

### 不在組合員へ『協力金』を課す管理組合の決定は有効とした最高裁判決について

マンション問題総合研究所 専務理事 久保泰男

一、二〇一〇年(平成二十二年)一月二十六日、最高裁判所は、分譲マンションの管理運営に多大な影響を与える判決を出した。

争われたのは、不在組合員に対して、『協力金』として居住組合員より月額2500円を上乗せしていいかどうか、だった。

マンションは、一九七〇年頃に大阪市で分譲された868戸である。分譲後、徐々に賃貸住戸が増え、二〇〇四年頃には170戸前後にもなったという。居住組合員からは、役員にならない不在組合員に対して、負担が偏っているという不満が出ていた。

そこで、管理組合は負担の公平を図るため、不在組合員から「協力金」を取ることを総会で決議したが、それに従わないとする不在組合員が複数居たために管理組合は裁判所に訴え、結局、最高裁まで

争うことになった。

この月額管理組合費1万7500円のうち、一般管理費が8500円、修繕積立金が9千円で、不在組合員には月額2500円を「協力金」として上乗せするというものだ。二、この判決は、いくつかのポイントに整理できる。

①管理組合が自主的に定めた規約で規定している。

②一九七〇年頃に分譲された868戸のうち、170戸(約20%) くらいが賃貸住戸になっている。

③月額2500円の上乗せ額は、管理組合費1万7500円の約15%程度である。

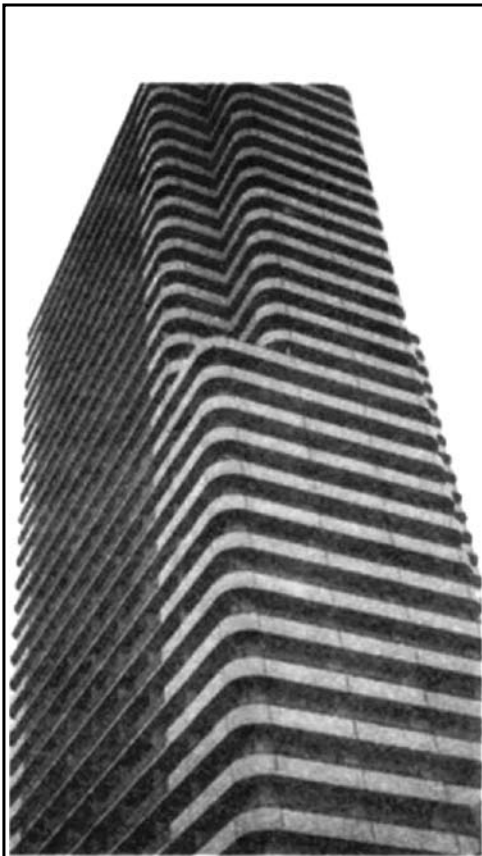
④この増額に反対して支払いを拒んでいるのは12戸を所  
有する5人である。

⑤判決は、前記の事柄を総合的に比較して、規約の合理性、外部区分所有者の受忍限度等を判断したものである。

三、ここで注意しなければならないのは、区分所有法第31条1項後段の規定で、規約の改廃において「特別の影響」を及ぼす場合には、その承諾を得なければならない、という点である。裁判もその点の解釈を中心に争われた。

結論からいうと、「影響を及ぼす」かどうかは、個々の事例で判断されるので、類似しているからといって常に同じ結論にはならない場合がある、ということである。

四、判決に対する専門家の評価は分かれている。比較的多くの意見は、管理組合の自治を認めた妥当な判決であるというものだが、「協力金」というお手軽なやり方で解決するのは問題がある、という意見も多い。



## 納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

## 日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053  
TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463