

共用部と専有部の配管・設備の一体改修 ～裁判例を題材に～

講師：オアシス法律事務所 弁護士 内田 耕司 氏

第 59 回勉強会は、80 名以上の参加があった。講演と質疑を十分に行っていきたくので、恒例の参加者全員の自己紹介は省略、オアシス法律事務所の弁護士、内田耕司氏を迎え、「共用部と専有部の配管・設備の一体改修～裁判例を参考に～」と題して、昨年 9 月の最高裁判決を元に、この判例の解説と経緯を説明していただき、高経年マンションでは避けて通れない専有部分の配管および関連する設備の改修工事について、管理組合はどこまでできるのか、そして修繕積立金を充当することは妥当なのかについて解説していただいた。

まず、今回の裁判例については、非常に取り扱いの難しい問題であり、今回の判決のみを独り歩きさせるのは妥当でなく、「この結論のみから、管理組合が修繕費を使用して広く専有部の改修を行えるとする事」は危険なことと考えて欲しいとの前置きを置いた上で本題に入った。

○ 事案についての整理

この事案の内容については、横浜地裁と東京高裁の判決がよく理解できる（最高裁は内容に立ち入っていない）。この 2 つの判決については事実審（事実認定をしてそれについての判断を示す）で、判断の枠組みは大幅に変わっているところはない。この裁判で認定された事実とその事実に対する判断を掘り下げていくことで、この 3 事案を考えていく第一歩になる。

事案の概要として、まず、このマンションは 5 棟のそれぞれタイプの違う棟からなる、高経年のマンション。組合員 2 名で管理組合を訴えたもので、5 棟中で 2 名ということは、基本的に管理組合の措置は組合員に受け入れられていることがうかがえる。

訴えの内容として、原告は「総会決議の無効確認請求」を行っているが、民事訴訟については、何を訴えるかは原告が決める権限を持つ（**処分権主義**）という原則があり、その申し立てた内容について裁判所で審理することになるが、この原則に従い原告は 5 つの点の決議無効を訴えている。

具体的に決議無効の対象とした決議の内容は資料 P 1 の通りのもので、規約変更が 2 点と、その変更した規約に従い行った今回の工事实施についての 3 件の決議事案で、原告が無効の根拠とした事由は資料 P 1 の①～⑥の 6 点。

民事裁判では、「**弁論主義**」があって、訴訟の当事者（原告と被告とも）が主張した内容でないと裁判所は判断できないこととなっている。この裁判の判決を批判する意見の中

に、憲法 29 条の「財産権の保障」に違反している（専有部に、所有者でない管理組合が工事を行うのは憲法に保障された財産権の侵害になる）というものがあるが、この裁判事例については、原告も被告も憲法の財産権についての主張（弁論）は行っていないので、裁判所がこの点を判断することはできない（判断すること自体が違法となる）。

この弁論主義に従えば、この裁判事例では、原告が主張した無効事由の 6 点が成り立つかどうかであり、裁判所はこの 6 点全てについての判断を行っている。この中身がどうだったかを検討していくことが最も重要。

この事例の検討に入る前に、このマンションで行われた決議の内容を説明すると、資料の通りの 5 件（決議 1～5）。

決議 1 で、規約改正で管理組合に、共用部分と構造上一体となっていない設備であっても管理に影響を及ぼす部分（浴室のユニットバス化、トイレ、洗濯パンの設置）について管理組合で工事を行うことができる権限を付与し、

決議 2 で、規約でその費用に修繕積立金を充てることを可能にした。

規約改正に続き具体的な工事実施にかかる方策として、決議 3 が工事請負契約の締結、決議 4 が資金の借入と修繕積立金の取り崩しによる返済、決議 5 が管理費余剰分の修繕積立金への充当である。

そして、このマンション管理組合が、この工事実施を行うに至るまでの経緯が資料の表のとおり。内容としては、マンションにおいて平成 11 年（築 32 年超の段階）に共用部排水管から漏水する事故で今回の原告宅専有部に被害があった。

翌年原告が委員長を務める修繕委員会にて、排水管等の調査を行い漏水の形跡を多数発見したが、まだカタログ上の耐用年数内のため補修を見送ることとした。

その後平成 18 年頃に複数の漏水事故があり、平成 19 年から新たな修繕委員会を置き、今回の工事を行った設計事務所が躯体、排水管等の劣化調査を実施、配管類の至急の更新が必要と指摘。

このマンションで、この訴訟事例にあたる規約改正を行ったのは平成 24 年で、これに至るまでの長期間、マンション管理組合は漏水問題の対応に苦慮してきたことを裁判では認めている。

平成 20 年には今回の施工会社が配管類の更新を含めた改修工事を提案、その後コンサル会社が、全戸の立入調査などを行い今回の内容の工事を提案し、十分に時間をかけて丁寧な合意形成を行ったうえで、今回の総会決議に至っている。合意形成のプロセスは十分に踏んでいると裁判所も判断していると考ええる。

そして、平成 24 年 4 月に規約改正の臨時総会、同 7 月に工事実施関係の臨時総会を開催して各議案を決議し工事を実施した。総会に至る手続きも適切に行っていると考えられ、総会の決議自体の反対は数名あったものの工事そのものに最終的に反対したのは原告の 2 名のみであり、原告の反対で工事を行えなかった 4 戸を残し工事を完了した。

講演の最初に、この判決が一般的なものでなく、このマンション特有の事情を有しているからとした、固有の特徴的な事実は、以下のとおり。

- (ア) 専有部を含む配管類全てを更新する必要
- (イ) 給排水管更新工事の実施にあたり、浴室、トイレの設備撤去が必要になるとともに、浴室を原状復帰させるには床の防水工事が必要
- (ウ) 浴室を原状復帰するよりユニット化の方が相当に短期間、低価格にて実施可能
- (エ) 40年以上経過した旧設備（機器）を再設置することでは漏水に対する保証が不能
- (オ) ユニットバス化には屋外給湯器設置が必要
- (カ) 一部の棟で洗面台を浴室内から浴室外に移設する必要
- (キ) 従来、居室内に洗濯パンが設置されておらず（洗濯機はベランダに）、洗面所内に洗濯機を置き浴室に排水する住戸が増え、排水不良から下階への漏水の原因となっていた以上のとおりであり、これらが裁判では原告、被告が提出した資料から事実認定された。これらは、管理組合の対応が適切であったとすることにつながる事実認定であったと考えられる。

○ 裁判所の判断の検証

資料P 1の①～⑥にあげた原告の申し立てに係る組み立てについて検討すると、

- ①「**区分所有権を侵害する**」については、原告が主張するには具体的に「何法の何条に違反する」ことを明示する必要があるが、地裁段階では明示されず、高等裁判所の控訴審で追加されたのは「標準管理規約 21 条 2 項への違反」というもの。これで、専有部について区分所有者の意に反する工事を実施したことを権利の侵害と主張した。これに対する裁判所の判断は、管理組合が専有部分を共用部と一体で管理することについて、必要かつ有益と認められるため、改正した管理規約の条項が権利侵害にあたらないとした。また、控訴審での追加主張は、標準管理規約は法律でなくモデルであってマンションで決めた規約に従うものと一蹴した。（検討の必要はない）
- ②「**区分所有法 30 条 3 項に違反**」について、これは区分所有者間の利害の衡平性の指摘であるが、先行して専有部配管の更新を行ったことで今回の工事を要しない区分所有者への補償等の対応の不適切さを主張したものであった。これが今回の裁判事例では一番重要なポイントであったと考えているので、詳細は後述する。
- ③「**区分所有法第 31 条 1 項後段に違反**」について、これは「特別な影響を受ける区分所有者がある場合に、規約変更については承諾が必要」とのテーマである。この点について、今回の規約改正は個々の区分所有者への直接適用がされるものでなく、全区分所有者全員について一般的に通用するものであり、この事例では当たらないと考えられる。問題は決議 3～5 の工事实施に関する決議だが、これは規約の改正ではないので、31 条 1 項の直接適用はされない。地裁レベルではこれで終わったが、高裁では類推適用を検討し、先行工事实施者の受ける不利益と今回の工事の合理性（利益）を比較、受忍限度を超えるものではないとした。

④「修繕積立金の目的外使用」で、これは訴訟では飛びつきやすいテーマである。修繕積立金は共用部分の修繕費用として積み立てたものであるから、専有部工事に使用すれば目的外使用にあると主張したもの。

裁判所の判断は、ごく普通の内容で、修繕積立金の使途については別にこれを規制する法律はなく、管理規約で定めるものであるとして、その規約が適切であれば規約に従った支出は適切とした。この組み立ては、②、③で検討した内容で判断できるもの。

⑤「今回定めた管理規約 20 条 4 項に該当しない工事を行った」とする主張で、工事が共用部分と一体、または共用部分の管理に影響を与えるものと言えないと主張したもの。これについて裁判所の判断は、「ア. 給排水管の更新」「イ. 浴室、便器の工事（更新）」「ウ. 洗濯パンの設置」の3つに分けて検討している。アについては、配管はその部分が独立して存在するものでなく、専有部分、共有部分の明確な境はなく、裁判所は配管類に関しては全てを更新する必要があることを強調し一体的に工事を行う必要を認めた。イについては、直接共用部分につながるものではなく裁判所は構造上の一体性には触れず「物理的に一体性が認められる」とした。これは付随的に一体となっているものと考えたもので、裁判所は詳細に事実関係を示している。内容は、配管の更新にあたってはこれらの設備を一度全て取り外すことが必要であったとした。元の設備に復旧する工事を行った場合の工期も大幅に伸び、費用もかかることが見込まれるので、工期が短く、費用も安くなることが見込まれる今回のユニットバス化と新しい便器への交換を合理的なものとして認定した。更に古い設備について既に部品もなく保証も受けられない状態では原状復帰は適切でないとした。ウに対しては、裁判所は必要性および合理性が認められ、共用部分と関連し「一体性」という言葉は使用せず「必要性」と「合理性」ということで判断している。もともと室内に洗濯機を置く場所がなかったにも関わらず、現状は室内に洗濯機を置くことが一般的になっていたことへの対応として必要性および合理性があり、今回共有部分に関連し一体で行うことがあったと認めている。この洗濯パンについては賛否両論があるが、今回の事例については単なるレベルアップ工事ではなく漏水事故防止への対応策と考えれば問題はないと考えられる。

⑥「区分所有制度の基本に反する」という主張については、根拠条文も示されておらず、新たに設置した設備の所有権が管理組合に移転する（共有物になる）こともなく裁判所は一蹴している。

後述とした②のテーマについて、マンション学会でも論議を行ってきたが、先行工事実施者に対しては何らかの手当が必要という結論に至っている。区分所有者間で「衡平」でない物事はうまく進まないもの。規約改正で区分所有者間の衡平の問題がダイレクトに判例になったことは少ないが、今回もこの問題が大きいと考えている。

この点について、管理組合側の決定について疑問を感じている。原告側の主張の組み立てに問題はあったが、結論としては管理組合も費用負担の問題で他の対応があったのではないかと考えている。具体的には資料の留意事項に示した通り、管理組合は先行工事者の

費用負担にあまり配慮されていないと感じられる。一部オプション工事などの値引きで対応しているが、今回の後で工事を行った区分所有者については工事費の全額が修繕費で負担されている点を考えて時に、裁判所の判断は衡平性を確保しているかどうか疑問を感じている。

裁判所は、決議無効として混乱が起きることの問題を回避したとも考えられる。公表された判決文では今回の工事費用および先行工事者が補償を受けた部分の具体的な金額部分がマスキングされていたため判断はできないが、衡平性を害している可能性を感じている。この事案については最高裁まで行っているため再度判断されることはないが、これから類似の事例があった場合の判決は変わる可能性が十分あるので、この事案は注意が必要とした。

この事案については、このマンションのこの工事を選択するに至った背景（事実の流れ）がこの状況であったから出された「**事例判決**」であったので、今後同様のことを検討するマンションでは、十分に慎重に行う必要がある、として講演を終了した。

質疑、意見等

Q：原告の主張について、「管理組合は結果的にどうすべきだった」ということについては具体的に言っているのか？

A：原告はいろいろ言っている。この事例に関係した重松管理士のホームページに判例の全文が記載されている。この判例は、弁護士が利用している判例検索システムには掲載されていない。具体的な内容については地裁の判決が最も読みやすく丁寧なのでこちらを読んで欲しい。ただ「お金を出してはいけなかった」という主張に感じられる。裁判では、説得すべきなのは相手方ではなく裁判官であることに留意して欲しい。

Q：争いにならないために、衡平性の担保をさせるにはどういう手段があるのか、修繕積立金の分割にならない方法は？

A：この点は悩ましいが、結論としては修繕積立金の支出は規約に従うものであるため、規約に合理性があって違法でなければ「返金」という手段も可能ではないか。修繕積立金を返還してはいけないという考えは、現行の規約の制度の枠組みからできないと判断してしまうからで、規約改正でその措置を認めれば返金も可能にはなると考えてもいい。ただし、実際に返金を考えた場合、先行工事者の行った工事の質と支払った金額の妥当性などをどう担保するのかは難しい。これから事案を積み重ねて議論していく必要がある。

事例：修繕積立金を返還するのではなく、先行工事者について今後積み立てる修繕積立金の金額を減額したという話を聞いたことがあるが。規約の中で対応したと思うが。

事例：給排水管の更新工事を行った際に先行工事を行った組合員が5名ほどいた。工事に戸あたり25万円程かかったが、該当する各戸に10万円を返金することにした。実際

には工事は前の区分所有者が行い、現在の区分所有者は返金額の多さに驚いていた。
事例：返金は数例あるが、先行工事の内容がわかるもの（見積書等）を提出させ、その金額を戻した例、各住戸当たりの金額を正確に出して返金した例があるが、衡平性について、金額ということもあるが、現況復旧（金額はそれぞれ違う）という考えもある。等

以 上