

分譲マンションの管理組合から当該マンションに居住していない区分所有者に対する「住民活動協力金」の請求を認めた最高裁判所判決(平成 22 年 1 月 26 日)の概要について

1. 事案の概要

大阪市内の分譲マンションにおいて、管理規約を改正して、自ら専有部分に居住していない区分所有者(ただし、配偶者、3親等以内の親族を居住させる場合を除く。以下「不在組合員」という。)に対して、月額2500円の「住民活動協力金」を課す旨を定めた。この協力金を支払わない不在組合員に対して、管理組合が支払を請求したもの。

(注) このマンションは、昭和40年代に大阪市住宅供給公社が分譲。14階建て、4棟からなり、総戸数868戸。

1戸当たり、一律、一般管理費8500円、修繕積立金9000円を納入すべきと管理規約に規定。

「住民活動協力金」は、分譲後20年を経過し、平成16年頃には、多数の不在組合員(専有部分の総戸数約170戸)が生じ、居住している組合員に役員の就任等の負担が偏り、不在組合員はマンションの管理等に協力していないなどの不満が現れ、平成16年の総会で規約を改正し、月額5000円の「協力金」としてスタート。その後、その支払いをめぐる裁判の一部の控訴審で2500円とする和解案が提案され、平成19年の総会で、「住民活動協力金」2500円としている。本件は、この「住民活動協力金」をめぐり、請求の根拠となる管理規約の改正が区分所有法上適法か否か争われた訴訟。

2. 最高裁判所の判決要旨

区分所有法第31条第1項の「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」とは、規約の設定、変更等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、その不利益が一部の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(最高裁平成8年(オ)第258号同10年10月30日第二小法廷判決・民集52巻7号1604頁参照)であり、これを踏まえると、

本件においては、この「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」には該当しない。

【参照条文】

○ 建物の区分所有等に関する法律（抄）

（規約事項）

第三十条 （略）

2 （略）

3 前二項に規定する規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。

4・5 （略）

（規約の設定、変更及び廃止）

第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、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によつてする。この場合において、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。

2 （略）