

非居住者に上乗せ 妥当

役員せぬ不公平 是正

分譲マンション管理費

分譲マンションの管理組合費の額をめぐり、部屋を持ちながら自らは住んでいない「不在所有者」には「居住所有者」より額を上乗せしていいかどうかが争われた訴訟の上告審判決で、最高裁第二小法廷（堀籠幸男裁判長）は26日、「上乗せは許される」との判断を示した。管理組合の役員を引き受けない不在所有者と居住所有者との不公平感を和らげる手段として認めた。こうしたケースで最高裁が考え方を示したのは初めて。

（中井大助）

最高裁初判断

訴訟は三つあり、いずれも舞台は1970年前後に分譲された大阪市北区のマンション「中津リバーサイドコーポ」(8000戸)。所有者が住まない部屋が年々増えて2004年ごろには約170戸に上り、役員を務めにくい70歳以上の高齢所有者も300人以上になった。「組合運営の負担が偏っている」という不満が出るようになり、管理組合は同年3月の総会で不在所有者だけから「協力金」を取

ることを決定。部屋を第三者に賃貸している一部の不在所有者が拒否したため、組合側が支払いを求めて提訴した。管理組合費は月額1万7500円（一般管理費8500円、修繕積立金9千円）。上告審では、これに協力金として月額2500円を上乗せできると争われた。役員には06年から報酬も支払われており、協力金はこの原資にも充てられている。

判決で第二小法廷は「居住所有者だけが役員となってマンションの保守管理に努め、不在所有者はその利益のみを享受していた」と指摘。「管理組合の業務や費用は本来、組

合員が平等に負担すべきだ」として、金銭的負担で不公平の是正をはかることは合理的だと認めた。そのうえで、上乗せ額が管理組合費の15%とさほど高額ではないことや、大半の不在所有者が支払いに同意していることなどを考慮。「不在所有者ががまんすべき限度を超えているとはい

賃貸増加担い手不足

「協力金」が必要となる背景には、管理組合の役員負担が手不足がある。

国土交通省は、管理費や修繕積立金の負担義務や使い方などを定める管理規約の見本を示しているが、不在所有者の協力金の規定はなく、徴収するかどうかは各管理組合の判断に委ねられている。

同省の調べでは、全国にあるマンションの部屋の世帯主で60歳以上の人は1980年に8%だったが、2008年は39%と増加。賃貸の部屋の比率が2割を超える管理組合も全体の3割近くに上る。

えない」と判断し、支払いを拒んでいる不在所有者側に未払い分を納めるよう命じた。

3訴訟のうち、二審・大阪高裁では2訴訟で不在所有者が勝訴していた。この二つの判決は「不公平感役員報酬の支給などで補われており、不在所有者に負担させるのは合理的でない」と述べていた。

マンション管理組合の規約「マンションの権利関係を定めた区分所有法は、所有者全員で団体を構成し、規約を定めることができる」としている。改正については「一部の所有者の権利に特別の影響を

及ぼす場合には、その所有者の承諾が必要」と定めており、「特別の影響」といえるかどうかは、最高裁が1998年の判決で「改正の必要性や合理性、一部所有者の受ける不利益を比較して判断する」との基準を示している。

判決で第三小法廷は「居住所有者だけが役員となってマンションの保守管理に努め、不在所有者はその利益のみを享受していた」と指摘。「管理組合の業務や費用は本来、組

各地のマンションの役員経験者らでつくるNPO法人・全国マンション管理組合連合会によると、協力金を徴収しているのは、100戸以上の大規模な建物が多いという。谷垣千秋事務局長は「画期的な判決。協力金には、部屋を貸す所有者が増えて管理組合が空洞化するのを防ぐ目的で、役員をやらずに協力金」とのペナルティの意味がある」と話す。（歌野清一郎）