特集 マンションの新たな課題と管理のありかた【論説】

管理組合の目的からみる管理組合の権能とこれにかかる提案

—マンション標準管理規約改正を題材に

Authority of the condominium management association and proposal to which it relates

Yu TOMITA : TMI associates, Attorney

富田 裕*

1 はじめに

マンション標準管理規約の改正が検討されている。その内容は、①外部専門家が管理者、理事長、監事等の組合役員としてマンションの管理に関与する制度の導入、②マンション改修工事を行う際の規律の明確化、③区分所有者の議決権を区分所有者の価値割合で配分する制度の導入、④コミュニティ活動への管理費支出の適正化、⑤自治会費の強制徴収を管理組合が行うことの禁止、⑥管理滞納に対する法的対処と、幅広い改正となっている。

ここでは、このうち②④⑤について、マンション標準管理規約でどのように定められているか、その定めは管理組合の目的との関係で問題ないか、標準管理規約の改正内容は管理組合の目的と適合するか、標準管理規約改正後も残る問題点とこれを解消するため標準管理規約再改正内容について考察する。

2 マンション管理組合の目的と権能

区分所有法上、マンション建物は、区分所有法2条3項（以下、「法」という。）の規定する区分所有の目的となる専有部分と、法2条4項の規定する専有部分以外の建物の部分である共用部分に区別される。例えば、各住戸の内部は専有部分であるのに対し、エレベーター、階段、共用廊下は共用部分となる。

ここで、専有部分は、区分所有者が所有し（法2条3項）、共用部分は、区分所有者全員の「共有」に属する（法11条1項）。

共用部分の規律である「共有」に関し、民法2条は、憲法13条の「個人の尊重」を受け、「この法律は、個人の尊厳を旨として解釈しなければならない」と規定し、民法256条は、「各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができる」とし、個人の単独所有を原則としている。この点に関し、内田貴「民法I」（東京大学出版会、第2版補訂版、平成12年）389頁は、共有という所有形態においては、各共有者が他の共有者と意見が合致しなければ目的物を十分に利用・改良できないし、自分の単独所有の場合ほどにはその物に利害を感じないので利用・改良に熱心にはならないとし、共有状態をなるべく早く分割し単独所有に移行することで、目的物の合理的な利用を図れるとしている。

共有者が複数いると目的物の管理には共有者間の意見の調整のコスト等の取引費用がかかる。その反面、共有者は何ら意見調整をしなくとも共有物をそのまま無償利用することはできる。すると、各共有者は、共有者間の意思決定や共有物の管理に伴う負担を避け、ただ乗利的に共有物を利用しようとする。そうすると、共有物の管理が十分に行われず、結果として、共有物の有効利用を図ることができなくなる。そこで、共有物については、

なるべく早く共有状態を解消して単独所有とすることにより目的物の有効な利用を図ろうとしたものである。

しかしながら、共用廊下やエレベーター等のマンションの共用部分に関しては、マンションが物理的に分割不可能な建物である以上、これを分割して各区分所有者の単独利用に供することは考えられない。そうであるから、マンションの共用部分については、単独所有に分割する方法で有効利用を図ることはできず、共有状態が継続することを前提に、他の区分所有者との意見の調整や意思決定を円滑にできる仕組みを設けることによりその有効利用を図るしかない¹。

また、マンションの共用部分は、特定の区分所有者の利用を排除できず（排除不可能性）、かつ、ある区分所有者が利用したからといって他の区分所有者が利用できなくなるものでもない（非競合性）ことから、一種の公共財である。そうであるから、各区分所有者はなるべく管理に伴う負担を避けつつ無償で共用部分を利用しようとする（フリーライド）。そうすると、マンションの共用部分に関して何ら法規制が設けないと、共用部分の管理がほとんど行われないことになり、ひいては、マンションのスラム化により、マンション居住者だけでなく周辺環境に対しても悪影響を与えることになりかねない。

そこで、区分所有法は、共有状態の継続を前提とした共有者間の意見調整にかかる取引費用の問題、公共財としての性格からくるフリーライドの問題といった市場の失敗に対処するため、自由主義的な民法の共有の規定を公共の福祉（憲法13条、民法1条1項）の観点から修正し、強制加入団体としてのマンション管理組合を定め、管理組合による管理費の徴収、共用部分の管理等の定めを設けた。

このように、区分所有法は、マンションが物理

的に分割不可能であることを前提に、共有物の管理を円滑に行うために個人の自由を制限するものである。そうであるから、自由の制限も共有物の管理の円滑という目的達成の限度では認められる。

法3条は、管理組合に関し、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し」と規定している。

管理組合の目的及び権能は、この「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」に限定されるが、この規定は、共有物の管理の円滑の観点から理解される。

3 管理組合の目的との関係でみる改修工事の規律と標準管理規約改正の問題点

(1) マンション標準管理規約改正における改修工事の規律

区分所有法上、共用部分は、区分所有者全員の共有に属する（法11条1項）から、民法の建前からすると、「変更」は全員の同意により行い（民法251条）、「管理」は過半数により行い（民法252条）、「保存行為」は各自が行える（民法252条ただし書）はずである。しかし、区分所有法は、共用部分の「変更」は区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数決とし（法17条1項）、共用部分の「変更」について、より意思決定が成立しやすい方向への修正を行っている。

そして、改正後の標準管理規約21条3項は、共用部分の「保存行為」に関し、理事長（区分所有法の「管理者」）の承認を要するとしている。これは、法18条ただし書で区分所有者が単独で共用部分の保存行為を行うことができるとしていたのを、法18条2項の「別段の定め」を行い、管理組合の理事長の承認がなければできなくなったものである。

今回の標準管理規約の改正は、共用部分の改修に関して、民法の規律からすると区分所有者が単

¹ 福井秀夫「マンション建替え・管理の法と経済分析」自治研究84巻12号（平成20年）38頁は、区分所有法は土地の最有効使用の実現を迅速・安価・确实、かつ臨機応変に支援するため、当事者の取り決めに対する補完的な政府関与により取引費用の減少を図っているものとしている。

独でできるはずの保存行為も含め原則として管理組合によることを明確化し、管理組合による共用部分の管理を一步進めたものである。

管理組合に関しては、法3条が「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成」と規定していることからして、共用部分の改修は管理組合の業務と考えられる。また、實際上、共用部分の改修は大規模かつ複数の区分所有者に影響し管理組合の主導で進める必要がある。そうであるから、かかる規律改正は望ましいものである。

(2) 共用部分の修繕者とその瑕疵の損害賠償請求権者の乖離という問題

(1)で述べたとおり、改正後のマンション標準管理規約では、共用部分の改修工事は、保存行為も含め、原則として管理組合が行う建前となる。

そうであるから、共用部分の改修工事の費用は、保存行為も含め、原則として管理組合が負担する。

この点、改修工事の原資は、個々の区分所有者が支払う修繕積立金であり、管理組合は、標準管理規約25条により修繕積立金の支払いを受ける。そうであるから、通常であれば管理組合が改修工事を行うに際し特に問題は生じない。

しかしながら、建物の完成当時から建物の耐震性に不足があったマンションのように、マンションの販売時において、建物に構造耐力上の瑕疵があった場合、マンション販売業者と個々の区分所有者が区分所有権の売買の売主と買主であり、管理組合は当事者でない。

そのため、管理組合による共用部分の修繕工事の原資が区分所有者による損害賠償請求権の行使に従属せざるをえない局面が生じる。マンションの完成当時から耐震性不足については、平成17年の耐震偽装事件、平成27年の杭打ちデータ偽装事件に見られるように、今後とも耐震性が不足しているマンションが建築され、これに伴う大規模修繕工事や建替えを要する事例が生ずることも予想されていることから、軽視してはならない。

この点、確かに、法26条2項は、「管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。」「共用部分等について生じた損害賠償金…の請求及び受領についても、同様とする」、と規定し、ここで、「その職務」とは、共用部分の管理（法26条1項）を指すから、管理組合の管理者は、共用部分の管理事務を行うについて、区分所有者を代理しており、管理者は共用部分の瑕疵に関する損害賠償請求及び損害賠償金の受領について、法律に基づいて区分所有者を代理している。そして、組合の管理者は、法26条4項により、規約又は集会の決議により、訴訟の当事者となることができる（任意的訴訟担当）。

そうであるから、マンションに構造上の瑕疵があった場合、マンション管理組合の管理者はマンション販売業者と交渉し、これにかかる補償金を受け取ることができる。

しかしながら、組合の管理者は、あくまで各区分所有者の販売者に対する売買契約に基づく瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権を代理して行使する。

そこで、区分所有者のうち、区分所有者からの転得者は、販売業者との間で売買契約が存在しないため、販売業者に対する損害賠償請求権を有していないという問題が生ずる。

そして、瑕疵担保責任に基づく損害賠償金は区分所有者に可分的に帰属し、共用部分についての区分所有者の共用持分は、「専有部分の床面積の割合による」(法14条1項)から、組合の管理者からの損害賠償請求は、「全損害額×販売業者から直接購入した区分所有者の床面積／全区分所有者の床面積」により求められる損害の限度で損害賠償請求をすることができるにとどまる。

そして、確かに、この場合において、区分所有権が売却されている場合、前区分所有者に連絡し、組合の管理者または現在の区分所有者が前区分所有者から瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権の債権譲渡を受け、管理者が前区分所有者の損害賠償請求権を行使することが考えられる。しかしな

がら、実際には、前区分所有者の所在が知れない場合や、前区分所有者に損害賠償請求権の債権譲渡を求めても同人がこれに応じない場合がある。

そうだとすると、区分所有者の2割が当初の区分所有者と異なる事態を想定すると、管理者は、訴訟において全損害の8割までは填補されるが、残りの2割については填補されず、結果として、確定判決により損害賠償請求が認められても予定していた改修工事を行えない事態が生ずる。

このように、改正後の標準管理規約において、共用部分の改修工事を保存工事も含め第一次的に管理組合に委ねたのは適切であったとしても、この実効性を担保するための制度として、共用部分に瑕疵があった場合の損害賠償請求権を管理組合に留保する制度がないため、管理組合による共用部分の改修工事を行えない事態が想定される。

(3) 標準管理規約改正の問題点とその改善策

以上のような問題は、現在の標準管理規約21条において、区分所有権の売買契約における瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権等の請求権に関し、特段の規定を設けず民法の規律に委ねたことに基づいている。

しかしながら、標準管理規約上、共用部分の瑕疵の補修に関しては、保存行為も含め第一次的に管理組合が行うこととなる以上、損害賠償請求権も管理組合の管理者に集中させるのが望ましい。

この点、確かに、共用部分の持分を区分所有者が有していることからすると区分所有者の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権を奪うことの正当性が問われる。しかし、区分所有者が仮に判決により補修費用相当額の損害賠償を受けたとしても、区分所有者はこの補修費用でマンション建物の共用部分を補修する権能を有していないのであるから、区分所有者の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権を奪うことは問題ないと思われる。

また、各区分所有者は、組合の理事長が承認し

た場合、共用部分の保存行為を行うことができるため、共用部分の保存行為にかかる損害賠償請求権の扱いをどのようにするかが問題となるも、保存行為としては軽微な改修工事が想定されているのみであるから、共用部分に関する損害賠償権を一元的に管理組合に集中させても問題ないと思われる。

そこで、改正後の標準管理規約21条の建前と平仄を合わせる形で、同条に、「各区分所有者は、区分所有権を購入した時点において、売買契約における区分所有権の販売業者に対する瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権その他の権利を管理組合の理事長に無償にて譲渡する」と定めた条項を追加し、組合の管理者が損害賠償請求権を満額行使できることとすべきである。このような定めを設けることは、管理組合による共用部分の管理の円滑という観点からも是認される。

なお、区分所有者の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権に関しては、売買契約上の瑕疵担保責任に関する損害賠償請求権が転売とともに転得者に移転されるべきとの議論がある²。しかし、区分所有権の売買契約において損害賠償請求権の譲渡特約がない場合にそのような特約を認めることはできない。また、マンションの共用部分に関しては管理組合による改修しか考えられないため、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権を転得者に移転させるよりも、標準管理規約上管理組合の管理者に原始的に帰属させるほうが合理的である。

4 管理組合の目的との関係でみる管理組合による自治会費徴収、地域コミュニティ活動

(1) 管理組合の目的との関係でみる現行標準管理規約のコミュニティ条項の問題点

現行の標準管理規約32条15号においては、管理組合の業務として、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」があげられてお

² 平野裕之「マンションの共用部分の瑕疵と区分所有者の交替」ジュリスト1402号26頁（2010年6月15日）

り、同規約27条10号においては、管理費の使途として、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」があげられている。

この点、区分所有法は、マンションが物理的に分割不可能であることを前提に、共有物の管理を円滑に行う観点から民法の自由主義的な共有の規定を修正し個人の自由を制限するものである。そうであるから、個人の自由の制限は共有物の管理の円滑という目的達成の限度で是認される。

そして、法3条が、管理組合に関し「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し」と規定しているのもかかる趣旨から理解される。

そうだとすると、現行の標準管理規約の「居住者間のコミュニティ形成」との文言は、共有物の管理の円滑という目的から逸脱するものといわざるをえず、これを理由に個人の自由を制限することはできない。その意味で、現行の標準管理規約の規定は、区分所有法3条に反しており、整合していないといわざるをえない。

(2) 管理組合の目的との関係でみる自治会費の徴収の問題点

かかる現行の標準管理規約の規定の存在から、管理費から自治会費の支払いが行われたり、管理組合により自治会費の強制徴収が行われたりして、トラブルが生じる事態が認められた。

この点、裁判例をみると³、東京簡判平成19年8月7日⁴は町内会費の徴収は法3条の管理組合の目的外の事項であるから、管理組合において町内会費の徴収を多数決で決定し、規約等で定めてもその拘束力はないとして、管理規約の町内会費徴収の規定を無効とし、町内会費の返還を命じて

いる。東京高判平成19年9月20日判例集未登載は、管理組合が管理費からコミュニティ形成業務の業務委託費用名目で区分所有者1名あたり200円を自治会に対し支払っていたことについて、実質的には自治会費の支払いであり、自治会を脱退した者との関係では自治会費相当分は管理組合の不当利得が成立するとしている。

これに対し、東京高判平成24年5月24日⁵は、管理組合が管理費から町内会費を支出する旨の定時総会決議をしたところ、区分所有者が管理組合の目的の範囲外としてこの決議の無効を主張した事案であるが、管理規約に町内会への加入義務や町内会費負担義務が記載されており町内会との良好な関係を築くことも管理組合の業務内容に含まれるとして、決議を有効としている。

法3条が、管理組合に関し建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための区分所有者全員で構成される強制加入団体である旨を規定している趣旨は、共有物の管理の円滑という目的の限度で個人の自由の制限を是認するものである。

かかる趣旨からすると、管理費の支出は、仮にコミュニティ活動といいうるものであったとしても、あくまで共有物の円滑な管理の観点から、マンションやその周辺の美化・清掃、景観形成、防犯・防災、生活ルールの調整等、これによりマンションの資産価値の向上が見込める活動への支出に限られる。

そうであるから、地縁団体である町内会や自治会の会費の支払いを管理費から行ったり、管理規約で自治会費の支払いを定め、強制徴収したりすることは、管理組合の目的の範囲外であるだけでなく、そもそも区分所有法の立法目的を逸脱して個人の自由を制限するものである。

なお、法3条の「管理」に関し、建物・敷地等

³ なお、最判平成17年4月26日判時1897号10頁は、自治会が自治会からの退会の意思表示をした県営賃貸住宅の賃借人に対し自治会費の支払いを求めた事案において、自治会から退会を申し入れた後は自治会費の支払い義務がないことを判示しているが、かかる判決は管理組合による共有物の管理の問題とは無関係である。

⁴ 東京簡判平成19年8月7日 LEX/DB 文庫番号28132223

⁵ 東京高判平成24年5月24日 LEX/DB 文庫番号25503340

の物理的管理のみならず、コミュニティの管理も含むとする見解もある。

しかしながら、2で述べたとおり、憲法13条、民法2条が個人の尊厳を定め、民法が自由主義的共有規定を定めているところ、区分所有法が共有物の管理の円滑の限度で民法の規律を修正していることを鑑みるに、区分所有法の中でコミュニティの管理まで含めるのは困難であろう。

改正標準管理規約は、改正前の標準管理規約32条15号が管理組合の業務として、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」が定めていた点、同規約27条10号において、管理費の使途として、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」を定めていた点を削除し、管理費から自治会費を支出したり、自治会費の強制徴収をしたりすることができないことを明確化した。かかる改正は、法3条の目的に適合する。

そして、改正標準管理規約32条12号が管理組合によるコミュニティ活動に類する活動として、「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業

務」に限定したことは、管理組合の目的と整合する。

5 まとめ

本稿では、標準管理規約の改正の改修工事に関する規律、コミュニティ活動に関する規律について、管理組合の目的との関係で考察した。どちらにおいても管理組合の目的に適合する改正が予定されている。

もっとも、改修工事に関しては、区分所有者が区分所有権を売却した場合、売却された持分相当額に関し管理組合が区分所有者の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権を行使できなくなるという問題がある。

そこで、管理組合による共用部分の改修を実効的なものにしていくためには、標準管理規約上、各区分所有者の区分所有権販売業者に対する瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権その他の請求権を原始的に管理組合の理事長に無償譲渡する旨の定めを追加する必要がある。

以上