

「住民活動協力金」に対する判断

争点

不在区分所有者だけが支払い義務を負う月額2,500円の「協力金」徴収を定めた管理規約の変更が区分所有法31条の「規約の設定、変更が一部の区分所有者に特別の影響を及ぼすときは当該区分所有者の承諾を得なければならない」ケースに該当するかどうか…?

判断基準

□規約の設定・変更等の必要性・合理性
□当該区分所有者が受ける不利益

比較衡量

□ < □ = 受忍限度を超え「特別の影響あり」
□ > □ = 受忍限度内

裁判所の判断

A = 協力金の必要性、合理性は認められないものではない
B = 月額2,500円の負担増

〈背景〉

- マンションは規模が大きく管理には区分所有者の協力が不可欠
- 不在区分所有者が全体の2割に達している
- 不在区分所有者は役員にならず日常的な労務の提供をするなどの貢献をしない
- 居住区分所有者だけが管理運営に参画・貢献し良好な居住環境の維持を図っており、不在区分所有者はその利益だけを受容している
- 管理費等の15%増でしかない

不在区分所有者の90%以上が協力金支払い合意

受忍限度内で「特別の影響」に該当せず

「協力金」制度、有効

不在区分所有者に月額2,500円

「特別の影響」に当たらず

最高裁

原告を人に貸したりして自身はマンションに住まない、いわゆる「不在区分所有者」に対し、管理組合が通常の管理費等とは別に「住民活動協力金」の名目で月額二千五百円の支払いを求めた訴訟の上告審で最高裁(小笠原 隆典裁判長)は一月二十六日、月額二千五百円の協力金徴収を定めた管理規約の変更は有効とする判決を言い渡した。堀籠裁判長は不在区分所有者だけが対象とした協力金について「必要性と合規性が認められないものではない」と判断した上で、金額も受忍限度内(区分所有法三十一条の「特別の影響」には該当しない)、と結論付けた。

判決は裁判官五人の全員一致で、最高裁の判断など。争点、最高裁の判断など。裁判のポイントには左表に示した。「特別の影響」に該当するかどうかの判断基準は、平成十年の最高裁判決を踏襲したもので、この種

増といった現況から、管理組合が協力金名目で負担を求め、不在・自住区分所有者の間の「不公正」を是正しようとした点は、その必要性と合理性が認められないものではないと、やや消極的な見解。高齢者や管理組合活動に積極的で運営に参加するの

円内、特別の影響を及ぼすべきときには該当しない」と判断した。管理組合代理人・井上善雄弁護士の話「当然の判決、現状では当初の五千円は高かったのかもかもしれないが、仮に三千円に設定したとしても勝てたであろう。極めて金額を高くして「権利の濫用」にならなかつた。また特定の人のいじめにつながるようなケースは別にして、協力金制度を導入したり金額を定めたりののは、ある程度管理組合の自治権の問題で、それが許されなければならない」と一部

区分所有者代理人・芳郎の論理で判断したに過ぎない判決だ。居住区分所有者は高層ではなく、約者役員担任拒否する人百八十戸の不在区分所有者のうち約百七十戸がすでに支払っているということで、原告を認め、多数決と金

「合理性欠くとはいえない」

必要と認められ、合理的な見解。管理組合活動に積極的で運営に参加するの

事件の概要

訴えを起したのは大阪市内の管理組合「マンション」は今年第三十九年で、総戸数は八百六十八、四種構成の団地型物件、二十年ほど前から賃貸物件や空き家が増え、平成十六年ごろには全体の二割近く、約百七十戸以上に達していた。一方、自住する区分所有者の中には「管理組合の役員に就任せず運営の負担が偏っている」「管理費に協力していない」「不在区分所有者に不協を訴へる」として、七人のうち二人は一審判決を受けたため管理組合は同年、不在区分所有者に月額五千円の「協力金」を負担してもらうよう管理規約を変更し、導入を得た。

事件の概要

訴えを起したのは大阪市内の管理組合「マンション」は今年第三十九年で、総戸数は八百六十八、四種構成の団地型物件、二十年ほど前から賃貸物件や空き家が増え、平成十六年ごろには全体の二割近く、約百七十戸以上に達していた。一方、自住する区分所有者の中には「管理組合の役員に就任せず運営の負担が偏っている」「管理費に協力していない」「不在区分所有者に不協を訴へる」として、七人のうち二人は一審判決を受けたため管理組合は同年、不在区分所有者に月額五千円の「協力金」を負担してもらうよう管理規約を変更し、導入を得た。

事件の概要

訴えを起したのは大阪市内の管理組合「マンション」は今年第三十九年で、総戸数は八百六十八、四種構成の団地型物件、二十年ほど前から賃貸物件や空き家が増え、平成十六年ごろには全体の二割近く、約百七十戸以上に達していた。一方、自住する区分所有者の中には「管理組合の役員に就任せず運営の負担が偏っている」「管理費に協力していない」「不在区分所有者に不協を訴へる」として、七人のうち二人は一審判決を受けたため管理組合は同年、不在区分所有者に月額五千円の「協力金」を負担してもらうよう管理規約を変更し、導入を得た。

事件の概要

訴えを起したのは大阪市内の管理組合「マンション」は今年第三十九年で、総戸数は八百六十八、四種構成の団地型物件、二十年ほど前から賃貸物件や空き家が増え、平成十六年ごろには全体の二割近く、約百七十戸以上に達していた。一方、自住する区分所有者の中には「管理組合の役員に就任せず運営の負担が偏っている」「管理費に協力していない」「不在区分所有者に不協を訴へる」として、七人のうち二人は一審判決を受けたため管理組合は同年、不在区分所有者に月額五千円の「協力金」を負担してもらうよう管理規約を変更し、導入を得た。

事件の概要

訴えを起したのは大阪市内の管理組合「マンション」は今年第三十九年で、総戸数は八百六十八、四種構成の団地型物件、二十年ほど前から賃貸物件や空き家が増え、平成十六年ごろには全体の二割近く、約百七十戸以上に達していた。一方、自住する区分所有者の中には「管理組合の役員に就任せず運営の負担が偏っている」「管理費に協力していない」「不在区分所有者に不協を訴へる」として、七人のうち二人は一審判決を受けたため管理組合は同年、不在区分所有者に月額五千円の「協力金」を負担してもらうよう管理規約を変更し、導入を得た。

事件の概要

訴えを起したのは大阪市内の管理組合「マンション」は今年第三十九年で、総戸数は八百六十八、四種構成の団地型物件、二十年ほど前から賃貸物件や空き家が増え、平成十六年ごろには全体の二割近く、約百七十戸以上に達していた。一方、自住する区分所有者の中には「管理組合の役員に就任せず運営の負担が偏っている」「管理費に協力していない」「不在区分所有者に不協を訴へる」として、七人のうち二人は一審判決を受けたため管理組合は同年、不在区分所有者に月額五千円の「協力金」を負担してもらうよう管理規約を変更し、導入を得た。

事件の概要

訴えを起したのは大阪市内の管理組合「マンション」は今年第三十九年で、総戸数は八百六十八、四種構成の団地型物件、二十年ほど前から賃貸物件や空き家が増え、平成十六年ごろには全体の二割近く、約百七十戸以上に達していた。一方、自住する区分所有者の中には「管理組合の役員に就任せず運営の負担が偏っている」「管理費に協力していない」「不在区分所有者に不協を訴へる」として、七人のうち二人は一審判決を受けたため管理組合は同年、不在区分所有者に月額五千円の「協力金」を負担してもらうよう管理規約を変更し、導入を得た。

事件の概要

訴えを起したのは大阪市内の管理組合「マンション」は今年第三十九年で、総戸数は八百六十八、四種構成の団地型物件、二十年ほど前から賃貸物件や空き家が増え、平成十六年ごろには全体の二割近く、約百七十戸以上に達していた。一方、自住する区分所有者の中には「管理組合の役員に就任せず運営の負担が偏っている」「管理費に協力していない」「不在区分所有者に不協を訴へる」として、七人のうち二人は一審判決を受けたため管理組合は同年、不在区分所有者に月額五千円の「協力金」を負担してもらうよう管理規約を変更し、導入を得た。

事件の概要

訴えを起したのは大阪市内の管理組合「マンション」は今年第三十九年で、総戸数は八百六十八、四種構成の団地型物件、二十年ほど前から賃貸物件や空き家が増え、平成十六年ごろには全体の二割近く、約百七十戸以上に達していた。一方、自住する区分所有者の中には「管理組合の役員に就任せず運営の負担が偏っている」「管理費に協力していない」「不在区分所有者に不協を訴へる」として、七人のうち二人は一審判決を受けたため管理組合は同年、不在区分所有者に月額五千円の「協力金」を負担してもらうよう管理規約を変更し、導入を得た。