

不在組合員から協力金徴収は適法

NPO 培管ネット 会長 佐々木 一

全管連会員、関住協ニュースによれば分譲マンションに部屋を持つ「不在組合員」に対して、組合管理費に加えて「協力金」を徴収する旨の総会の特別決議による規約の変更は、本人の承諾は必要ないと

の判断が今年一月二六日、最高裁第三小法廷で示されました。

これは、区分所有法第三十一条の「規約の変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響をおよぼすべき時は、その承諾が必要」との規定の適用の有無が争われたものです。

判決報道のマンションは、

大阪市北区の中津リバーサイドコーポ（四棟で十四階建て、八六八戸）の大型マンションで、昭和四十六年、市公社の分譲によるもので新大阪駅に近く交通の便が良いこともあり、人気があった。しかし、平成十六年頃には、区分所有者が次第に減って全体の二割を超える一八〇戸が賃貸されていました。

居住者の高齢化も進み六十歳を超える高齢者世帯も三〇〇戸を超えており、加えて賃貸化による不在組合員が増え管理組合活動にも大きな打撃を受けていた。

又、規約をみると管理組合

の役員になれる条件は、「区分所有者、その配偶者、三親等以内の同居の親族で、且、本マンションの居住者」の中から選任すると定められています。

本マンションは、二十年を経過しており、居住者の組合員の中から、不在組合員は役員に就任せず、管理組合の運営の負担は、居住組合員のみかかっていると不満が出るようになりました。

理事会はその対策として、

不在組合員から一戸当たり月額五〇〇〇円の「協力金」を負担させる旨の規約の変更を総会に提案し可決されましたが、一部の組合員が公序良俗違反などと協力金の支払いを拒否した為、管理組合が順

次訴訟を提起したところ、一審判決では、協力金を認める判決と認めない判決がでました。

二審の大阪高裁で「協力金」を二五〇〇円とする和解案が提案されたので管理組合は、協力金を「住民活動協力金」と改め、その額を二五〇〇円とする案を総会で決議しました。

しかし、大阪高裁は、協力金の必要性は認めるが、金額の合理的根拠が認められないとの判決を出しましたので、管理組合はこれを不服として最高裁に上告しました。

「不公平感の是正に合理性」

①最高裁判決では、不在組合員は、役員になる義務を免れているだけでなく、地域活動等の日常的業務をしていない

とした上で「マンション管理組合を運営する上で必要となる業務・費用は、本来平等に負担すべきであって、その業務を分担することが困難な不在組合員に対しては、規約改正により一定の金銭的負担を求め不在組合員と居住組合員の不公平感を是正することは、

その必要性と合理性があると認められる」と断じました。

②区分所有法第三十一条の「規約の変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす時は、その承諾が必要」との既定の有無について、居住組合員は、不在組合員を含む組合員全員の為に役員に就任し、マンションの保守管理に努め良好な維持管理を図ることを目的としています。

不在組合員は、その利益のみを享受しているのに、組合の業務を分担することが一般的に困難な場合は、一定の金銭的負担を求め不公平を是正しようとしたことは、その必要性と合理性が認められると考えられる。

負担も一戸当たり、月掛一七五〇〇円の組合費の一五％増しの二五〇〇円に過ぎないので、本件の規約の変更は、住民活動協力金の額を含め、不在組合員の受忍すべき限度を超えていないので、区分所有法にいう「一部組合員の権利に特別の影響を及ぼすべき時に該当しない。」として、管理組合の主張を認めました。

またも業界初。「最長15年保証」の遮熱シート防水、ロンシールから発売開始です。

その屋上防水に、必要とされる「決断力」。

『ロンプルーフSP』は資産価値を高め、建物と環境にやさしい屋上防水システム

●製品のお問い合わせ・ご用命は
ロンシール工業株式会社 http://www.lonseal.co.jp/

防水事業部 〒130-8570 東京都墨田区緑4-15-3
TEL.03-5600-1866 FAX.03-5600-1890
北関東営業所 〒331-0812 さいたま市北区宮原町4-15-6 第2斉藤ビル3F
TEL.048-664-1511 FAX.048-664-3431



最長15年保証
建物の資産価値をさらに向上

プラス5年の安心保証
環境にやさしい遮熱性能
認定技能士のみが施工
ロンサールコストの大幅軽減

「最高裁・マンション住民活動 協力金・判決に対して」のコメント

この度の判決は、遅きに帰したというべきか当然の事である。又、数の程は解からないが、投資を目的とするマンション所有者や転勤その他、不在所有者にどう反映するか、管理組合の動きが注目されるところである。

*管理組合の運営面から判決の要点を見る

- (1) マンション管理組合を運営するにあたって必要となる業務は、本来構成員である組合員全員が平等にこれを負担すべきである。
- (2) 不在組合員は、一般的にその業務を分担することが困難な為、規約を変更して一定の金銭的負担を求め居住組合員と不在組合員の不公平を是正しようとしたことは、その必要性と合理性が認められるべきである。
- (3) 居住組合員の中にも、上記のような理事会活動に消

極的な者や高齢者となり、参加することが事実上困難な人もいる事は、うかがえるのでこれらの人達に対しても何らかの金銭的負担を求め事についても十分に検討する必要がある。

- (4) 不在組合員の金銭的な負担は、「住民活動協力金」という名目で月額2500円の増(一般管理費8500円と修繕積立金90000円の計175000円が20000円になる。約15%増)、且、住民活動協力金の趣旨に反対してその支払いを拒んでいるのは、約180戸のうち12戸を所有する5名の不在組合員に過ぎなかったという事は妥当な判断である。
- (5) 従って、所要の規約変更は、住民活動協力金の額も含め不在組合員が受任限度を超えているとは言えず

「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべき時」に該当しないので規約の変更は有効である。

*管理組合実務から見たコメント

- (1) 不在組合員と居住組合員間の不公平の是正が図られた。「不在居住者」に対しては、通信費等の名目で何らかの追加負担を求めている管理組合は、少なくとも思われる。

従来「通信費」等について、不在組合員との間で問題になった管理組合にとっては、今回の判決は、その根拠を得たということ、大きな福音になるものと思われる。

- (2) 今回の判決を受けて上記のような住民活動協力金の採択に動く管理組合も出てくるものと考えられる。「マンション管理組合を運営するに当たって必要となる業務活動についてその構成員である組合員全員が平等にこれを負担すべきもの」との判断が示されたとは言え、「居住組合員の中

にも、そのような業務活動に消極的なものや高齢の為にこれに参加することが事実上困難な者」については、「何らかの金銭的負担を求めることも検討の余地があり得る」と言及されたが、判断は示されなかった。従って「役員のなり手不足」に悩む管理組合にとって「高齢者の為に管理組合の業務活動に参加することが困難」な居住組合員の扱いについては、引き続き知恵を絞って慎重にその対応を考えるべきである。

- (3) 今回の判決と直接的な関係はないが、「マンション管理組合を運営するに当たって必要となる業務活動」については、別に規約を変更して賃借人も役員に選任できるという規約を設けて「業務活動の担い手」不足に対応している管理組合も見受けられます。

佐々木 一

五月九日のセミナーの講演と座談会で取り上げます



建装工業株式会社

マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋 3-11-1
TEL03-3433-0503 FAX03-3433-0535
WWW. KENSO.CO.JP

- 大規模修繕工事
- 給排水設備工事
- 各種防水工事
- 防音工事
- 内装工事
- 建物・設備診断



JQA-QM6964



JQA-EM6433

「マンションリニューアル事業部」

東北支店 千葉支店 横浜支店 中部支店 関西支店 札幌営業所 福岡営業所