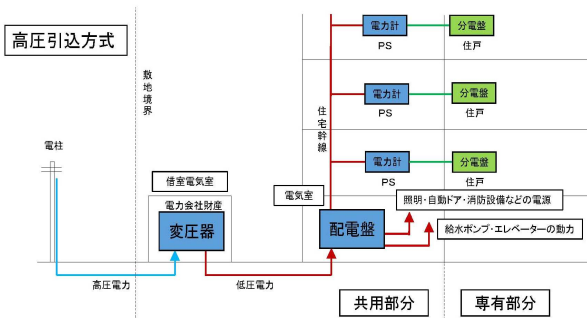


マンショントラブル最前線⑬

高圧受電設備の導入による一括受電契約締結のための総会特別決議と同契約に反対する区分所有者との関係について

- 1 天神法律事務所の弁護士の丸橋です。
今回から、私及び当事務所の弁護士がマンショントラブル最前線の執筆を担当することになりました。
よろしくお願いします。
- 2 マンションの電気料金（専有部分、共用部分）を削減するため、管理組合が一括して電力会社との間で高圧電力の供給契約を締結し、各区分所有者が管理組合との間で電力の供給契約を締結する（以下、「高圧受電方式」といいます）ことがあります。
近時、この方式を導入するマンションが増えてきているように思えます。

この場合、高圧電力の受電のため、従来からある電気設備を変更しますが、これは共用部分の変更にあたりますので、規約変更等の総会特別決議が必要です。



- 3 ところで、この制度を導入するまでは、各専有部分の各区分所有者が電力会社と個別に契約しているわけですが、この方式を導入するためには、各区分所有者全員が従来の電力会社との個別契約を解消することが必要になります。
つまり一部の区分所有者が個別契約の切替に反対した場合は、上記の特別決議があっても、高圧受電方式への切替ができないことになります。
そして、現実に切替に反対して従来の電力会社との個別契約を解約しない区分所有者（以下、「反対区分所有者」といいます）がいたため、高圧受電方式が導入できずに電気料金が削減されない、またすでに切替工事に着工していた場合は工事の中断という損害が発生

- したとして、管理組合が反対区分所有者を訴えるという事件が複数ありました。
- 4 最初に判決があったのは、平成22年11月29日横浜地方裁判所の判決です。
この訴訟では、不法行為に基づく損害賠償（損害額は工事中断により増加した追加工事費用と本来であれば削減された電気料金との差額）と、共同の利益に著しく反する行為として区分所有法第59条1項による競売請求が起こされました。
同判決では、以下の理由により、損害賠償請求及び競売請求がそれぞれ認められました。

- ① 反対区分所有者には反対する正当な理由がなく、それによって管理組合の業務を妨害するもので不法行為に基づく損害賠償請求が認められる。
- ②-1 反対区分所有者の反対行動で工事が妨害されひいては本件マンションの住環境の保全及び向上が妨害されこれは区分所有者の共同の利益に反する行為であり、
- ②-2 また総会の特別決議に基づく工事の妨害としてその障害は著しく、
- ②-3 さらに被告反対区分所有者は以前にも本件マンション改修工事を拒否したため訴訟になったことがあり、その際には管理規約および総会決議を遵守するという内容を含む和解をしたにもかかわらず今回も総会特別決議に反対する行動をとったものであり、
- ②-4（結論）以上の事実から競売以外にその障害を除去することが困難であるとして競売請求が認められる。

- この訴訟はその後高裁で和解しました。（和解内容は不明です。）
- 5 次の事件は、札幌地方裁判所平成29年5月24日判決、札幌高等裁判所同年11月9日判決、最高裁判所平成31年3月5日判決の事件です。
基本的な事実関係は横浜地裁の事案とはほぼ同じですが、横浜地裁決のように被告に妨害行為の前歴がなかったようで、請求内容は不法行為に基づく損害賠償請

求だけで、競売請求は含まれていません。

この訴訟でも、札幌地裁および札幌高裁は総会決議に反する行為であるとして、横浜地裁と同じく不法行為の成立を認めました。

これに対して最高裁は、以下の理由で原判決を取消し、管理組合の請求を棄却しました。

①反対区分所有者と電力会社との個別契約は専有部分の使用に関する事項であり、総会決議の対象となる共用部分に関する事項ではなく、反対区分所有者に従前の個別契約の解約を義務付ける総会決議の効力は及ばない。

②また、区分所有法第30条により規約で定めることができる建物等の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項に関するものではないので、同決議により設定された解約申入れを義務付ける管理規約細則も規約としての効力を有しない。

6 これは法律上は、規約および総会決議で定められる範囲の問題です。

共用部分の管理については、規約および総会決議で定めることができますが、専有部分に関する事項につきましては、規約事項である「建物又はその敷地……の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項」(区分所有法第30条1項)に該当するかが問題になります。

この事項に該当しない場合は、規約や集会決議があっても、それは規約や集会決議で定められる事項ではないとして、無効になります。

この点を含め、規約で定めてもそれは規約で定められる事項ではなく無効であるという場合が散見されます。

これについては、また別の機会に具体的な例をあげてご説明させていただくこともあるかと思います。

7 区分所有法第30条1項につきましては

規約で定める事項が、①その性質上、他の区分所有者等による専有部分の使用の調整又は共用部分等の管理に影響を及ぼすものであるか

②区分所有者相互間による専有部分の使用関係の調整又は共用部分等の適正な管理のために必要なものであるか

などの点を考慮するという考え方が示されており、妥当な考え方だと思われます。

そして、高圧受電方式に関する事案につきましては、

最高裁では以下の要素を考慮して区分所有者相互間の事項ではないものと判断されたようです。

①その目的が専有部分の電気料金削減のためであり、共用部分の管理自体に影響を及ぼすものではないこと

②専有部分の電力供給契約は当該専有部分の区分所有者等が本来決定する事項であること

③高圧受電方式の導入は電気料金削減のためのものであり、高圧受電方式を導入しなければ各専有部分への電力供給の継続に支障が生じるものではないこと

8 本件は、多数の区分所有者の利益と、個々の区分所有者の意思決定権のどちらを優先するかという問題でもあります。

これについては、ケースバイケースでもあり、また見解も分かれることが多いと思われます。

最高裁は、本件ではその判断基準として区分所有法第30条1項を指摘したと言えます。

マンション居住者全体の利益になると考えて高圧受電方式をすでに導入し、またはこれから導入を検討されている方々からしますと、この最高裁判決は不本意だと思われます。

ただ、すでに導入済みのマンションには事実上影響はないものと考えられます。

これから導入を検討されるマンションでは、この最高裁判決を念頭に、住民全員の同意をとられるようご注意くださいと思います。

(弁護士 丸橋茂)

