

# マンション管理士吉田総合事務所通信

2018年(平成30年)1月25日  
第00058号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所

住所: 柏市豊四季255-5-509

電話: 04-7100-2025

URL: [www.mankan-builkan.com](http://www.mankan-builkan.com)

## 各種配管に加えてトイレ、給湯器、洗濯パンも

### 判例トピック

# 専有設備の「一体的改修」OK

## 管理規約改正し積立金で工事实施

共用部分と構造上一体で管理に影響を及ぼす部分の修繕に修繕積立金を充当できる旨改定した管理規約に基づき、専有部分を含む給排水管・ガス管の更新に加え、浴室、トイレ、給湯器、洗濯パンといった設備交換や新設を、修繕積立金を充当して実施した管理組合に対し、区分所有者2人が管理規約の改正や工事を含めた総会決議無効を求めた裁判の原告審で最高裁は9月14日付で原告不受理を決定した。区分所有者の請求を棄却した昨年3月の東京高裁判決が確定した。

裁判資料によれば、事件の舞台は昨年で築50年を迎えた神奈川県のレストラン。管理組合は2012年、管理規約を改正し「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および共用部分の管理に影響を及ぼす部分の管理と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」とする規定を新設。同規定を修繕積立金の用途に加える改正も行った。その後専有部分を含めた給排水管・ガス管の更新に加え、

裁判では、規約改正や工事の実施が区分所有法30条3項の「区分所有者間の利害の衡平」を著しく害しているか、区分所有法31条の「特別の影響」に当たると判断された。区分所有者側は「配管の更新と浴室・トイレなどの専有部分の設備工事を一体化して行う必要はない」と主張。総会決議は「専有部分の修繕積立金を充てるもので、すでに工事を実施している区分所有者との間に不均衡が生じるとし、区分所有法30条3項に違反し無効だと主張。規約改正で、先行して工事を実施した区分所有者はせっかく設置した設備を取り壊され「質が劣った設備を取り付けられる不利益を被る」とし、工事で特別の影響を受けるが不利益を被る区分

所有者の承諾はない、と訴えた。また「設備は配管と構造上一体となった部分ではない」とし、仮に規約改正が有効だったとしても、工事は規約に違反する、との主張も展開した。

一昨年9月30日の一審・横浜地裁判決(大竹優子裁判長)は、「区分所有者側の請求を棄却した。区分所有者間の利害の衡平について大竹裁判長は、「工事に先立つて浴室・トイレなどの設備を自費で更新した者と、工事で更新した者と、工事によって修繕積立金で設備の更新を行った者との間に不均衡が生じる可能性は否定できない」と言及。ただ、管理組合が、すでに設備を交換していた区分所有者らと一体管理の必要性を認め、設備をそのまま使用している点から、工事の必要性および合理性と、先行して工事を実施した者が受ける不利益を比較し、決議の無効をもたらすほどの不公平が生じている」と判断した。

また「設備は配管と構造上一体となった部分ではない」として、仮に規約改正が有効だったとしても、工事は規約に違反する、との主張も展開した。

一昨年9月30日の一審・横浜地裁判決(大竹優子裁判長)は、「区分所有者側の請求を棄却した。区分所有者間の利害の衡平について大竹裁判長は、「工事に先立つて浴室・トイレなどの設備を自費で更新した者と、工事で更新した者と、工事によって修繕積立金で設備の更新を行った者との間に不均衡が生じる可能性は否定できない」と言及。ただ、管理組合が、すでに設備を交換していた区分所有者らと一体管理の必要性を認め、設備をそのまま使用している点から、工事の必要性および合理性と、先行して工事を実施した者が受ける不利益を比較し、決議の無効をもたらすほどの不公平が生じている」と判断した。

また「設備は配管と構造上一体となった部分ではない」として、仮に規約改正が有効だったとしても、工事は規約に違反する、との主張も展開した。

区分別所有者1・2審とも管理組合が勝訴

区分別所有者1・2審とも管理組合が勝訴

区分別所有者1・2審とも管理組合が勝訴

