

共用部分と専有部分の配管・設備の一体改修～裁判例を題材に～

オアシス法律事務所 弁護士 内田 耕 司

*** 事案**

5棟からなるマンションの管理組合。組合員2名が、管理組合の総会決議（別紙1）の無効確認を求めた。

S42. 2	竣工。
H11. 11	共用部分塩ビ管から漏水。本件原告専有部分に被害発生。
H12. 7	排水管等調査。漏水および漏水の形跡発見。本件原告が長を務める修繕委員会、塩ビ管の耐用年数未経過等を理由に本件マンション全体の排水管修繕工事見送る。
H18 頃	排水管漏水事故，連続発生。
H19	新たに修繕委員会設置。本件マンション設計会社が躯体劣化診断，配管劣化調査・診断実施。配管類につき至急更新が望まれると指摘。
H20	本件マンション施工会社，給排水管工事前調査。長期修繕計画作成。
H20. 10	施工会社が配管類すべてを更新する内容の大規模な改修工事を提案。
H20. 11	管理組合，コンサル会社にコンサル依頼。
H22. 3～4	コンサル会社，全戸の立入調査。
H22. 6	コンサル会社，大規模修繕工事を提案。 ①給排水管・ガス管を全交換。②浴室をユニットバスに変更，トイレ設備交換。 ③ベランダにガス給湯器設置。④洗濯機パン新設 単独排水化。 ⑤貯水槽，高架水槽を廃止して，直結増圧方式に変更。
H22. 8	コンサル会社，工事基本計画書提出。
H22. 10	管理組合，住民説明会実施。基本計画書を説明。
H23. 4～	管理組合，工事会社から相見積もりをとる。
H23. 10	施工会社決定。
H23. 12	住民説明会実施。
H24. 3	個別説明会実施。
H24. 4. 7	臨時総会。決議1・2を可決。
H24. 7. 28	臨時総会。決議3～5を可決。
その後	施工会社と請負契約締結。
H24. 9～	施工会社，各住戸へ立入調査。
H25. 4	工事実施。原告の反対により工事が未了となっている4戸を除き，171戸工事完了。

第一審：横浜地方裁判所 平成28年9月30日 判決

控訴審：東京高等裁判所 平成29年3月15日 判決

上告審：最高裁判所 平成29年9月14日 決定

***裁判所が認定した事実関係**

- ㊦ 設計者・施工業者・コンサルに順次調査・診断を依頼したところ、いずれも共用部分・専有部分であるかの区別なく、給排水管全てを更新する必要ありとされた。
- ㊧ 給排水管等を更新するためには、浴室内のバランス釜と浴槽やトイレ設備を撤去し、浴室の防水機能を回復するためには床の防水工事をする必要があるであった。
- ㊨ 防水工事をした上で旧設備を設置するよりもユニットバス化する方が約6日短い工期で実施でき、1戸当たり50万円程低い費用で行うことができた。
- ㊩ 40年以上経過した旧設備を再設置する方法では、漏水の危険があるとして、本件工事の施工業者から工事に関する保証を受けられなかった。
- ㊪ ユニットバス化に伴い新たに屋外給湯設備を設置する必要があった。
- ㊫ 一部の棟では洗面台が浴室内に設置されていたため、ユニットバス化に伴い、浴室外に洗面台を設置する必要があった。
- ㊬ 従来、本件マンションでは、居室内に洗濯パンが設置されておらず、洗面所内に洗濯機を設置して浴室に排水する区分所有者が増えていた。その際に、排水が洗面所内に流れてしまい、下階に漏水する事故が散見された。

***争点（原告による主張の組み立て）とこれに対する裁判所の判断**

① 区分所有者の区分所有権を侵害する。

「共用部分の管理上影響を及ぼす部分」についてまで区分所有者の意思に反して改修工事をするを可能にし、区分所有者の区分所有権を侵害する。

専有部分の配管の管理を管理組合が行うことは、標準管理規約21条2項に違反する

→ 管理組合が専有部分を共用部分とともに一体として管理をすることは、建物等の価値の維持管理のために必要かつ有益と認められるから、本件規約の条項自体が直ちに区分所有権を侵害するとは認められない。

標準管理規約は国交省の奨励する『モデル』に過ぎない。

② 区分所有法第30条第3項に違反する。

共用部分の更新工事と専有部分の設備工事を一体として行う必要はない。

共用部分の工事だけでなく専有部分の改修工事に修繕積立金を充当するもので、これら専有部分について先行して工事を実施した区分所有者に対して不均衡

が生じる（1戸あたり工事費用は約340万円であり、うち専有部分設備工事の費用が約278万円（約82％）である。）にもかかわらず、先行工事代金の補償規定を設けるなど対応されていない。

→ 「1戸あたり工事費用は約340万円であり、うち専有部分設備工事の費用が約278万円（約82％）」は否定。

先行工事で自ら設置した既存設備を再利用した区分所有者には、再利用する設備の復旧工事代金や本件工事により設置される標準品よりもグレードの高い設備への更新を行うオプション工事の実施代金等の自己負担分から一定額の値引きが行われており、「一定の補償措置」（後述）は講じられている。

③ 区分所有法第31条第1項後段に違反する。

自費で先行工事を実施した者は、本件工事により劣った品質の設備を取り付けられる等、不利益を被る。

→ 本件工事の必要性及び合理性とこれにより先行工事を行った者が被る不利益の程度を比較衡量すると、先行工事を行った者が被る不利益が受忍限度を超えるとまではいえない。

④ 修繕積立金の目的外使用である。

修繕積立金は、共用部分の修繕のために使用される費用であり、個々の区分所有者や特定の区分所有者の利益のために使用されることは予定されていない。

修繕積立金は、区分所有者全員の総有に属する財産であり、区分所有者全員の合意によってのみ分割することができる。

→ 本件工事は、共用部分の修繕のために必要な限度で区分所有者の専有部分に属する設備の工事を行うもので、共用部分と無関係に修繕積立金を使用するというものではない。

修繕積立金の用途を共用部分に限定する法令上の定めはない。

本件は、修繕積立金を各区分所有者に払い戻すという手続ではなく、修繕積立金の分割ではない。

⑤ 改正規約第20条第4項に違反する。

浴室設備やトイレ設備等は、共用部分たる給排水管・ガス管と構造上一体となった部分ではない。

浴室設備やトイレ設備等を取り換えることなく給排水管を交換することは可能であり、また、旧来の諸設備を撤去しなくても浴室床の防水工事を実施することは可能である。

→ (上記㉗～㉙を列挙して) 設備の物理的一体性, 給排水管等の更新のためには浴室の旧設備の撤去が必要であったこと, 浴室の防水機能回復のためには浴室床の防水工事が必要であったこと, 費用および工期の面からの合理性, 部分的な設備更新工事をするように施工会社を説得すべき合理的理由はないこと等, いずれも共用部分の管理と関連し, 一体として工事を実施する必要がある。

⑥ 区分所有制度の基本に反する。

修繕積立金を用いて工事が実施されるということは, 本件工事によって設置された諸設備の所有権が管理組合に帰属するという結論になり, 区分所有という仕組みの基本に反する。

→ 本件工事の費用が修繕積立金から支出されたからといって, その諸設備の所有権が管理組合に帰属するというにはならない。

*裁判所の判断に問題はないか?

上記の「一定の補償措置」というのは下記のとおりである。

先行工事者のうち, 既存設備の続用が可能でこれを希望した区分所有者に対して,

- ① 続用する設備の復旧工事代金
 - ② 本件工事により設置される標準設備からグレードアップした設備の設置を希望する場合のオプション工事代金
- から

- ③ 続用した設備の標準品の価格相当額

を値引きする。果たして, この措置は「衡平を確保した」と言い切れるか。

例えば, ②は先行工事実施者が「オプション工事」を希望しなければ, 何ら値引きの対象に浮上しない。①は, 管理組合が区分所有建物の管理の必要上実施する工事であるのだから, 本来管理組合会計で負担すべき費目ではないか。先行工事者以外の区分所有者は, 旧設備を撤去し新設備を設置する費用全額につき修繕積立金からの支出されている。

*検討を要すると考えられる事項

- (1) 管理組合とは何をするのか? →管理組合の権限の範囲, その限界論

- ・区分所有法第3条

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, この法律の定めるところにより, 集会を開き, 規約を定め, 及び管理者を置くことができる。(以下略)

- ・区分所有法第30条第1項

建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

(2) 取崩し未了の修繕積立金の法的性質は？

- ・共有
- ・合有
- ・総有

→そもそもこのような講学上の概念論を妥当させればいいのか？

(3) 一定の「補償措置」があればクリアできるとして、どのような「措置」ならいいのか？

- ・福岡地裁小倉支部 平成28年1月18日 判決

***この裁判例を受けて管理組合はどう対応すべきか？**

【前提】

この裁判例は、本件マンションの設備等の具体的な状況、事実関係の経緯等があったからこそこのような判断に至った。この裁判例で一般的に「専有部分の修繕工事等に管理組合の会計から無条件に支出することが認められた」ということではない(あくまでも事例判決)。管理組合にとっては、一層慎重な対応が求められると考えるべきであろう。

【考え方】

管理組合の「権限」と「費用負担」は切り分けて考える必要がある。

(ア) 権限

専有部分の管理について、管理組合に無制約に権限が認められるわけではない。

- ・区分所有法第30条第1項

建物又はその敷地若しくは附属設備の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律で定めるもののほか、規約で定めることができる。

が前提となり、この条項を受けて各マンションが規約で定める。例えば、標準管理規約では以下のような定めである。

- ・標準管理規約（単棟型）第21条第2項

専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

この条項があれば、例えば本件の事案であれば、専有部分に該当する「給排水管・

ガス管」については管理組合に管理権限があると考えられる。

しかし、浴室設備及びトイレ設備の更新、洗濯パンの設置まで「共用部分と構造上一体となった部分」と考えることには無理がある。そこで、「及び共用部分の管理上影響を及ぼす部分」という文言の追加が必要になる。

(イ) 費用負担

費用負担の可否については、権限を認めるかという問題とは別に検討する必要がある。「管理組合が費用を負担することが認められること」を、管理規約で明確に定めること（修繕積立金の取崩し事由に定めること）が不可欠である。

先行工事実施者への「補償措置」についても、規約の定め or 総会決議が必要だろう。

(別紙1)

決 議 目 録

1 決議1 (本件規約20条4項の新設)

被告の管理規約20条4項として「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分及び共用部分の管理上影響を及ぼす部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。」を新設する。

2 決議2 (本件規約26条2項の改正)

被告の管理規約26条2項4号を次のとおり変更し、現行の4号を5号とする。

「26条2項 修繕積立金は、次の各項に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

1号 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕

2号 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

3号 敷地及び共用部分等の変更又は処分

4号 第20条4項の修繕

5号 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理」

3 決議3 (請負契約の締結)

被告と株式会社[](以下「[]」という。)との間で本件マンション全体の給排水管・ガス管の更新、ユニットバス化、給湯器等の更新及び給水システムの変更等を内容とする請負契約を工事代金[]万円(税込み)、工事予備費[]万円(税込み、工事費の約5パーセント)、工事期間：平成24年9月から平成25年10月まで14か月間(予定)で締結する。

4 決議4 (借入れ及び修繕積立金の使用)

上記3の工事代金の支払に充てるため、住宅金融支援機構から、[]

万円を、返済期間10年、借入予定金利年1.30パーセント、保証委託先を財団法人マンション管理センターとして借入れ、分割返済金（10年）に修繕積立金を充てる。

5 決議5（管理費の振替え）

管理費の剰余金●●●●●万円のうち●●●●●万円を修繕積立金に振り替える。

（内訳）T棟 ●●●●●円

●●●棟 ●●●●●円

M棟 ●●●●●円

●●●棟 ●●●●●円

以 上