

最近の紛争事例から、マンション管理の課題を見る

令和5年7月29日

弁護士 内田 耕司 (オアシス法律事務所)

【目次】

- 1 はじめに～区分所有法改正へ～
 - (1) 検討されている内容(中間試案(令和5年6月8日)の目次)
 - (2) 区分所有法改正議論と最近の紛争事例
- 2 各種事例の検討
 - (1) 管理組合による共用部分の管理
 - ア 東京高等裁判所平成29年3月15日判決(判例タイムズ1453号)
 - イ 東京高等裁判所平成30年7月4日判決(公刊物未掲載)
 - ウ 考察
 - (2) 管理組合の運営に対する組合員等の参画
 - ア 役員への立候補
(ア) 東京高等裁判所平成31年4月17日判決(判例時報2468・2469合併号)
 - イ 閲覧とその周辺
(ア) 札幌地方裁判所令和4年5月26日判決(判例タイムズ1508号)
 - (3) 専有部分の用途制限、区分所有者の共同の利益
 - ア 大阪地方裁判所令和4年1月20日判決(判例時報2541号)
 - イ 考察
 - (4) 共用部分に関する紛争当事者論
 - ア 東京地方裁判所平成28年7月29日判決(公刊物未掲載)
 - イ 考察

1 はじめに～区分所有法改正へ

現在、法制審議会で議論が進んでいます。中間試案がとりまとめられ、現在、パブリックコメントに付されています（本年9月3日まで）。このまま進むと、来年6月ころの改正成立が見込まれているようです。

この議論は、法制審議会以前に「区分所有法制研究会」において議論が積み重ねられていた内容を下敷きにしています。

(1) 検討されている内容（中間試案（令和5年6月8日）の目次）

第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

1 集会の決議の円滑化

- (1) 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み
- (2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み
- (3) 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

- (1) 所有者不明専有部分管理制度
- (2) 管理不全専有部分管理制度
- (3) 管理不全共用部分管理制度

3 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

- (1) 法定の多数決割合の緩和
- (2) 規約による多数決割合の緩和

4 区分所有建物の管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）

5 専有部分の保存・管理の円滑化

- (1) 他の区分所有者の専有部分等の保存請求
- (2) 専有部分の使用等を伴う管理（配管の全面更新等）
- (3) 管理組合法人による区分所有権等の取得
- (4) 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み

6 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

7 管理に関する事務の合理化

- (1) 集会におけるウェブ会議システムの活用
- (2) 事務の報告義務違反に対する罰則
- (3) 規約の閲覧方法のデジタル化

8 区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化

第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1 建替えを円滑化するための仕組み

- (1) 建替え決議の多数決要件の緩和
- (2) 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅

2 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消

- (1) 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等
- (2) 全ての専有部分の工事を伴う共用部分の管理（一棟リノベーション決議）
- (3) 敷地の一部売却

第3 団地の管理・再生の円滑化を図る方策

1 団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理の円滑化

- 2 団地内建物の建替えの円滑化
 - (1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和
 - (2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和
- 3 団地内建物・敷地の一括売却
 - (1) 一括建物敷地売却決議
 - (2) 団地管理組合等の集会において必要とされる多数決要件（いわゆる全体要件）
 - (3) 各区分所有建物において必要となる賛成等（いわゆる各棟要件）
- 4 団地の敷地の分割
 - (1) 団地の敷地の共有物分割の請求
 - (2) 団地の敷地共有持分に設定された担保権の取扱い
- 第4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策
 - 1 被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和
 - (1) 大規模一部滅失
 - (2) 全部滅失
 - 2 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

(2) 区分所有法改正議論と最近の紛争事例

ただ、この区分所有法改正に向けた議論が「最近発生しているマンション紛争と密接に関係しているか。そのような紛争のより良い解決に資するようという視点からなされているものか。」を考えると、必ずしも関係があるとは言えません（上記の、第1の6くらいでしょう）。

そこで、本日は、あまり区分所有法改正の議論にこだわらず、最近問題となった裁判例を丁寧に見ていくという趣旨で進めます。公刊物に掲載された事例を中心にしますが、注目される事案はこれに固執せずに検討の対象としましょう。

2 各種事例の検討

では、最近問題となったマンション紛争の事例を見てみましょう。

(1) 管理組合による共用部分の管理

ア 東京高等裁判所平成29年3月15日判決（判例タイムズ1453号）

管理組合が、組合員に対して滞納している管理費等の請求訴訟を提起したところ、当該組合員は、「管理組合が管理すべき共用部分である配管から生じた水漏れにより損害を被った。よって、この損害賠償請求権（管理義務違反（債務不履行）と工作物責任（不法行為））に基づいて相殺を主張する（選択的抗弁）。」とした。

裁判所は、この相殺の主張を退けた。「管理組合が共用部分の管理をするという権限の規定は、個々の区分所有者（組合員）との間で権利義務関係を定めた規定ではなく、債務不履行責任の根拠とならない。」「管理組合は共用部分の占有者ではなく、工作物責任の主体ではない。」と判断した。

イ 東京高等裁判所平成30年7月4日判決（公刊物未登載）

原告は専有部分の賃借人、被告は管理組合の事案。共用部分である屋上、外壁等から専有部分に漏水があったとして、損害賠償請求をした（管理義務違反（債務不履行。厳密には「区分所有者が管理組合に対して有する債権を譲り受けた」という構成。）と工作物責任（不法行

為)を根拠とした(選択的併合)。

裁判所は、結論としてはこの賃借人の管理組合に対する請求を退けた。しかし、その論旨はやや特殊であった。

管理義務違反については、一般論レベルでは、「共用部分の管理の責任を負う管理組合は、管理規約上、個々の区分所有者に対し共用部分の管理義務を負っている」と述べ、「管理組合に共用部分の管理義務の違反があり、これによって区分所有者が損害を被った場合には、当該区分所有者に対し債務不履行責任を負う」と指摘した。

一方、「専有部分における漏水はその性質上予測が困難である上、これを発見し得るのは通常は当該専有部分の所有者ないし占有者であり、管理組合は専有部分の所有者ないし占有者から当該漏水発生の連絡を受けて初めてその事実を知るのであって、それまでは認識可能性がないから、共用部分の管理義務を負うことはない」、「これに対し、管理組合は、上記の者から漏水発生の連絡を受けた後は、専有部分の漏水が本件マンションの共用部分からの漏水によるものである場合には、管理義務を負う」とかなり技巧的な展開を見せる(皆さんは、この論旨をどう感じるだろうか)。

そして、「漏水対応のような専門技術的な事項について、管理組合は自身で対応する能力はなく専門業者に依頼するほかはない」とした上で、「管理組合が漏水発生の連絡を受けたときは、共用部分の管理責任を負うものとして、遅滞なく専門業者(履行代行者)に調査や補修工事を依頼することを要するが、専門業者に上記依頼をした場合には、管理組合が依頼した専門業者の選任監督上の過失があるときに限り、帰責事由があるとして管理組合の債務不履行責任を問うことができる」という判断を示す。その結果、この事案においては管理組合に債務不履行責任はないと結論付けた。

工作物責任に関しては、一般論レベルでは、「管理組合は、区分所有者から共用部分について管理を任されており、損害の発生を防止するのに必要な注意を直接に払うことができる地位にあるといえることから、民法717条1項にいう「占有者」に当たる」として工作物責任の主体性を肯定した。その上で、本件の具体的事実関係に即して、「(管理組合は)漏水発生の連絡を受ける都度専門業者に依頼して漏水の原因調査及び補修工事を行っており、管理規約に基づく管理義務を果たしたといえる」ので、「(工作物責任における)占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたとき」に当たるとして工作物責任に基づく損害賠償義務を否定した。

ウ 考察

果たして、この二つの判断は整合的に整理整頓できるか。

もちろん、訴訟における裁判所の判断は、「個別具体的な事案に対する個別具体的なもの」である。しかし、この二つの判断は、ともに東京高等裁判所のものであり、かつ、それなりに近接した時期のものである。また、展開された一般論(個別具体的な事実関係に当てはめるための規範の展開の部分)で、かなり違う論旨を採用している。

今後、類似の事案を検討していくに際して少々困るところではあるが、「アの裁判例は公刊物に登載されているが、イは未掲載である。」と考えると、アを重視していくのが無難かもしれない。

また、「アの判断を主軸に考えていくとすると、共用部分に原因がある事象により何らかの損害を被ったと考える組合員等」は、誰に対してどのような請求をすることになりそうか。

(2) 管理組合の運営に対する組合員等の参画

ア 役員への立候補

(ア) 東京高等裁判所平成31年4月17日判決(判例時報2468・2469合併号)

「立候補者が役員候補者として提案されるためには、理事会の承認を要する。」という管理規約の定めがあり、理事会に「役員候補者として承認しない」とされた組合員が、当該理事会の役員らに対して、立候補権を侵害されたとして不法行為に基づき損害賠償を請求した。

裁判所は、「管理組合の規約において、一方では組合員である区分所有者に役員への立候補を認めながら、他方で特定の立候補者について理事会のみの判断によって、立候補が認められず、集会の決議によって役員としての適格性が判断される機会も与えられないという事態が起こり得る」として、立候補承認に関する理事会の広範な裁量を否定し、「成年被後見人等やこれに準ずる者のように客観的にみて明らかに本件管理組合の理事としての適格性に欠ける者については、理事会が立候補を承認しないことができるという趣旨であると解される」と、限定的に理解した。

結論としては、役員個人に対する損害賠償請求は退けた。

(ア) 事件は損害賠償請求事件であったが、さいたま地方裁判所令和4年12月7日判決(公刊物未登載)は立候補を拒否されたときの役員選任に関する管理組合総会決議無効確認請求事件。裁判所は請求を認め、第一審で確定した。

イ 閲覧とその周辺

(ア) 札幌地方裁判所令和4年5月26日判決(判例タイムズ1508号)

本件管理組合の管理規約には、「理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿、及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。」という定めがある(標準管理規約第64条第1項に同じ。)ところ、この「利害関係人」の解釈が問題となった事案。区分所有者の配偶者であり、専有部分において同居する原告がこれに該当するかどうかの問題となった。

裁判所は、「利害関係人」の意義について「区分所有者たる組合員に準ずる管理規約上の地位を有する者であって、その地位に基づき管理組合に対して会計帳簿等の閲覧を請求する法律上の利害関係があると認められる者をいい、単にその閲覧につき事実上の利害関係を有するにすぎない者を含まない」と解した(この解釈は、裁判所の判断において様々な分野で見られるものである。)

その上で、本件管理組合の管理規約に存在する以下の定め(すべて標準管理規約同様)

「区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者が総会の目的について利害関係を有する場合には、当該占有者に総会での意見陳述を認める。」、「組合員の同居者を議決権の代理行使の適格者とする。」など、正当な権原を有する占有者や区分所有者の同居者に一定の地位を与えている。

「占有者は区分所有者が規約及び総会決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。」、占「有者・区分所有者の同居人による規約違反行為や共同生活の秩序を乱す行為等に対し、理事長が勧告・行為の差止請求その他法的措置を講ずることができる旨定められている。」など、占有者や同居人にも区分所有者に準ずる共同生活上の義務が課されている。

「理事及び監事の被選任資格を「現に居住する組合員(配偶者を含む。)」と定め、組合員の配偶者には、上記占有者・同居人としての地位に加え、本件管理組合の役員として組合の運営に主体的に参画する地位を与えている。

等を指摘して、本件原告が本件マンションの管理について区分所有者たる組合員に準ずる管理規約上の地位を有する者であって、その地位に基づき本件管理組合に対して会計帳簿等の閲覧を請求する法律上の利害関係があると認められる、とした。

なお、組合員による管理組合が保管する議事録、会計帳簿及びその裏付けとなる原資料（見積書、契約書、請求書、領収証等の資料）の閲覧及びデジタルカメラによる撮影を認めた大阪高等裁判所平成28年12月9日判決（判例タイムズ1439号）も注目である。裁判所の判断としては、管理組合運営の透明性重視の傾向が強いと指摘していいだろう。

（3）専有部分の用途制限、区分所有者の共同の利益

ア 大阪地方裁判所令和4年1月20日判決（判例時報2541号）

「住居専用規定」を有するマンションにおける、障害者グループホーム事案である。

裁判所は、専有部分のグループホームとしての利用について、管理規約に違反し、区分所有者の共同の利益に反する行為と判断して、管理組合が請求した「専有部分の、グループホームとしての利用停止請求（区分所有法57条）」を認めた。

まず、住居専用規定の趣旨を、「生活の本拠であることに加えて、客観的な使用態様が、管理規約で予定されている建物等の管理の範囲内であることを要するもの」と理解し、グループホーム利用契約を締結した利用者の生活の本拠としての使用に該当するとした。

しかし、客観的使用態様が管理規約で予定されている建物又は敷地若しくは附属施設の管理の範囲内かという観点を持ちだし、障害者グループホームとしての使用態様は、消防法等の関連法令によって、障害者グループホームが入居していない場合と比較して、消防設備の設置や点検といった義務を負うことになり（防火対象物点検義務）、本件の管理規約で予定されている建物等の管理の範囲を超えるものであるとして、管理規約に違反すると認めた。

その上で、管理規約に違反していることや、管理組合が点検費用等に要する金銭的負担等を行わなければならないこと等を踏まえると、障害者グループホームが有する公益性の高さを考慮してもなお、区分所有法6条の「区分所有者の共同の利益」に反すると認めた。

イ 考察

この判断に対しては批判も強い。福祉的観点だけでなく、区分所有法の解釈においても批判されている。

問題となるのは、裁判所が、グループホームが存在することにより、「共同生活援助を行う施設としての用途に供されている」として、「消防法令上の特定防火対象物としての複合用途防火対象物に該当する」こととなったことを「管理組合が防火対象物点検義務を負担しなればならなくなった」として「管理規約で予定されている建物又は敷地若しくは附属施設の管理の範囲外」と断じたこと、現在は消防法令上の共同住宅の特例承認を受けているが、将来当該マンション内で福祉施設等の使用が増加した場合に同特例の対象から外れる可能性が否定できないことを論拠としたことである。このような根拠で、管理規約違反を導けるのか。

（4）共用部分に関する紛争当事者論

ア 東京地方裁判所平成28年7月29日判決（公刊物未登載）

原告は管理者（理事長）である。マンションの売主と販売代理店を（共同）被告として、損害賠償を求めて訴訟提起した。

原告の請求は、①被告らは、被告売主から本件各区分所有権を譲り受けた者ら（以下「本件

各買主」という。) に対し瑕疵のない建物を取得させるべき注意義務を怠り、本件マンションの共用部分である外壁に瑕疵のある建物を本件各買主に取得させたことにより、不法行為に基づき支払義務を負う本件マンション外壁の補修費用相当額の損害賠償請求、②被告らが、本件各区分所有権の売買契約の特約に基づき本件マンションの瑕疵を修補すべき義務を負っているにもかかわらず、上記瑕疵を修補しないことにより、債務不履行に基づく損害賠償請求、③被告らが本件各買主に対し手負うべき、本件各区分所有権の売主としての瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求であった。

上記の内容から明白なように、上記各請求はいずれも、本件マンション新築施工分譲時の売主と買主の契約関係を前提とするもので、本来的には各買主に個別に帰属するものであった。

そして、本件のポイントとして、「訴訟中（口頭弁論終結時までの間において）、新築分譲時の買主から転売された専有部分があった」ことがある。

裁判所は、「管理者である原告は、転売により区分所有者でなくなった当初の区分所有者（元区分所有者）を代理することはできない。」「区分所有法第26条第4項の「区分所有者のために」とは「区分所有者全員のために」と解釈すべきであり、各区分所有者に個別的に発生し帰属する請求権に係る訴えについては、管理者は、区分所有者全員を代理できる場合に限り、原告となって訴訟進行をすることができる」と判示し、一部の区分所有権が転売された本件では、原告である管理者は訴えの原告適格を欠くとして、訴えを却下した。

*参考資料（区分所有法の定め）

第26条 管理者は、共用部分並びに第21条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第47条第6項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

2 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第18条第4項（第21条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

3 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。

4 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務（第2項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

5 管理者は、前項の規約により原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第35条第2項から第4項までの規定を準用する。

イ 考察

この点は、区分所有法改正議論の対象になっている。公刊物には掲載されていないが、反響は大きな事例である。

担当裁判官は「齋藤繁道・熊谷聡・鈴木拓磨」の3名であるが、平成29年11月20日に「最新裁判実務大系 第6巻 建築訴訟（青林書院）：齋藤繁道編著」が刊行され、その中に「マンションの共用部分に関する請求に係る原告適格：鈴木拓磨執筆」が掲載され、上記裁判例の考え方が一般的に大展開されたことで、一気にメジャーになった。

裁判所の判断は、要するに、原告となった管理者は権利の帰属主体全員から代理権を授与されていない、そうだとするとこの訴訟では原告になれない、としたということである。つまり、専有部分の譲渡があった場合、この訴訟における請求の根拠とした請求権は「新築分譲時

の買主それぞれに帰属している」ので、訴訟提起時の区分所有者全員が新築時の買主から変動がまったくないのならば問題はないが、一戸でも譲渡があった場合はその譲渡に際して上記請求権もまた譲渡されていないとならないのである。

もし、本件の請求が、「売主は、契約関係にない居住者などに対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務があるから、この義務を怠ったため建築された建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、不法行為の成立を主張する者が瑕疵の存在を知りながらこれを前提として当該建物を買って受けていたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負う。」という組み立てであったとしたら、このような問題は生じていなかった。

この組立ては、いわゆる別府マンション事件（最高裁判所判決：平成19年7月6日）において展開されたものであるが、別府マンション事件において最高裁判所が述べたのは「建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者」であったため、この判断の射程が売主に対する責任追及の場合にも及ぶものかどうかは要検討である。

ウ 区分所有法改正の議論

「建物の基本的な安全性を損なう瑕疵（契約不適合）」という要件は、なかなかハードルが高いものである。そのため、この東京地方裁判所平成28年7月29日判決の論旨では、売主に対する共用部分の契約不適合を理由とする責任追及は（事実上）道が閉ざされるという結果になる。一方で、確かに法的理論ではこのような判断にならざるを得ない、というのも率直なところで、ここから「立法で対処すべし」という機運が起こる。

具体的には、

『共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化』

区分所有建物の共用部分等について生じた損害賠償請求権等の行使に関する次の各案につき、引き続き検討すべきである。

【A案】 損害賠償請求権等の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、管理者は、譲渡人（以下「元区分所有者」という。）に帰属する損害賠償請求権等も代理して行使することができる。規約又は集会の決議により、損害賠償請求権等を有する現在の区分所有者及び元区分所有者のために原告又は被告となることができるものとする。

【B案】 損害賠償請求権等の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、管理者は、損害賠償請求権等を有する現在の区分所有者（以下「請求権を有する現区分所有者」という。）に帰属する損害賠償請求権等を代理して行使することができる。規約又は集会の決議により、請求権を有する現区分所有者のために原告又は被告となることができるものとする。

（注1）【B案】を基礎としつつ、規約に、各区分所有者が損害賠償請求権等を行使することができない旨の特別の定めがある場合に限り、管理者が元区分所有者に帰属する損害賠償請求権等を代理して行使することができるとする考え方がある。

（注2）損害賠償請求権等の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、損害賠償請求権等は、当然に譲受人に移転するものとする規律を設けるという考え方もある。

という問題整理がされている。

以上