特集 マンションの新たな課題と管理のありかた【論説】

コミュニティとマンション管理

Community and Management of Condominium

Shunji FUJII : SOKA University

藤井 俊二*

I はじめに

与えられたテーマは、「コミュニティとマンション管理」である。マンションは多数人が居住する集合住宅であるが、マンションがある土地の上に単体で独立して存在しているわけではなく、居住者はマンションの存するコミュニティと密接に関わりながら生活をしているのが通例であろう。

そこで、平成16年の改訂の標準管理規約から「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も要する費用」も管理費から充当することができる旨を定められ（27条10号）、さらに「② コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である。管理費からの支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動である。他方、各居住者が各自の判断で自治会、町内会等に参加する場合に支払うこととなる自治会費、町内会費等は地域コミュニティの維持・育成のため居住者が任意に負担するものであり、マンションという共有財産を維持・管理するための費用である管理費等とは別

のものである。」とするコメントが付されている。

この規約の定めについては、肯定的に捉えられていた⁽¹⁾。

さらに、標準管理規約32条15号でも「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」が管理組合の業務と定められている。

このようにして、標準管理規約では、マンション居住者間のコミュニティ形成にとどまらず地域コミュニティとの良好な関係形成も重要だとしていたのである。

II マンションの新たな管理ルールに関する検討会における議論

1. 議論の発端

平成24年1月に国土交通省内に設置された「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」に提出された「残る論点と新たな論点について」という文書の「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の取扱い(5)」と題する章において方向性として「1. 地域コミュニティに配慮した居住者間のコミュニティ形成の条項の取扱いについては、明確な定義や管理との線引きが難しいことから、現行の文言そのままの標準管理規約と同規約のコメント（解説）は削除する方向としてはどうか。2. 標準管理規約第27条については、限定列举ではなく、管理組合の業務を定めた第32条に掲げる業務のうち（修繕積立金からの

藤井 俊二*（ふじい しゅんじ）正会員・創価大学法科大学院 教授 博士（法学）

⁽¹⁾ 稲本洋之助＝鎌野邦樹編『コンメンタールマンション標準管理規約』（日本評論社、2012年）91頁以下 [篠原みち子]、齊藤広子＝篠原みち子＝鎌野邦樹『新・マンション管理の実務と法律』（日本加除出版、2013年）257頁以下参照

充当ではなく）管理費からの充当がふさわしい業務に、これ（管理費）を充てるという包括的な規定ぶりにすることも検討してはどうか。併せて、規約32条第17条の「良好な住環境確保」も、資産価値向上に結びつく内容に限ることを明確にすべきではないか。」とする論点が掲げられ、標準管理規約27条10号と32条15号の削除が検討対象となったのである。

2. 管理実務の見解

このコミュニティ条項削除の論点については、検討会においてマンション管理の実務に携わっている者と法律家・経済学者との間で明確に意見が対立していた。専門委員としてこの検討会に出席していた川田専門委員は、管理組合は財産管理団体という点では議論の余地はないが、現実問題、居住に焦点を当てて管理しなければマンション管理は難しく、トラブルも居住者間のものが一番多いから、この点で、マンション内のコミュニティ形成は重要であり、言葉を変えてでもコミュニティ条項を残すように、要望している⁽²⁾。

さらに、地域コミュニティとの連携、特に防災活動は地域町内会と共同で実施されているのが実態であることが指摘され、分譲業者は購入者に説明し、納得を得た上で町内会に入会するように勧めているようである⁽³⁾。

3. 削除論

これに対して、経済学者の委員からは、「管理組合は、あくまでも財産管理の団体であるという観点から目的に合致するものを明記する」のが望ましいとして、明確さを担保するためにコミュニティ条項を削除すべきだとされる⁽⁴⁾。また、福井座長は、マンションの管理組合は区分所有者を構成員とするのに対し、町内会は町内に居住してい

る者を会員とするから、町内会への出席の費用などを支出するのは、管理の範囲を逸脱しているという⁽⁵⁾。弁護士の委員からは、財産管理団体である管理組合と地縁血縁で結ばれる町内会とは本質的に目的が異なるのであるから、これを明確に区別すべきであるが、従来からこれを区別せず、町内会と同じだとする者が非常に多いが、この混迷をコミュニティ条項がさらに深めているとされる⁽⁶⁾。

4. 報告書

しかし、この検討会は第9回で一旦活動を休止し、その後、平成27年2月及び3月に第10回、第11回の検討会を開催して、同年3月に報告書が公表されている。

この報告書では、方向性として「管理費から支出をめぐる訴訟リスク等をできるだけ回避する観点から、標準管理規約第27条（管理費）及び第32条（業務）から、『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』という規定を削除する」とされた。このような方向性は、管理組合が、区分所有法によって財産管理団体と法的に性格付けされているという認識から出てきている。このような認識からすれば地域コミュニティ活動は管理組合の業務の範囲外ということになり、そして、町内会費を強制徴収される管理費から支払われ、訴訟に発展していることから、紛争回避のためにも、いわゆるコミュニティ条項を削除すべきだということになる。

このような結論にいたるについて以下に検討する裁判例が重要な根拠としてあげられているので、次にこれらの裁判例を検討するとともに、関連する裁判例であるが、報告書では無視されている裁判例も検討する。

⁽²⁾ マンションの新たな管理ルールに関する検討会 第9回議事録（国土交通省HP）16頁以下。同旨、親泊専門委員・前掲議事録17頁。（財）マンション管理センターは、安全な住まいという資産価値を守るためにも居住者間のコミュニティ形成が必要、とされる（前掲検討会議事録24頁）。

⁽³⁾ 村専門委員・前掲検討会議事録23頁以下

⁽⁴⁾ 安藤委員・前掲検討会議事録18頁

⁽⁵⁾ 福井座長・前掲検討会議事録19頁

⁽⁶⁾ 村辻委員・前掲検討会議事録20頁

Ⅲ 裁判例の検討

1. 事案と判決

①上記検討会で取り上げられた最高裁判例（最判平17・4・26判時1897号10頁）から紹介する。

本件の事案は、Yが県営住宅を賃借し、入居後、共益費2,700円と自治会費300円をX自治会に支払ってきたが、Yは、Xの役員らの方針や考え方に不満があるとして、X自治会の退会を申し入れた。Yは退会申入れの2ヵ月前より共益費・自治会費を支払っていなかったため、Yはこの共益費・自治会費の滞納分の支払いを請求する訴えを提起したのである。

判決は、「本件退会の申入れが有効であるか否かにかかわらず、YのXに対する共益費の支払義務は消滅しないというべきである。

(2)X自治会は、会員相互の親睦を図ること、快適な環境の維持管理及び共同の利害に対処すること、会員相互の福祉・助け合いを行うことを目的として設立された権利能力のない社団であり、いわゆる強制加入団体でもなく、その規約において会員の退会を制限する規定を設けていないのであるから、Xの会員は、いつでもXに対する一方的意思表示によりXを退会することができると解するのが相当であり、本件退会の申入れは有効であるというべきである。Xの設立の趣旨、目的、団体としての性格等は、この結論を左右しない。」したがって、Yは共益費の支払い義務を負うが、「自治会費の支払い義務は負わない」としたのである。

コメント

まず注意しなければならないことは、この判決は、県営賃貸住宅に関する判例であり、その射程距離が区分所有建物にも及ぶかという問題がある。

次に、この判決で判示しているのは、X自治会が任意加入の権利能力のない社団であり、これを

退会する意思表示をしたYはその後の自治会費を支払う義務を負わないとする、至極当然の判決をしたまでのことである。この判決では、そもそも賃貸住宅の共益費と賃貸住宅団地内に設立された自治会の自治会費が問題となっているのであって、区分所有建物の管理規約のコミュニティ条項が無効であるとか、管理組合がコミュニティ活動をすることについては判示しているものではない⁽⁷⁾。したがって、検討会報告書においてこれを引用しているのは、疑問といわざるを得ない⁽⁸⁾。

②次に、平成27年の報告書では引用されていないが、24年の検討会では引用されていた東京簡判平19・8・7（裁判所ウエブ）である。本件の事案では、X管理組合は、総会の決議による管理規約に基づいて、管理費・修繕積立金とは別に「町会費」と「管理組合運営費」を含む「管理組合費」を区分所有者から徴収していた。Yがこれら管理費等を滞納したので、XはYにその支払を請求したところ、Yは、町内会費を管理組合費として請求できないとして争った。

判決は、町内会費の徴収は管理組合の目的外の事項であるから、それを徴収する旨の決議や規約は拘束力がなく、未払い町会費を請求することができないが、管理組合運営費は請求については認めている。

コメント

本件判決は、自治会費・町内会費は、マンション管理に関する事項に関する経費ではないから、管理組合が総会の決議および規約に基づいて区分所有者に請求することができない、と判示しているだけで、管理規約におけるコミュニティ条項についてなんらの判断も示してはいない⁽⁹⁾。

③さらに、報告書において引用されている東京高判平19・9・20（判例集未登載）検討することにする（本判決は、ウェブでは検索できなく、花房博文教授（創価大学）より提供を受けた）。

⁽⁷⁾ 鎌野邦樹「マンションコミュニティに関する判例の分析および現下の論点」マンション学47号17～18頁

⁽⁸⁾ 折田泰宏「コミュニティ条項に関連した法律的論点と考察」マンション学47号33頁

⁽⁹⁾ 鎌野・前掲注(7)論文18頁

本件では、団地型マンションにおいて団地管理組合と団地自治会が存在し、自治会を退会した区分所有者が管理組合に対して管理費のうち自治会費に相当する分の支払義務がないことの確認を求めるとともに、自治会に対して退会後に支払った自治会費分の返還を請求したのである。本件管理組合は、総会において管理組合の「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業務」の一部を自治会に業務委託することにつき承認を得、自治会も総会で業務委託について承認を得て、その基本財源は管理組合が従前支払っていた自治会費を業務委託料として自治会が受領することとした。

判決は、自治会を退会した区分所有者は自治会費を支払う義務を負わないと判示して、返還請求を認めた。報告書では、この部分の引用はあるが、本判決では傍論において、管理組合のコミュニティ活動に触れているが、この部分は引用されていない。

この傍論では、「分譲マンションにおいて、居住者間のコミュニティ形成は、實際上、良好な住環境の維持や、管理組合の業務の円滑な実施のために重要であるといえる…、管理組合が自治会にコミュニティ形成業務を委託し、委託した業務に見合う業務委託費を支払うことは区分所有法にも反しないものと解される」とした。ただし、管理組合が自治会に事業委託費を支払うことは「実質上自治会費の徴収代行に当たるといわざるを得ない」としたのであるが、だからといって管理組合のコミュニティ形成業務を消極的に解するのではなく、むしろ「マンションのコミュニティ形成業務を委託しようとするのであれば、強制加入の団体である管理組合と任意加入の団体である自治会という団体の性格の差異を踏まえて、改めて適切な業務委託関係の創設を検討するのが相当である」と述べているのである。

コメント

すなわち、本判決は、自治会員ではない区分所有者から自治会費相当額を管理組合は徴収できないと判示しているのであって、管理組合のコミュニティ形成業務については、積極的に解していると見てよいであろう¹⁰⁰。管理組合は自らコミュニティ形成業務を行ってもよいし、自治会に委託してもよいということになる。

④最後に取り上げるのは、上記③判決とは異なりウェブ上から検索できた判決東京高判平24・5・24(判例集未登載：筆者は、TKCローライブラリーのLEX/DBから引用している)である。報告書が公表されたのは平成27年であるから、本判決は容易に検索できたはずなのに、なぜか無視されている。

本件では、Y管理組合の構成員であるXが、Yの定期総会における予算案の承認決議中の管理費から町会費を支出することを承認する部分も目的の範囲に含まれないとして、その無効の確認を求めた事案である。

規約において「官公署、町内会等との渉外業務」は管理組合の業務と定め、「本件マンションの区分所有者または占有者は町内会に加入すること。その場合、名目の如何を問わず町内会費の負担があり、管理費に含んで徴収される。」と町内会への加入と町内会費の負担が定められている。この規約からすると、地域住民で組織する任意団体である町内会と良好な関係を形成し、管理組合の構成員にとって地域と調和の取れた環境を作り出すための活動をすることも管理組合の業務として定めている、と解される。このような活動がマンションの環境整備の一環としてその管理に関する事項に含まれることはいうまでもない。Xは、管理費から町会費を支出することは、マンションの区分所有者に事実上町内会への加入を強制するものであり、無効であると主張するが、管理組合が町内会に納入する町内会費は、上記のとおり管

¹⁰⁰ 鎌野・前掲注(7)論文19頁

理費から町内会費名目で支出するもので、町内会への町内会費の納入やその原資の徴収方法については本件管理組合自体がその団体的意思として決定すべき事柄であり、これを改めるのであれば総会における議事を通じて本件規約を改正すればよいのであって、これに従ってされた本件総会決議が無効とされることはない、と判示している。

コメント

この判決は、明確に管理組合がコミュニティ形成に関わることを業務として積極的に認めている¹¹⁾。

2. 裁判例の総括

①～④までの判決を見てくると、①判決は賃貸住宅に関するものであって射程距離がマンションまでに及ぶか疑問である。区分所有者個人の町内会費・自治会費の支払については、管理組合の業務とされないが(②・③判決)、これは標準管理規約27条のコメントに明記されていることでもあり、当然のことであろう。それ以外に、コミュニティ形成に管理組合に関わることにについては、むしろ③・④判決は積極的に解しているものであり、報告書が判例を理由にコミュニティ条項削除の方向性を打ち出すのは、難しいものと思われる。

Ⅳ むすび

結論を先に言うと、筆者は、管理組合の業務が財産管理に限定されると制限的に解すべきではないと考える。マンション管理について、既に、マンション管理は、建物・敷地等の物理的管理とそれ以外の居住管理(コミュニティ管理)の二つがあり、この二つは渾然一体をなしているから両者を一体化して管理すべき性質のものであることが

指摘されていた¹²⁾のであり、マンションというものが単なる建物としての財産という側面だけではなく、その中で居住者が生活している側面もあり、管理組合は建物という物の財産的価値を維持するだけではなく、居住者の生活にも配慮した管理をしなければならないのである。区分所有法3条にいう「管理」もこのような意味で解釈されるべきものである。さらに、管理組合の現実の活動の経験から平成16年に標準管理規約にコミュニティ条項が取り入れられたと考えられる¹³⁾。

また、総務省の「今後の都市部におけるコミュニティのあり方に関する研究会」報告書(平成26年)がマンションと地域のつながりの構築の重要性を述べている。また、この報告書によると、「管理組合にとって、マンション内部及び周辺の良好なコミュニティ及び住環境を維持・形成することは、マンションの資産価値を上げることにつながり、その目的にも適合する」と述べられている。さらに、同報告書によると上記①判決の考え方に従って既に管理費と町内会費の徴収法をさまざま工夫しているといわれる。

マンションの新たな管理ルールに関する検討会の報告書では、管理費からの支出をめぐる訴訟リスク等を回避する観点から、コミュニティ条項の削除の方向性を打ち出しているが、マンション管理の現場では既に対応しており、またそれほど紛争もないというのが現場の意見であり、コミュニティ条項の削除に反対する意見が多い¹⁴⁾。

現場からそれほどの要請がないのに、改訂するのはなぜなのであろうか。再考すべきではないであらうか。

¹¹⁾ 鎌野・前掲注(7)論文20頁

¹²⁾ 玉田弘毅『建物区分所有法の現代的課題』(商事法務研究会、1981年)84頁以下

¹³⁾ 鎌野・前掲注(7)論文22頁

¹⁴⁾ 日本マンション学会=全国マンション管理組合連合会=マンション管理業協会=日本マンション管理士連合会の4団体が公表した「管理規約に係るマンションコミュニティのあり方に関する共同提言」(平成27年11月7日)やアーバンドックパークシティ豊洲管理組合他16管理組合が国土交通大臣に提出した意見書(平成27年11月19日)等を参照