軒以上なく電気室供給もできないため、関西電力と本件マンションの各専有部分との間で、電気供給につき戸別契約（低圧契約）を締結することができないことに原因することから、本件マンションにおける水道料金等に係る立替払とそれから生じた債権の請求は、各専有部分に設置された設備を維持、使用するためのライフラインの確保のため必要不可欠の行為であり、当該措置は建物の管理又は使用に関する事項として区分所有者全体に影響を及ぼすといえることができる。

- (19) 判例タイムズ1379号132頁。
- (20) 控訴審で和解がなされているようである。
- (21) 土居・後掲⑩635頁は「不法行為の成立要件の一つである『故意又は過失』（民法709条）を充足するのか甚だ怪しい」と指摘する。
- (22) 鎌野・後掲③80頁は「違法性」を欠き不法行為を構成しないと解することもできると指摘する。なお「過失」と「違法性」の関係は不法行為法の重要論点である。
- (23) 伊藤・後掲⑧26頁。
- (24) 伊藤・後掲⑧25頁。

<本判決の解説・評釈等>筆者が入手できたものに限る。

- ①花房博文・判例秘書ジャーナルHJ100062
- ②周藤利一・RETIO. 120号123頁以下
- ③鎌野邦樹・新・判例解説Watch25巻77頁以下
- ④鎌野邦樹・判例評論738号20頁以下（判例時報2448号163頁以下）
- ⑤平野秀文・判例百選
- ⑥野田和裕・私法判例リマークス61号18頁以下
- ⑦岡田愛・WLJ判例コラム163号1頁以下
- ⑧伊藤米寿・ジュリスト1532号20頁以下
- ⑨秋山靖浩・法学教室470号135頁
- ⑩丸山英氣・Evaluation69号18頁以下
- ⑪土居俊平・「マンション高圧一括受電方式の法的問題」『土地住宅の法理論と展開—藤井俊二先生古稀祝賀論文集』615頁以下
- ⑫吉原知志・民商法雑誌155巻6号110頁以下
- ⑬佐藤貴美・マンション管理センター通信2019年5月号1頁以下
- ⑭高岡信男・マンション管理センター通信2019年5月号24頁以下