

主 文

- 1 平成28年4月24日に開催された被告管理組合の第10回通常総会においてされた別紙1決議目録記載の決議は、無効であることを確認する。
- 2 被告管理組合の反訴請求をいずれも棄却する。
- 5 3 訴訟費用は、本訴反訴を通じ、被告管理組合の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

- 1 本訴請求及び承継参加に係る請求

主文第1項同旨

- 10 2 反訴請求

原告らは、被告管理組合に対し、連帯して1031万1090円及びこれに対する平成29年4月15日から支払済みまで年14.6%の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

- 15 本件本訴請求及び承継参加に係る訴えは、「A団地」（以下「本件団地」という。）の管理組合である被告管理組合が平成28年4月24日に開催した第10回通常総会において、管理規約のうち、管理費等の負担割合に関する定めを変更すること（以下「本件規約変更」という。）を内容とする別紙1決議目録記載の決議（以下「本件規約変更決議」という。）をしたところ、本件規約変更決議は、
20 団地建物所有者である従前原告らの権利に「特別の影響を及ぼすべきとき」に該当し、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）66条、31条1項後段、本件規約変更決議時の管理規約（別紙2記載3に掲げた規定を含む。以下「旧規約」という。）51条5項によれば、従前原告らの承諾が必要となるにもかかわらず、被告管理組合は、その承諾を得ることなく、
25 本件規約変更決議をしたとして、従前原告らが、本件規約変更決議は無効であることの確認を求める事案である。

5 本件反訴請求に係る訴え（以下、本件本訴請求及び承継参加に係る訴えと併せて「本件各訴訟」という。）は、本件規約変更決議によって従前原告らが支払うべき管理費等の金額が増額となり、その支払うべき管理費等の金額は月額107万1040円となったにもかかわらず、従前原告ら又は原告らは本件規約
10 変更決議以前の管理費等の金額である月額81万9550円を支払うにとどまっているとして、本件規約変更決議後の管理規約（別紙2記載4に掲げた規定を含む。以下「新規約」という。）の定めに基づき、同年8月から令和元年12月までの41か月分の管理費等について、従前原告ら又は原告らが支払うべき管理費等の金額と支払済みの管理費等の金額の差額（月額25万1490円×
15 41か月分）である1031万1090円及びこれに対する反訴状送達の日
の翌日である平成29年4月15日から支払済みまで、新規約所定の年14.6%の割合による遅延損害金の支払を求める事案である。

15 脱退原告は、本件各訴訟係属後、原告HRSに対し、本件団地に係る共有持分を譲渡したことから、原告HRSは、本件反訴について訴訟を引き受け、本件本訴について訴訟参加し、その後、被告は、本件反訴につき、請求を拡張した。

1 区分所有法並びに旧規約及び新規約等の定め

別紙2のとおりである（以下、別紙2記載2に掲げた規定を含む本件団地が造成された際に最初に設定された管理規約を「当初規約」という。）。

20 2 前提事実（争いがないか括弧内掲記の証拠により容易に認められる事実）

(1) 本件団地の構成及び共有持分割合

ア 本件団地は、別紙3物件目録記載2～5の各建物（B、C、D、E、F）及びその敷地である同目録記載1の土地（以下「本件敷地」という。）によって構成されている。

25 本件団地を構成する建物は、居住用、店舗用、駐車場用の各建物を含むところ、同目録記載2の一棟の建物は、214戸の住戸部分から成り、延

べ床面積が2万1530.51㎡，地上40階及び地下1階建ての居住用建物（以下「本件住宅棟」という。）である。同目録記載3の建物は，延べ床面積が2390.30㎡，地上2階建ての店舗用建物（以下「本件商業業務棟」という。）である。同目録記載4の建物は，駐車場用建物（以下「本件駐車場棟」という。）である。

本件住宅棟は，区分所有権の目的となる専有部分を含んでおり，本件商業業務棟は，本件規約変更決議当時は従前原告らが共有し，現在は原告らが共有している。本件駐車場棟は，本件団地における規約共用部分（区分所有法4条2項，当初規約2条9号〔旧規約及び新規約も同じ。〕所定のもの）である。

本件団地を構成する建物の1階部分及び2階部分の大よその見取り図は，それぞれ，別紙図面1及び同2のとおりであり，本件団地の共用部分（当初規約2条6号〔旧規約及び新規約も同じ。〕所定のもの）は，別表第1のとおりである（当初規約4条1項〔旧規約及び新規約も同じ。〕所定のもの）。

（甲3〔31，32頁〕，4～8，26，乙2〔4，5頁〕，9〔35，36頁〕，12〔35，36頁〕，丙1，2）

イ 本件敷地の共有持分割合は，本件住宅棟の区分所有者が合計100万分の68万4720，本件商業業務棟の共有者が合計100万分の31万5280であり，その比率は，本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者でおおむね68.5：31.5である。

団地共用部分（区分所有法67条1項，当初規約2条6号〔旧規約及び新規約も同じ。〕所定のもののうち本件住宅棟に係る部分を除く部分（以下「本件住宅棟以外団地共用部分」という。）の共有持分割合は，本件住宅棟の区分所有者が合計239万2081分の215万3051，本件商業業務棟の共有者が合計239万2081分の23万9030であり，その比率は，本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者で9：1である。

本件駐車場棟の共有持分割合は、本件住宅棟の区分所有者が合計10分の4、本件商業業務棟の共有者が合計10分の6であり、その比率は、本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者で4：6である。

これらの共有持分割合は、本件規約変更の前後を通じて変更はない。

5

(乙9〔44頁〕、12〔44頁〕)

(2) 当事者等

10

ア 原告日本食品製造は、農畜産物、水産物の加工及び冷凍食品の製造、販売、輸出入等を目的とする合資会社であり、本件敷地につき100万分の9万1936の、本件商業業務棟につき28万9808分の8万4511の各共有持分割合を有する。

15

イ 原告HRSは、不動産、不動産受益権の保有及び運営、賃貸借及び転貸、売買、仲介、あっせん、管理等を目的とする株式会社であり、平成29年12月18日、本件敷地につき100万分の22万3344の、本件商業業務棟につき28万9808分の20万5297の各共有持分割合を脱退原告から譲り受け、平成30年3月2日、本件反訴について訴訟を引き受け、同月14日、本件本訴について訴訟参加した。

20

ウ 脱退原告は、不動産の売買、賃貸借、仲介、あっせん及び管理等を目的とする株式会社であり、本件各訴訟が提起された当時、本件敷地及び本件商業業務棟につき、上記イの各共有持分割合を有し、本訴原告兼反訴被告であったが、平成29年12月18日、原告HRSに対し、これらの共有持分をいずれも譲渡し、平成30年3月30日、本件各訴訟から脱退した。

25

エ 被告管理組合は、本件団地の団地建物所有者（区分所有法65条、当初規約2条3号〔旧規約及び新規約も同じ。〕所定のもの）全員によって構成される（当初規約6条1項〔旧規約及び新規約も同じ。〕所定のもの）、権利能力なき社団である。

((2)につき、甲1～4、6、乙9、12、丙1～3)

(3) 本件規約変更決議前後の時点における費用負担の割合等

ア 本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者は、本件規約変更以前の時点において、本件住宅棟以外団地共用部分の共有持分割合とほぼ等しい9：1の割合で団地管理費及び団地修繕積立金（以下、併せて「団地管理費等」という。）を負担し、本件駐車場棟の共有持分割合である4：6の割合で駐車場棟管理費及び駐車場棟修繕積立金（以下、これらと団地管理費等と併せて「本件管理費等」という。）を負担していた（なお、本件管理費等の負担に係る当初規約の条項〔26条及び27条〕と旧規約の条項〔26条〕において、文言の差はあるが、その趣旨は同一であって、本件規約変更までその負担割合に変更はなかった。）。

イ(ア) 被告管理組合は、平成28年4月24日、第10回通常総会を開催し、本件管理費等、住宅棟管理費及び住宅棟修繕積立金の負担に関する議題についての審議を行い、別紙1決議目録記載の本件規約変更決議を行った。被告管理組合は、本件規約変更について、従前原告らの承諾を得ず、従前原告らは本件規約変更に反対した。

(イ) 本件規約変更決議の内容は、次のとおりである。

a 団地管理費等について

本件敷地の共有持分割合（本件住宅棟：本件商業業務棟≒68.5：31.5）と本件住宅棟以外団地共用部分の共有持分割合（本件住宅棟：本件商業業務棟≒9：1）を前提とする。そして、団地管理費等が、本件住宅棟以外団地共用部分と本件敷地に支出される割合は75：25とする。そうすると、次の計算式のとおり、団地管理費等に係る負担割合は、本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者で84.6：15.4となる。

【計算式】

(a) 本件住宅棟の区分所有者の負担割合

$68.5 / 100 \times 25 / 100 = 1712.5 / 10000$ (本件敷地に係る団地管理費等を負担する割合)

$9 / 10 \times 75 / 100 = 675 / 1000$ (本件住宅棟以外団地共用部分に係る団地管理費等を負担する割合)

5 $1712.5 / 10000 + 675 / 1000 = 8462.5 / 10000 \div 84.6\%$ (団地管理費等に係る負担割合)

(b) 本件商業業務棟の共有者の負担割合

$31.5 / 100 \times 25 / 100 = 787.5 / 10000$ (本件敷地に係る団地管理費等を負担する割合)

10 $1 / 10 \times 75 / 100 = 75 / 1000$ (本件住宅棟以外団地共用部分に係る団地管理費等を負担する割合)

$787.5 / 10000 + 75 / 1000 = 1537.5 / 10000 \div 15.4\%$ (団地管理費等に係る負担割合)

b 駐車場棟管理費について

15 本件駐車場の共有持分割合は、本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者で4：6であり、駐車場棟管理費は、同割合に従って本件住宅棟の区分所有者及び本件商業業務棟の共有者が負担しているが、本件駐車場に係る固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）は、本件住宅棟と本件商業業務棟の延べ床面積の割合（本件住宅棟：本件商業業務棟 \div 9：1）に従って課税されていたことから、本件駐車場棟に係る固定資産税等の額を本件駐車場の共有持分割合に従って負担することになるよう、駐車場棟管理費の負担割合を調整する。

c 団地総会における議決権の割合について

25 上記aに合わせ、本件住宅棟の区分所有者の議決権の割合を90.3%から84.6%に、本件商業業務棟の共有者の議決権の割合を9.

7%から15.4%に変更する。

ウ 従前原告らの本件管理費等の負担額

旧規約が定める従前原告らの本件管理費等の負担額は、合計月額81万9550円であったところ、新規約の定めによれば、従前原告らの本件管理費等の負担額は、合計月額107万1040円となり、月額では合計25万1490円（うち、団地管理費等分は月額11万2330円）の、年額では合計301万7880円（うち、団地管理費等分は134万7960円、駐車場棟管理費分は年額166万9920円）の増額となる。

費目	本件規約変更前	本件規約変更後	差額
団地管理費	17万4500円	26万7700円	9万3200円
団地修繕積立金	3万5850円	5万4980円	1万9130円
駐車場棟管理費	35万1200円	49万0360円	13万9160円
駐車場棟修繕積立金	25万8000円	25万8000円	0円
合計	81万9550円	107万1040円	25万1490円

((3)につき、甲9〔2, 54, 56, 61頁〕, 10〔1, 3, 19, 20, 25頁〕, 11, 12, 23, 乙9〔26条2項, 50条1項, 別表第5〕, 12〔26条2項〕)

3 争点及びこれに関する当事者の主張

(1) 争点の概要

本件の第1の争点は、本件各訴訟を通じ、本件規約変更決議の有効性（争点①）である。具体的には、本件規約変更が従前原告らの権利に「特別の影響を及ぼすべきとき」（区分所有法66条, 31条1項後段, 旧規約51条5項）に該当するか、及び、本件規約変更が公序良俗（民法90条）に反するかであるが、これらを基礎付ける事実は共通である。

第2の争点は、争点①において、本件規約変更決議が有効であることを前提に、本件反訴請求について、いつの時点で本件管理費等の増額の効果が生

じるか（争点②）である。

(2) 争点①（本件規約変更決議の有効性〔本件各訴訟に共通の争点〕）について

(原告らの主張)

5 ア 旧規約の内容が公平であることについて

本件団地は、札幌市が監督する再開発事業によって造成された物件であり、当初規約についても、札幌市による再開発事業の監督事項の一つであり、仮に当初規約の内容が、本件管理費等につき不公平な内容を定めたものであったのであれば、これが管理規約として認められることはない。また、
10 本件住宅棟の区分所有権を取得しようとする者は、当初規約又は旧規約の内容を確認し、承諾した上で本件住宅棟の区分所有権を取得する。これらによれば、当初規約は、札幌市の監督を受けて設定され、本件住宅棟の区分所有者の全員が当初規約又は旧規約の内容を承諾していたものであるから、当初規約及び旧規約の内容は公平なものであったといえる。

15 イ 団地管理費等の負担割合に関する新規約の不公平性及び不合理性について

(ア) 団地管理費等は、本件住宅棟以外団地共用部分の共有持分割合に応じ、

本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者とが9：1の割合で負担していたところ、本件商業業務棟が本件敷地について多くの共有持
20 分割合を有するに至った理由に照らせば、その負担割合は、本件敷地に関する団地管理費等の負担割合も含めて、区分所有法19条、14条1項、21条の規定に従ったものであり、不公平はない。すなわち、本件住宅棟は、地上40階建てのいわゆるタワーマンションであり、その区分所有者は、本件住宅棟の3階以上の階に居住しているところ、仮に本
25 件商業業務棟を高層の建物とすると、本件住宅棟の低層階が本件商業業務棟の視界に入ることになり、当該低層階の居住者のプライバシーの保

護に欠ける状態となることから、本件商業業務棟を低層の建物とすることとなり、延べ床面積を確保するために本件敷地の共有持分割合が高くなったにすぎない。

5 そうすると、団地管理費等の負担割合を定めるに当たり、本件敷地に
係る共有持分割合を考慮すべきではない。むしろ、本件住宅棟の区分所
10 有者は、地上40階の本件住宅棟に居住することによって、本件住宅棟
以外団地共用部分の9割を使用でき、本件商業業務棟の共有者は、その
1割しか使用できないことに鑑みれば、団地管理費等の負担割合は、本
件住宅棟以外団地共用部分の共有持分割合によって定めるべきであって、
旧規約26条2項の内容は不公平なものではなく、本件敷地の共有持分
15 割合を考慮して団地管理費等の負担割合を定めることを内容とする新規
約は、かえって不公平かつ不合理なものである。

仮に、団地管理費等の負担割合を定めるに当たって本件敷地の共有持
15 分割合を考慮するとしても、団地管理費等は、本件敷地、本件住宅棟以
外団地共用部分及び附属施設の通常の管理に要する費用に充当されるも
のであるから、本件敷地のほか、附属施設にも個別の負担割合が存在す
べきところ、新規約においては、附属施設に関する個別の負担割合は示
されておらず、その内容は不公平かつ不合理なものである。

(イ) また、新規約は、団地管理費等を定めるに当たり、団地管理費等の支
20 出割合が本件住宅棟以外団地共用部分と本件敷地でおおむね75：25
であることを前提にする。

しかしながら、まず、団地管理費等のうち本件敷地に関する費用の負
25 担は、本件敷地の共有持分割合で決することは、本件敷地の利用実態を
踏まえないものである。すなわち、本件敷地のうち、本件住宅棟、本件
商業業務棟等の建物が建っていない部分は、中庭、歩道及び植栽である
ところ、これらは、専ら本件住宅棟の区分所有者が使用しており、本件

商業業務棟の共有者がこれらの部分から利益を得ている事実はなく、これらの使用による利益が本件敷地の共有持分割合に比例しているわけではない。

5 また、本件敷地に関する費用とされているロードヒーティング費用についても、ロードヒーティングが敷設されているのは大半が公道の部分である以上、その費用を本件敷地の共有持分割合で負担すべき筋合いのものではないし、本件住宅棟の区分所有者が負担すべきである本件住宅棟の棟の共用部分である区域に係るロードヒーティングに要する費用も団地管理費から支出されているところ、このような費用が含まれてい
10 る団地管理費等につき、その支出割合を上記比率で算定することは誤りであり、新規約の内容は、この点でも不合理である。

(ウ) さらに、本件団地は、複数の住居専用のマンションを有するわけではないから、団地型のマンション標準管理規約（以下「団地型規約」という。）が想定する範囲外にあり、これに基づき、団地管理費等を本件住宅棟以外団地共用部分及び本件敷地の各共有持分割合に基づいて定めるべきではない。現に、被告管理組合は、過去に、単棟型のマンション標準管理規約（以下「単棟型規約」という。）を前提にした管理規約の設定をしており、被告管理組合自身、本件団地が団地型規約の適用場面でないことを自認していた。仮に、団地型規約を適用するのであれば、
15 そこで採用されている議決方法、会計処理、修繕積立方法等も定めるべきであるが、これらに関する定めはなく、被告管理組合は、本件管理費等についてのみ団地型規約を適用しており、新規約は、不公平かつ不合理なものである。

ウ 駐車場棟管理費の負担割合に関する新規約の不公平性及び不合理性について
25

(ア) 駐車場棟管理費の負担割合について、本件駐車場棟の共有持分割合で

5 定める場合、本件駐車場棟から得られる収益の配分割合及び議決権の割合も、当該共有持分割合に従って定めることが、受益と負担の公平にかなうにもかかわらず、本件規約変更においては、収益の配分割合及び議決権の割合については変更の対象とはならず、新規約は、不公平なものであり、区分所有法19条に違反する。この点、旧規約及び新規約の附則12条6項2号は、商業業務棟が専用使用する駐車区画から生じる収益は商業業務棟の共有者に帰属する旨定めているが、本件規約変更によって収益の配分割合と駐車場棟管理費の負担割合に齟齬が生じた場合には、これらの公平性を図るためにも再検討を要するものであって、この
10 ような場合にまで同号の内容が維持されるべき理由はない。

具体的には、本件規約変更により、駐車場棟管理費の負担割合を本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者で4：6とした上、固定資産税等を調整すると、本件商業業務棟の共有者の負担は、年間167万0246円の増額となる。その一方、本件駐車場棟から得られる収益の配分割合は、本件規約変更前後の時点を通じ、本件商業業務棟の共有者が保有する駐車区画の稼働率は変動する一方、本件住宅棟の区分所有者が利用している駐車区画の稼働率はほぼ100%に近い状態であることもあり、本件住宅棟と本件商業業務棟で4.7：5.3であり、不均
15 衡な状態が継続しているところ、この割合による収益を配分した場合と4：6で収益を配分した場合とを比較すると、本件商業業務棟の共有者は、年間300万円の収益を得られない状態となっている。これらを合わせると、本件商業業務棟の共有者は、実質的には、年間467万円を超える負担の増額を受けているといえる。

20 そのような状態に加えて、本件駐車場棟に関する議決権も含めた団地総会の議決権の割合を本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者で84.6：15.4とすることは、本件住宅棟の区分所有者を一方

的に有利に扱うものであり、更なる不均衡を生じさせる。

(イ) 被告管理組合は、本件駐車場棟から得られる収益の配分割合及び議決権の割合は、本件規約変更とは無関係であり、「特別の影響」の有無の判断において考慮されるべきではない旨主張する。

5 しかしながら、「特別の影響」の判断においては、①規約変更等の必要性及び合理性、②規約変更等によって一部の団地建物所有者が受ける不利益との比較衡量、③当該団地建物所有関係の実態といった各要素を踏まえる必要がある。そして、駐車場棟管理費の負担割合の変更に当たっては、本件駐車場棟から得られる収益の配分割合及び議決権の割合を
10 も検討しなくては、①本件規約変更の必要性及び合理性を検討することは不可能であるし、②本件商業業務棟の共有者の不利益が受忍限度の範囲内にあるかを検討することも不可能となる上、③本件商業業務棟の共有者の実態との照合もできない。

(ウ) これらによれば、駐車場棟管理費に関する新規約の内容は、不公平かつ不合理なものである。
15

 なお、札幌市西部市税事務所固定資産税課は、その登記に従って固定資産税等を課税しているのであって、その課税割合に問題があるというのであれば、被告管理組合と札幌市との間において課税方法の是正を協議すべきであり、本件規約変更によって負担割合を変更すべき性質のも
20 のではない。

エ 小括

 このように、旧規約における本件管理費等の負担割合に関する定めは、公平かつ合理的なものであったのに対し、新規約は、不公平かつ不合理な内容であるから、本件規約変更には必要性も合理性もない。

25 また、本件規約変更は、従前原告ら及び原告HRSに対し、本件管理費等について、合計で月額25万1490円、年額301万7880円の増

額効果を生じさせるものであるところ、これは、従前原告らに受忍限度を超える不利益を課すものである。

さらに、被告管理組合は、本件規約変更決議に先立ち、本件住宅棟の区分所有者に有利な一方的情報のみを提供してこれらの者を本件規約変更決議に賛成するよう誘導し、他方で不利益を受ける従前原告らに対しては何らの説明をしないまま、本件規約変更決議を可決しており、本件規約変更

これらによれば、本件規約変更は、従前原告らの権利に「特別の影響を及ぼすべきとき」に該当するにもかかわらず、被告管理組合は、従前原告らの承諾を得ていない上、本件規約変更は公序良俗にも反する。

(被告管理組合の主張)

ア 旧規約の内容が公平でないことについて

本件住宅棟の区分所有者は、本件住宅棟の区分所有権を取得するに当たり、当初規約又は旧規約の内容について説明を受け、確認をしたものの、本件管理費等の負担割合が決定された根拠等についての説明を受けてはならず、その負担割合が不公平であるとの認識を有することはできなかった。また、当初規約が札幌市の実施する再開発事業において設定されたものであるとしても、その内容が本件管理費等の負担を公平に定めたものであるとまでいうことはできない。

その後、平成20年1月頃、本件団地内のロードヒーティング代金の上昇に伴う予算措置について検討した際、本件商業業務棟の共有者は、本件敷地の共有持分割合を踏まえた団地管理費等の負担をすべきではないかとの意見が出され、本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者との間で、本件管理費等の負担割合の公平性が問題とされるに至ったのであり、本件住宅棟の区分所有者が当初規約又は旧規約の内容を確認していたとしても、その内容が公平なものであったことが基礎付けられるものではない。

イ 団地管理費等の負担割合に関する新規約の公平性及び合理性について

(ア) 団地管理費等は、旧規約26条2項においては、各団地建物所有者の団地共有部分の共有持分に応じて算出するとされていたところ、団地共用部分の共有持分割合は、本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者として9：1であり、本件敷地の共有持分割合は、本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者としておおむね68.5：31.5であり、これらの共有持分割合には差があること、本件住宅棟の区分所有者及び本件商業業務棟の共有者の双方が本件敷地の共有持分割合に応じて本件敷地全体から利益を得ていること、団地管理費等は本件敷地、本件住宅棟以外団地共用部分等の通常の管理に要する経費に充当されることを踏まえれば、団地管理費等は、土地、共用部分等の管理に要する経費であることから、その負担割合は、本件住宅棟以外団地共用部分と本件敷地の共有持分割合の双方を勘案したものであるべきである。

そして、本件団地の団地管理費の支出額のうち、本件住宅棟以外団地共用部分のために必要となった金額と本件敷地のために必要となった金額の比率は、75：25である。この点、本件住宅棟の棟の共用部分についてのロードヒーティング費用は、本件団地全体の会計から支出されており、本件商業業務棟の共有者もその一部を負担しているが、上記比率の算定において、本来本件商業業務棟の共有者が負担すべきでない費用を除外する必要の有無についていえば、ロードヒーティング設備は本件住宅棟以外団地共用部分であって、本件団地全体に対して機能しているものであるから、これを除外する必要はない。

これらを踏まえれば、団地管理費等のあるべき負担割合は、本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者としておおむね84.6：15.4となる（本件住宅棟の区分所有者の負担割合は、 $\{9/10 \times 75/100\}$ 〔本件住宅棟以外団地共用部分における団地管理費等の割合〕

+ {68.5 / 100 × 25 / 100} [本件敷地における団地管理費等の割合] = 8462.5 / 10000 × 100% ≒ 84.6%であり、本件商業業務棟の共有者の負担割合は、100% - 84.6% = 15.4%となる。)

5 この割合を、平成27年2月1日～平成28年1月31日までににおける被告管理組合の第10期の団地管理費支出額(2099万0400円)及び団地修繕積立金支出額(430万5360円)にあてはめると、本件住宅棟の区分所有者は、それぞれ1775万7878円及び364万2334円を負担すれば足りたところ、実際には1889万1360円及び387万4824円を負担しており、同期においては、団地管理費113万3482円、団地修繕積立金23万2490円を余分に負担していたことになり、同期以前においても、ほぼ同額の余分な負担を強い
10

 このように、旧規約においては、本件住宅棟以外団地共用部分の共有持分割合のみによって団地管理費等の負担割合が定められており、団地
15 管理費等の負担割合について不公平な状態が生じていたことから、本件規約変更の必要性があり、上記の負担割合算定には合理性がある。

(イ)a これに対し、原告らは、本件規約変更のうち、団地管理費等の負担割合に関する部分が区分所有法19条、14条1項に違反する旨主張
20 するが、共用部分の定義について定めた区分所有法2条4項によれば、これらの規定は建物に関する規定であり、本件敷地に関する団地管理費等の負担割合についてまで、これらの規定によって定めるべきとはされておらず、団地管理費等の負担割合を定めるに当たり、本件敷地の共有持分割合を考慮することがこれらの規定に違反することはない。
25 この点、区分所有法21条によって準用される19条は、各共有者が、建物の敷地の持分に応じて建物の敷地の負担及び建物の敷地から生ず

る利益を収受することを定めたものと解釈できるから、本件敷地に関する団地管理費等の負担割合については、本件敷地の共有持分割合によって定めるべきである。

5 b また、原告らは、本件商業業務棟が低層の建物となり、本件商業業務棟の共有者が本件敷地の共有持分割合を多く有するに至った経緯を踏まえ、旧規約に基づく団地管理費等の負担割合が公平かつ合理的であった旨主張するが、本件商業業務棟がより高層の建物になったからといって、直ちに本件敷地の共有持分割合が少なくなるということはい

10 c さらに、原告らは、本件敷地のうち、本件住宅棟及び本件商業業務棟等の建物が建っていない部分の利用実態及び当該部分からの利益の享受状況を踏まえた主張をするが、本件団地においては、その団地建物所有者全員が本件敷地を共有しているのであり、利用実態及び利益の享受状況等を考慮すべきではない。

15 d 加えて、本件団地を構成する建物は、主要部が渡り廊下等で接続された一体建物であるものの、その構成は、別個の家屋番号が付された本件住宅棟、本件商業業務棟、本件駐車場棟等から成る団地状のものであり、団地型規約が適用される類型と単棟型規約が適用される類型の中間類型であり、単棟型規約がそのまま妥当するともいえないし、
20 単棟型規約を適用する場合であっても、個別事情を考慮して、単棟型規約を合理的に修正することは許容されている。本件においても、本件敷地の共有持分割合を踏まえて団地管理費等の負担割合を定めることは、不合理なものではないところ、本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者の共有持分割合は、本件住宅棟以外団地共用部分と本件敷地とで大きな差があり、団地管理費等の用途の構成も、本件
25 住宅棟以外団地共用部分と本件敷地で3：1となっており、本件敷地

に関する団地管理費等の割合も小さくないことからすると、団地管理費等を定めるに当たり、本件敷地の共有持分割合を考慮する必要性が高かったといえ、新規約の内容に不合理な点はない。

ウ 駐車場棟管理費の負担割合に関する新規約の公平性及び合理性について

5 (ア) 本件駐車場棟は、区分所有法2条4項に基づく棟の共用部分に含まれ、その共有持分割合は、旧規約（新規約でも同様である。以下、この項において同じ。）の定め上、本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者とで4：6であるが、不動産登記記録上は、専有面積割合に応じ、本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者とで9：1とされており、異なる共有持分割合が並立する状態になっている。そして、本件
10 駐車場棟に課税される固定資産税等の負担は、地方税法の課税制度上、旧規約で定められた割合は反映されておらず、区分所有者及び共有者に対する固定資産税の課税は、専有面積割合（上記9：1の割合）に従って税額が計算され、課税されている。

15 駐車場棟管理費が公平かつ合理的な負担といえるためには、固定資産税等の負担も含めて旧規約に定められた共有持分割合に基づいてされるべきであったが、固定資産税等の負担について全く調整されてこなかったことの結果として、本件住宅棟の区分所有者は、被告管理組合の第10期においては、旧規約に基づく共有持分割合に基づく負担よりも、1
20 67万0246円を余分に負担しており、同期以前においても、ほぼ同額の余分な負担を強いられていた。

このように、旧規約においては、固定資産税等の負担についての調整がされておらず、駐車場棟管理費の負担割合について不公平な状態が生じていたことから、本件規約変更の必要性があったところ、上記のよう
25 な調整結果を伴う本件規約変更には合理性がある。

(イ) これに対し、原告らは、収益の配分割合及び議決権の割合が駐車場棟

管理費の負担割合と一致していないことから、新規約が不公平かつ不合理である旨主張するが、これらは駐車場棟管理費の負担割合を定めるに当たって考慮事項となるものではないし、建物の共用部分に関して適用される区分所有法19条は、本件駐車場棟の収益の配分割合に関して適用されるものではないから、新規約がこの規定に違反することもない。

そもそも、本件駐車場棟の収益については、本件商業業務棟の共有者の特定専用使用区画である178台分から生じる収益は、本件商業業務棟の共有者に帰属することとされており、本件商業業務棟の共有者は、自らの意思で本件駐車場棟からの収益の帰属を決定したのであるから、その後の旧規約を含む管理規約の変更によって、駐車場棟管理費の負担割合と収益の配分割合に齟齬が生じたとしても、そのことは、本件商業業務棟の共有者が想定する範囲内の出来事であったというべきであり、両者に齟齬が生じていることをもって、新規約が不公平かつ不合理であるということとはできない。

また、本件駐車場棟に関する議決権については、本件規約変更直前の時点で効力を有していた旧規約上、本件駐車場棟の議決権の行使対象となる議事を審議する駐車場棟部会は既に廃止されていたから、本件規約変更に当たっては、本件駐車場棟の議決権を独立した権利として考慮する必要はなく、新規約がこの点を考慮した内容となっていなくても、そのことをもって新規約が不公平かつ不合理であるとはいえない。

さらに、本件団地が造成される前に締結された本件駐車場棟に関する協定(乙10)においては、本件駐車場棟に関する管理等に係る費用の負担は共有持分割合(本件住宅棟:本件商業業務棟=4:6)によることとされたが、同協定においては、固定資産税等の負担割合を9:1とすることは前提とされておらず、新規約の下で固定資産税等の負担を考慮して駐車場棟管理費の負担割合が定められたからといって、本件駐車

場棟の収益の配分割合及び議決権の割合についてまで調整する必要が
あるとはいえない。

エ 小括

このように、旧規約の下における本件管理費等の負担は、共有持分割合
に基づく負担となっておらず、本件住宅棟の区分所有者が多額の余分な負
担を強いられてきたという不公平な状態であったところ、本件規約変更は、
その不公平を是正するために、本件団地の共有実態に合わせた本件管理費
等の負担とすることを目的として実施されたものであり、本件規約変更に
は必要性和合理性がある。

また、従前原告ら及び原告HRSの新規約の下における本件管理費等の
負担額は、旧規約の下における負担額よりも年額300万円以上の増額と
なる。しかしながら、本件規約変更は、本来従前原告ら及び原告HRSが
負担すべき本件管理費等の負担を長年にわたって免れていたことを理由と
してされたものであり、実質的には、負担額が増加するのではなく、本来
あるべき負担額に戻ったと評価すべきであるし、その負担額の増加の程度
も、本来従前原告ら及び原告HRSが支払うべき金額の範囲内に収まって
いる。このことに加え、本件商業業務棟の共有者が負担するに至った団地
管理費等の増額幅は月額11万2330円であるところ、増額の程度は1
坪当たり月額206円程度（本件商業業務棟の専有面積2400㎡×0.
75（推定賃貸面積比）=1800㎡÷約545坪。11万2330円÷
545坪=206円）にすぎず、本件商業業務棟をテナントに賃貸するこ
とへの影響はなく、また、駐車場棟管理費の増額幅は月額13万9160
円であるところ、本件商業業務棟は本件駐車場棟から年間約2268万円
の収益を得ているから、負担は十分可能である。これらによれば、本件規
約変更による本件管理費の負担額の変更は、社会通念上相当なものである
から、本件規約変更の結果として生じた負担額の増加は、従前原告ら及び

原告HRSの受忍限度の範囲内というべきである。

さらに、被告管理組合は、本件規約変更決議に先立ち、従前原告らと協議を重ねてきており、本件規約変更にあたっての手續に不公正な点はない。

これらによれば、本件規約変更は、従前原告らに受忍限度を超える不利益を課すものではなく、その権利に「特別の影響を及ぼすべきとき」に該当しないから、被告管理組合は、従前原告らの承諾を得る必要はないし、本件規約変更は公序良俗に反するものでもない。

(3) 争点② (いつの時点で本件管理費等の増額の効果が生じるか〔本件反訴請求に関する争点〕) について

(被告管理組合の主張)

原告らは、本件反訴請求において、本件規約変更決議後の平成28年8月分から変更後の本件管理費等の支払義務を負う。

(原告らの主張)

管理規約における管理費等の変更決議の効力が争われている事案においては、変更後の規約に基づく管理費等が社会通念上相当なものであるか否かは、裁判所の最終的な判断を待つことなくして明らかになるものではないから、そのような事案においては、管理組合は、裁判所の判決が確定した時点以降の分から変更後の規約に基づく管理費等の支払を請求できるにすぎない。

したがって、本件反訴請求についても、原告らは、裁判所が本件規約変更決議を有効と判断し、かつ、その判決が確定した場合において、同確定時点以降の分から新規約に基づく本件管理費等の支払義務を負うにすぎず、平成28年8月分から同義務を負うわけではない。

第3 当裁判所の判断

1 認定事実

前提事実、掲記の証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(1) 本件団地の造成経過等

ア 本件団地の造成経過

本件団地は、G事業によって造成されたところ、本件住宅棟及び本件駐車場棟は、平成18年2月28日に引き渡され、本件商業業務棟は、同年3月30日に引き渡された。

5 そして、被告管理組合の第1期の第1回臨時総会が同年5月19日に開催され、当初規約が設定された。

(甲3, 27, 28, 乙8)

イ 本件住宅棟の区分所有権を取得しようとする者の承認事項

10 本件住宅棟の区分所有権を取得しようとする者は、当該区分所有建物の鍵の引渡しを受けた日の翌日より当初規約26条及び27条に定める管理費等を負担することを承認事項として承認することが必要である(甲29〔5条])。

(2) 団地管理費等の負担割合に関する本件規約変更に至るまでの経緯及び負担割合の算定に当たっての団地共用部分に要する費用と本件敷地に要する費用の配分根拠

15

ア 本件規約変更に至るまでの経緯

20 被告管理組合の理事会は、平成27年11月12日、団地管理費等は、本件敷地及び本件住宅棟以外団地共用部分の管理に要する費用であるところ、本件商業業務棟の共有者が、本件住宅棟以外団地共用部分の共有持分割合に比べ、本件住宅棟の区分所有者よりも多くの本件敷地に対する共有持分割合を有するにもかかわらず、本件商業業務棟の共有者が負担する団地管理費等の割合が低すぎるのではないかという指摘があったことから、本件規約変更を検討していた(甲9〔52頁〕, 23〔52頁])。

20

イ 団地管理費等の負担割合の算定に当たっての団地共用部分に要する費用と本件敷地に要する費用の配分根拠

25

被告管理組合の第10期(平成27年2月1日～平成28年1月31日)

における団地管理費等の収入見込総額は2529万5760円であった。

また、被告管理組合の第9期（平成26年2月1日～平成27年1月31日）における団地管理費等の支出総額1902万3605円のうち本件敷地の管理に要した費用は、次の(ア)～(オ)の各費目の合計477万9925円であり、支出総額に占める割合は約25.1%であった。本件敷地の管理に要した費用の多くは、次の各費目のとおり、ロードヒーティングに関するものが多いところ、本件団地におけるロードヒーティングは、本件敷地及び本件団地周囲の公道部分に敷設されていた。

これを踏まえ、被告管理組合は、団地管理費等が団地共用部分と本件敷地に支出される割合を75：25とした。

- (ア) 植栽維持管理費 41万2800円
- (イ) ボイラー維持管理費 10万8000円（ロードヒーティングボイラーメンテナンス）
- (ウ) その他設備管理費 37万1520円（ロードヒーティング遠隔監視費、消火ホース試験費）
- (エ) その他光熱用水費 305万3000円（ロードヒーティング灯油代に関する第2期～第9期の平均値）
- (オ) 電気料 83万4605円（外灯及び空中歩廊の照明ワット数で案分）

（甲9〔56頁〕，10〔20頁〕，23〔56頁〕，37）

(3) 本件駐車場棟に関する収益及び費用の負担

ア 本件駐車場棟に関する協定

本件団地を造成する根拠となったG事業を実施するに当たって設立されたH組合と参加組合員であった株式会社新日鉄都市開発及び株式会社大京は、平成16年2月24日、本件駐車場棟に関し、「駐車場棟に関する協定について」と題する協定（以下「本件協定」という。）を締結した。本件協

定のうち、本件に関係する内容は、以下のとおりである。

(ア) 1項

本件駐車場棟は、本件商業業務棟及び本件住宅棟の規約共用部分とし、持分は本件商業業務棟60/100、本件住宅棟40/100の割合とする。

5

(イ) 2項

本件駐車場棟298区画のうち、178区画を本件商業業務棟、120区画を本件住宅棟の特定専用使用区画とする。

(ウ) 3項

特定専用使用区画から生じる収益について、本件商業業務棟特定専用使用区画から生じる収益は本件商業業務棟の所有者、本件住宅棟特定専用使用区画から生じる収益は住宅棟部会（住宅棟共用部分を共用すべき区分所有者のみによって構成される部会〔当初規約6条3項〕）に帰属する。

10

(エ) 4項

本件駐車場棟に関する管理・修繕等に係る費用は、第1項の持分割合により負担する。

15

(乙8, 10)

イ 駐車場棟管理費に含まれる固定資産税等の課税方法

本件駐車場棟に対する固定資産税等は、本件住宅棟の区分所有者及び本件商業業務棟の共有者が有する専有部分の床面積の割合によって課税されており、その負担割合は、本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者で9:1であるところ、被告管理組合は、本件規約変更にあたり、その調整は、固定資産税等の実際の負担額と本件駐車場棟の共有持分割合(本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者で4:6)に応じて負担額の差額を算定し、その差額が駐車場棟管理費全体に占める割合を算出し

20

25

た上で、その割合を本件駐車場棟の共有持分割合に加減するという方法で、固定資産税等の負担の調整を加味した負担割合を定めることとした。

そして、本件駐車場棟に対する平成27年度の想定課税額を踏まえると、上記差額は約167万円となり、その金額は、同年度の駐車場棟管理費の23.7%に相当することから、この割合を本件住宅棟の区分所有者の本件駐車場棟に対する共有持分割合(40%)から控除し、同率を本件商業業務棟の共有者の共有持分割合(60%)に加算し、これを駐車場棟管理費の負担割合とすることとした。その結果、第10期における駐車場棟管理費の負担割合は本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者で16.3:83.7となった。

(甲9〔51～56頁〕, 13, 18, 23〔51～56頁〕, 乙3)

ウ 本件規約変更決議後の本件駐車場棟からの収益の配分割合等

本件規約変更の前後を通じ、本件駐車場棟からの収益の配分方法は変更されておらず、被告管理組合の第11期(平成28年2月1日～平成29年1月31日)で見ると、その収益の配分割合は、本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者とで4.7:5.3(月額168万円〔甲9(76頁), 23(76頁)〕:月額188万8368円〔甲33〕 \div 4.7:5.3)となる。

被告管理組合の第10期(平成27年2月1日～平成28年1月31日)において、駐車場棟管理費の収入総額は705万5040円であり、本件住宅棟の区分所有者が本件駐車場棟から得た収益は2052万3000円(月額171万0250円)であった。

また、本件規約変更に当たっては、本件駐車場棟の議事に関し、本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者との間における議決権の割合が別途定められることはなかった。

(甲9〔56, 76頁〕, 23〔56, 76頁〕, 33)

(4) 団地型規約の定め等

ア 団地型規約 25 条 1 項～3 項の定め

(ア) 1 項

5 団地建物所有者は，土地及び共用部分等（注）の管理に要する経費に
充てるため，次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入
しなければならない。

a 1号 管理費

b 2号 団地修繕積立金

c 3号 （省略）

10 （注）共用部分等とは，共用部分及び附属施設をいう（団地型規約 2 条
8号）。

(イ) 2 項

15 管理費の額については，棟の管理に相当する額はそれぞれの棟の各区分
所有者の棟の共用部分の共有持分に応じ，それ以外の管理に相当する
額は各団地建物所有者の土地の共有持分に応じて算出するものとする。

(ウ) 3 項

団地修繕積立金の額については，各団地建物所有者の土地の共有持分
に応じて算出するものとする。

（アにつき，乙1）

20 イ 団地型規約のコメント

(ア) 全般に関するコメント

25 この団地型規約が対象としているのは，一般分譲の住居専用のマンシ
ョンが数棟所在する団地型マンションで，団地内の土地及び集会所等の
附属施設がその数棟の区分所有者（団地建物所有者）全員の共有となっ
ているものである。

団地の形態の典型的なものとして，「団地内の土地全体が全団地建物

所有者の共有となっている形態」と「土地の共有関係は各棟ごとに分かれ、集会所等の附属施設が全団地建物所有者の共有となっている形態」とがあるが、団地型規約の対象としては、団地型として最も一般的な前者の形態にある。特に、①団地内にある数棟の建物の全部が区分所有建物であること、②①の建物の敷地（建物の所在する土地と規約により敷地と定められた土地の両方を含む。）がその団地内にある建物の団地建物所有者の共有に属していること（建物の敷地利用権が所有権以外の権利である場合は、その権利が準共有に属していること）、③団地管理組合において、団地内にある区分所有建物全部の管理又は使用に関する規約が定められていることの3つの要件を満たしている団地とした。

団地型マンションでも、店舗専用の区分所有建物が団地内に併存する場合等は別途考慮するものとする。

(イ) 25条に関するコメント

管理費等の負担割合を定めるに当たっては、使用頻度等は勘案しない。

管理費については、棟の管理に相当する額とそれ以外の管理に相当する額とに、実費等を考慮してあらかじめ按分した上で、それぞれの共有持分に応じて算出するものである。

(イにつき、乙1の2〔1～3、17頁〕、6)

ウ 単棟型規約のコメント（全般関係）

この標準管理規約が対象としているのは、一般分譲の住居専用の単棟型マンションで、各住戸の床面積等が、均質のものもバリエーションのあるものも含めている。

この標準管理規約で示している事項については、マンションの規模、居住形態等それぞれのマンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に修正し活用することが望ましい。

(乙7)

2 争点①（本件規約変更決議の有効性〔本件各訴訟に共通の争点〕）に対する判断

(1) 判断の順序等

5 ア 争点①に対する判断に当たっては、本件規約変更が従前原告らの権利に「特別の影響を及ぼすべきとき」（区分所有法66条、31条1項後段、旧規約51条5項）に該当するか、及び、本件規約変更が公序良俗に反するかについて判断する必要がある。このうち、後者の点は、一般条項に関する判断であるから、まず、前者の点について判断する。

10 イ 区分所有法31条1項後段は、区分所有者間の利害を調整するため、「規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない」と定めており、ここでいう「特別の影響を及ぼすべきとき」とは、規約の設定、変更等の必要性及び合理性とこれによって一部の区分所有者が受ける不利益とを比較衡量し、当該区分所有関係の実態に照らして、その不利益が区分所有者の受忍すべき限度を超えると認められる場合をいうものと解される（最高裁平成10

15 年10月30日第二小法廷判決・民集52巻7号1604頁）ところ、同法66条によって同法31条1項後段を準用する場合及び同項後段の下に定められた旧規約51条5項の趣旨も同様であると解される。

20 本件規約変更は、団地管理費等と駐車場棟管理費の各負担割合に関するものであるから、それぞれについて、上記「特別の影響を及ぼすべきとき」に該当するかを判断する。

(2) 団地管理費等の負担割合に関する新規約の内容について

ア 団地管理費等の負担割合に関する本件規約変更の理由等

25 団地管理費等は、本件敷地、本件住宅棟以外団地共用部分及び附属施設の通常の管理に要する経費に充当される（旧規約29条、新規約29条）ところ、本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者は、本件住宅

棟以外団地共用部分と本件敷地とで異なる共有持分割合をもってこれらを共有していたことから、各共有持分割合を踏まえて団地管理費等の負担をすべきと考えられることを理由として（認定事実(2)ア、イ）、団地管理費等の負担割合の変更を含む本件規約変更決議がされた。

5 新規約によれば、本件商業業務棟の共有者が支払うべき団地管理費等の金額は、月額11万2330円、年額134万7960円増額となる（前提事実(3)ウ）。

イ 本件規約変更の必要性及び合理性について

10 (ア) 本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者の間における本件住宅棟以外団地共用部分の共有持分割合は9：1であるが、本件敷地の共有持分割合はおおむね68.5：31.5であり（前提事実(1)イ）、両者の共有持分割合は大きく相違しているところ、旧規約26条2項は、団地管理費等の負担割合は前者の割合（9：1）によると定めていた（同(3)ア）。

15 この点、団地型規約は、団地管理費を各棟の区分所有者の共用部分の共有持分又は団地建物所有者の土地の共有持分に応じ、団地修繕積立金を各団地建物所有者の土地の共有持分割合に応じて算出することとしている（認定事実(4)ア）が、これは、一般分譲の住居専用のマンションが数棟所在する場合で、数棟の建物の全部が区分所有建物であること前提とするものである（同(4)イ(ア)）ところ、そもそも、本件団地は、本件住宅棟1棟のほか、本件商業業務棟を含む住居専用マンション以外の建物から成っており、複数棟の住居専用マンションによって構成されているわけではない上、本件商業業務棟は区分所有建物ではない（前提事実(1)ア）から、直ちに、団地型規約が本件団地に適用されるものではない。

20

25 もつとも、上記のような本件団地の形態に照らし、本件団地が単棟型規約（認定事実(4)ウ）の適用対象であるとも直ちにはいえない。

そこで旧規約（及びこれと同趣旨の当初規約）が上記の内容の負担割合を定めた理由について検討する。この点について、被告管理組合の第9期（平成26年2月1日～平成27年1月31日）における団地管理費等の支出総額1902万3605円を参照するに、同支出は、植栽維持管理費、ロードヒーティングに係るボイラー維持管理費、その他設備管理費（ロードヒーティング遠隔監視費、消火ホース試験費）、その他光熱用水費（ロードヒーティング灯油代）及び電気料（外灯及び空中歩廊の照明）に充てられている（認定事実(2)イ）ところ、植込み、ロードヒーティング設備、照明設備及び空中歩廊（C）がいずれも本件住宅棟以外団地共用部分とされていること（前提事実(1)ア、旧規約4条1項）からすれば、同支出は、専ら本件住宅棟以外団地共用部分のためのものであるといえることができる。そして、上記の団地共用部分の定めは、当初規約の時点から変更はなく（前提事実(1)ア、当初規約4条1項）、そうすると、当初から、団地管理費等は、専ら本件住宅棟以外団地共用部分のために用いられることが予定されていたといえる。

旧規約（なお、当初規約から変更はない。）のいう共用部分には、区分所有法67条1項の団地共用部分が含まれ（旧規約2条6号）、団地共用部分は団地建物所有者全員の共有に属し、各共有者がその用法に従って使用することができるものである（区分所有法67条3項、11条1項、13条）。このことからすると、土地、共用部分及び附属施設の経費に充てることとされる団地管理費等（旧規約26条1項）は、本件敷地や本件住宅棟以外団地共用部分という本件団地において区分所有権又は共有権を有する者が共通してその利益を享受する部分の経費に充てられるものであるから、本件敷地の共有持分割合及び本件住宅棟以外団地共用部分の共有持分割合の双方を考慮すべきとも考えられる。しかしながら、上記のような団地共用部分の定めを踏まえて本件団地における実際の支

出費目を想定すると、団地管理費等は、専ら本件住宅棟以外団地共用部分に関する経費に用いられることになると予想されたことから、その負担は本件住宅棟以外団地共用部分の共有持分割合に応じて定めるのが相当であるとの考えに基づき、旧規約26条2項は、団地管理費等の額につき、本件住宅棟以外団地共用部分の共有持分に応じて算出することを定めたと認めることができる。

(イ) 団地管理費等の負担割合を定めた理由が上記(ア)のとおりと認められることからすれば、旧規約26条2項が、本件団地の区分所有者及び共有者が共通して利益を享受する本件敷地及び本件住宅棟以外団地共用部分の経費に充てられる団地管理費等の負担割合を、本件住宅棟以外団地共用部分の共有持分割合に従って定めたことには相応の合理性があったといえることができる。

なお、本件規約変更決議で採用された団地管理費等の支出割合に関する考え方（本件住宅棟以外団地共用部分：本件敷地＝75：25とするもの）が妥当であったとしても、団地管理費等の4分の3にも上る部分が本件住宅棟以外団地共用部分のために支出されることからすれば、本件住宅棟以外団地共有部分の共有持分割合に従って団地管理費等の負担割合を定めることが合理性を欠くとはいえない。もちろん、上記考え方が妥当であったとしたときには、本件規約変更のとおり、本件住宅棟以外団地共有部分の共有持分割合に、本件敷地の共有持分割合を加味して団地管理費等の定める方法が合理性を欠くとはいえないが、旧規約が定める負担割合を定める方法と比して、合理性の点で明白な優劣があるとはいえない。

そうすると、旧規約が定める団地管理費等の負担割合を定める方法が、新規約が定めるそれと比して合理性を欠いたものとはいえず、他に本件規約変更の必要性を基礎付ける事情も見当たらないから、本件規約変更

の必要性、合理性が高かったとは認められない。

ウ 従前原告らが受ける不利益について

(ア) 本件規約変更により団地管理費等の負担が増加するのは本件商業業務棟の共有者である従前原告らだけであるところ、従前原告らの負担は、
5 月額合計 11万2330円の増額であり（前提事実(3)ウ）、比率にして約
53%（11万2330円 ÷ [17万4500円 + 3万5850円] ×
100）の増額となっている上、年額にすると134万7960円の増
額であり（同(3)ウ）、その金額及び増額率が多額かつ高率であるほか、被
告管理組合の第10期における団地管理費等の収入見込総額の2529
10 万5760円（認定事実(2)イ）と比しても、その約5%に相当する額の
増額であり、被告管理組合の団地管理費等の収入との関係でも決して少
ない増額ではない。他方、本件規約変更によって、従前原告らの本件住
宅棟以外団地共用部分及び本件敷地に対する利用方法が変わったもので
はなく、本件規約変更によって本件住宅棟以外団地共用部分及び本件敷
15 地の利用に関する利益を得た形跡は見当たらない。

(イ) また、従前原告らは、本件駐車場棟に係る駐車場棟管理費の負担額の変
更分と併せて相対的に議決権の割合が15.4%（旧規約によれば9.
7%）まで高まる利益は得ている（前提事実(3)イ(イ)c）とはいえるが、
団地総会における普通決議に必要な議決権の過半数（旧規約51条2項）
20 はもちろん、団地総会における団地総会招集権の行使に必要な議決権総
数の5分の1（旧規約48条1項）にも至っておらず、従前原告らに実
質的な利益が付与されたとはいえない。

(ウ) このような事実関係によれば、本件規約変更決議のうち団地管理費等
の負担割合を定める方法を変更する部分によって従前原告らが受けた不
25 利益の程度は、看過し難い程度に大きいものといわざるを得ない。

エ 判断

5 以上のとおり、旧規約における団地管理費等の負担割合を定める方法は、新規約におけるそれと比して合理性を欠いていたものとはいえず、本件規約変更の必要性及び合理性が高かったとはいえない一方で、従前原告らは、団地管理費等に係る本件規約変更によって実質的な利益を得ていないにもかかわらず、本件規約変更前と比して大きな負担の増加を強いられることとなり、その均衡を失っているものといわざるを得ない。

10 ところで、従前原告らは本件商業業務棟の共有者であり、被告管理組合の組合員の大半は、本件住居棟の区分所有者であるところ、本件商業業務棟の共有者と本件住居棟の区分所有者では、本件団地の利用方法、利用価値が、営業活動の場であるか生活の場であるかという点で大きく異なることは明らかである。しかしながら、本件住宅棟以外団地共用部分を構成する設備や本件敷地の状況に照らせば、本件住宅棟以外団地共用部分及び本件敷地のうち、屋内通路（I〔別紙図面2及び別表第1〕）等、本件住居棟の区分所有者のみがその利益を享受し得るものはあるが、本件商業業務棟
15 の共有者のみがその利益を享受可能なものは必ずしも多くはなく、少なくとも、本件商業業務棟の共有者において本件敷地及び本件住宅棟以外団地共用部分から受ける利益が、本件住居棟の区分所有者が受けるそれと比して大きいとはいえない。この点、団地型規約においては、団地管理費等を定めるに当たり、使用頻度等は勘案しないこととしているが（認定事実(4)イ(イ)、上記イ(ア)のとおり、団地型規約が本件団地に直ちに適用されるわけ
20 ではないことに加え、本件規約変更に伴って従前原告らが受ける不利益の程度を検討するに当たって、このような実態を考慮することは、必ずしも禁止されるものではないと解される。

25 このような本件住宅棟以外団地共用部分及び本件敷地の利用実態にも照らせば、本件規約変更決議のうち団地管理費等の負担割合を定める方法を変更する部分は、本件商業業務棟の所有者（共有者）に与える不利益がそ

の受忍限度を超えていると認められる。

したがって、同部分の変更は、従前原告らに対して「特別の影響を及ぼすべきとき」に該当する。

(3) 駐車場棟管理費の負担割合に関する新規約の内容について

5 ア 駐車場棟管理費の負担割合に関する本件規約変更の理由等

本件駐車場棟に対して課税される固定資産税等が、本件駐車場棟の共有持分割合に基づいてではなく、専有部分の面積の割合に基づいて課税されていることを理由として（認定事実(3)イ）、駐車場棟管理費の負担割合の変更を含む本件規約変更決議がされた。

10 新規約によれば、本件商業業務棟の共有者が支払うべき駐車場棟管理費の金額は、月額13万9160円、年額166万9920円増額となる（前提事実(3)ウ）。

イ 本件規約変更の必要性及び合理性

15 旧規約26条2項においては、駐車場棟管理費の額については、各団地建物所有者の共有部分の共有持分に応じて算出するものとされ、本件協定により、本件駐車場棟の持分割合は、本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者で4：6とされていた。

20 そこで、旧規約（及びこれと同趣旨の当初規約）が上記の内容の負担割合を定めた理由について検討すると、当初規約の設定前に締結された本件協定は、第1項で上記共有持分割合を定めるとともに、第2項において本件駐車場棟合計298区画をおおむね共有持分割合に従い、専用使用が可能な区画として、本件商業業務棟に178区画を、本件住宅棟に120区画を割り当て、第3項において専用使用が可能な区画として割り当てられた区画から生じた収益は、それぞれ割り当てがされた本件商業業務棟の所有者（共有者）又は本件住宅棟の区分所有者が取得するものとし、第4項
25 において本件駐車場棟に関する管理・修繕等に係る費用は第1項の持分割

合によって負担することを定めている（認定事実(3)ア）。かかる本件協定、これを前提に定められた当初規約15条1項、27条1項2号、2項及び附則12条6項2号、旧規約15条1項、5項、26条1項2号、2項及び附則12条6項2号を通覧すれば、当初規約及び旧規約は、本件駐車場棟の専用使用が可能な区画数を本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者で4：6に割り当て、専用使用が可能な区画から得られる収益をそれぞれ取得できるようにすることで収益配分もおおむね4：6になるようにし、本件駐車場棟に係る経費である駐車場棟管理費の負担割合もこれと合わせることでその公平を図ったものと解することができる。この点、本件協定並びに当初規約及び旧規約の上記各規定からは、固定資産税等が共有持分割合とは異なる割合で賦課された場合に関する定めは置かれていないことに加え、当初規約30条1号及び旧規約29条2号が、公租公課を、当初規約及び旧規約の定める負担割合に従って納入された駐車場棟管理費又は管理費の充当先の一つと定めていたことに照らすと、本件商業業務棟の共有者と本件住宅棟の区分所有者との間の固定資産税等が賦課される割合にかかわらず、区分所有法66条、19条に従い、収益の配分割合に応じて駐車場棟管理費を負担することとしたものと解される。

当初規約及び旧規約が、このように本件駐車場棟に係る収益の配分割合に応じて経費の負担割合を定めていたことに加え、固定資産税等は、本件駐車場棟の管理に必要な費用の一部分であること（割合にして約23.7%〔認定事実(3)イ〕）に照らせば、上記のとおり駐車場棟管理費の負担割合を定めた旧規約26条2項が、直ちに合理性を欠くものと認めることはできない。

この点、本件規約変更は、固定資産税等も本件駐車場棟の共有持分割合に応じて負担することを前提に、その差額を調整しようとするものであり、駐車場棟管理費の負担を定めるに当たって、その調整を反映させることも

一定の合理性を有する方法であるとはいえるものの、旧規約が定める負担割合を定める方法と比して、合理性の点で明白な優劣はつけ難く、結局、いずれの方法であっても合理性が認められるものといわざるを得ない。

5 以上の検討によれば、旧規約が定める駐車場棟管理費の負担割合を定める方法が、新規約が定めるそれと比して合理性を欠いたものとはいえず、他に本件規約変更の必要性を基礎付ける事情も見当たらないから、本件規約変更の必要性、合理性が高かったと認めることはできない。

ウ 従前原告らが受ける不利益について

10 (ア) 本件規約変更により駐車場棟管理費の負担が増加するのは本件商業業務棟の共有者である従前原告らだけであり、従前原告らは、本件規約変更により、駐車場棟管理費が月額13万9160円増額されることになる(前提事実(3)ウ)ところ、これは比率にして約40%($13万9160円 \div 35万1200円 \times 100$)の増額となっている上、年間にすると166万9920円の増額であり、被告管理組合の第10期における駐車場棟管理費の収入見込総額(705万5040円〔認定事実(3)ウ〕)
15 と比しても、その約24%($166万9920円 \div 705万5040円 \times 100$)に相当する額の増額であり、その金額及び増額率は多額かつ高率である。

20 (イ) また、本件規約変更には、本件駐車場棟に係る収益の配分方法に言及する部分はないから、その配分割合は、今後もおおむね本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者で4.7:5.3(同(3)ウ)となると想定される。すなわち、もともとは、本件駐車場棟の駐車区画(合計298区画)をおおむね共有持分割合に従い、本件商業業務棟に178区画を、本件住宅棟に120区画を割り当て、そこからの得た収益をそれぞれが取得する方法によれば、おおむね共有持分割合に沿う収益配分
25 となるとの考えに基づき、そのような方法が定められたところであるが

(上記イ)、本件住宅棟の専用使用区画においては、そこに居住する区分所有者が継続使用することによって、安定した収益が確保できる(甲9〔76頁〕, 23〔76頁])一方、本件商業業務棟の専用使用区画の大部分は、商業施設の利用者が使用するため、その稼働率には変動がある(甲33)ことによって、共有持分割合(本件住宅棟:本件商業業務棟=4:6)とはかい離した収益配分割合(4.7:5.3)になっているものであり、今後もこのような事情が変わるものではない。

これを収益額の点からみるに、被告管理組合の第10期(平成27年2月1日~平成28年1月31日)を例にとると、本件住宅棟の区分所有者が本件駐車場棟から得た収益は、2052万3000円であること(認定事実(3)ウ)から、本件商業業務棟の共有者の収益は、約2314万2957円(=2052万3000円÷4.7×5.3)となり、同期において、本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者が本件駐車場棟からの得る収益の合計は、約4366万5957円(=2052万3000円+2314万2957円)となる。これを本件駐車場棟の共有持分割合(本件住宅棟:本件商業業務棟=4:6)に従って配分すれば、本件住宅棟の区分所有者が得るべき収益は、約1746万6383円(=4366万5957円×0.4)、本件商業業務棟の共有者が得るべき収益は、約2619万9574円(=4366万5957円×0.6)となる。これによれば、本件商業業務棟の共有者が本件駐車場棟から得ている収益は、負担割合に見合っておらず、その額は、年額にして約305万6617円少ない(=約2619万9574円-約2314万2957円)ことになる。

そして、本件規約変更により、駐車場棟管理費の負担割合は、本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者で4:6から、被告管理組合の第10期においては16.3:83:7にまで変更になる(固定資

産税等の金額が大幅に変動しない限り、今後もおおむねこの程度の割合になると認められる。) ところ、本件商業業務棟の共有者にとっては、駐車場棟管理費の負担割合の増加はあるが、収益配分の増加はなく、もともとあったかい離が更に大きくなるという結果が招来されるのであって、

5

(ウ) さらに、本件規約変更によれば、従前原告らの議決権の割合が増加するものの、これが本件商業業務棟の共有者に対する実質的な利益の付与であるとはいえないことは上記(2)ウ(イ)で説示したとおりである。

(エ) このような事実関係によれば、従前原告らが本件規約変更決議のうち

10

駐車場棟管理費の負担割合を定める方法を変更する部分によって受けた不利益の程度は、看過し難い程度に大きいものといわざるを得ない。

エ 判断

以上のとおり、旧規約における駐車場棟管理費の負担割合を定める方法は、新規約におけるそれと比して合理性を欠いていたものとはいえず、本

15

件規約変更の必要性及び合理性が高かったとはいえない一方で、従前原告らは、駐車場棟管理費に係る本件規約変更によって実質的な利益を得ていないにもかかわらず、本件規約変更前と比して大きな負担の増加を強いられることとなり、その均衡を失しているものといわざるを得ない。

ところで、駐車場の利用方法は、本件商業業務棟の共有者が第三者に貸し出す場合(商業施設の利用者に利用させる場合を含む。)であっても、本

20

件住宅棟の区分所有者が利用する場合であっても基本的に異なるところはなく、駐車場の各区画を占有使用することによって得られる経済的利益も同じといえる。

このような本件駐車場棟の利用実態にも照らせば、本件規約変更決議のうち駐車場棟管理費の負担割合を定める方法を変更する部分は、本件商業

25

業務棟の所有者(共有者)に与える不利益がその受忍限度を超えていると

認められる。

したがって、同部分の変更は、従前原告らに対して「特別の影響を及ぼすべきとき」に該当する。

オ 被告管理組合のその他の主張について

5 これに対し、被告管理組合は、本件協定3項並びに当初規約、旧規約及び新規約の各附則12条6項2号に照らせば、本件駐車場棟から得られる収益について、本件商業業務棟の共有者の特定専用使用区画から生じる収益は本件商業業務棟の共有者が取得し、本件住宅棟の区分所有者の特定専用使用区画から生じるものは本件住宅棟の区分所有者が取得することが定められており、その定めは永続的なものとされていることから、本件規約
10 変更の合理性の判断において、本件駐車場棟からの収益の配分について配慮する必要はない旨主張する。

 確かに、本件協定3項及び2項（認定事実(4)ア(イ)、(ウ)）は、本件駐車場棟からの収益は、特定専用使用区画が属する本件住宅棟の区分所有者又は
15 本件商業業務棟の共有者のいずれかに帰属する旨定め、当初規約、旧規約及び新規約の各附則12条6項2号も同様の定めをする。

 しかしながら、駐車場棟管理費の負担割合が、本件駐車場棟の共有持分割合に応じて本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者で4：6と定められており、本件駐車場棟からの収益の配分割合も本件住宅棟の区分所有者と本件商業業務棟の共有者で120：178（おおむね4：6）
20 と定められていることは、上記イのとおり、収益配分と経費の負担を同じ割合とすることで公平を図ろうとしたものと理解できるのであって、一方が変更された場合に、他方をそのまま維持することは、かえってかかる公平性を害する事態を生じさせるというべきである。

25 そうすると、本件協定3項並びに当初規約、旧規約及び新規約の各附則12条6項2号は、駐車場棟管理費の負担割合が当初規約又は旧規約の定

めのおりであること（本件住宅棟：本件商業業務棟＝4：6）を前提とした定めであり，駐車場棟管理費の負担割合が変更された場合に，収益の配分方法が変更される可能性がないことまで定めたものではないと解されるのであって，被告管理組合の上記主張は採用できない。

5 (4) 小括

以上からすれば，本件規約変更が公序良俗に反するかに関する法的判断をするまでもなく，本件規約変更決議は無効であるから，本件本訴請求は理由があり，本件規約変更決議に基づいて定められた新規約26条2項は効力を有しないから，本件反訴請求は，争点②（いつの時点で本件管理費等の増額の効果が生じるか〔本件反訴請求に関する争点〕）について判断するまでもなく，理由がない。

なお，被告管理組合は，一般的に，管理費及び修繕積立金等の金額は，その時々状況に応じて臨機応変に変更していく必要があるにもかかわらず，一部の区分所有者が反対するからといって管理費及び修繕積立金等の金額を変更できないとなれば，マンション経営に影響が出るような状況が生じたとしても，その変更は不可能となり，不合理である旨主張する。しかしながら，「特別の影響」の有無は，個別具体的な事案に応じて判断されるものであり，一部の区分所有者の反対があれば，常に管理費及び修繕積立金等の金額を変更することができなくなるわけではないから，上記主張は採用できない。

20 第4 結論

よって，原告らの本件本訴請求及び承継参加に係る請求は理由があるからこれを認容し，被告管理組合の本件反訴請求はいずれも理由がないからこれを棄却することとして，訴訟費用の負担につき民訴法61条を適用して，主文のとおり判決する。

25

札幌地方裁判所民事第2部

裁判長裁判官 武 部 知 子

裁判官 松 長 一 太

5

裁判官臼倉堯史は，転補のため，署名押印することができない。

裁判長裁判官 武 部 知 子

(別紙1)

決 議 目 録

被告管理組合の管理規約26条2項を次のとおり変更する。

- 5 「管理費等の額については、以下の負担割合の算出方法に基づき、別表に定める。
- (1) 団地管理費
- 土地の管理に関する費用については土地の共有持分に応じ、共用部分（建物）の管理に要する費用については団地共用部分の共有持分に応じて算出する。
- 10 (2) 駐車場棟管理費
- 駐車場棟の共有持分を基に、駐車場棟の固定資産税等の負担を調整した負担割合で算出する。
- (3) 住宅棟管理費
- 住宅共用部分の共有持分に応じて算出する。
- 15 (4) 団地修繕積立金
- 土地の管理に要する費用については土地の共有持分に応じ、共用部分（建物）の管理に要する費用については団地共用部分の共有持分に応じて算出する。
- (5) 駐車場棟修繕積立金
- 20 駐車場棟の共有持分に応じて算出する。
- (6) 住宅棟修繕積立金
- 住宅共用部分の共有持分に応じて算出する。」

以 上

(別紙2)

区分所有法並びに旧規約及び新規約等の定め

1 区分所有法

5 (1) 1条

一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居，店舗，事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは，その各部分は，この法律の定めるところにより，それぞれ所有権の目的とすることができる。

10 (2) 2条3項及び同条4項

ア 3項

この法律において「専有部分」とは，区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

イ 4項

15 この法律において「共用部分」とは，専有部分以外の建物の部分，専有部分に属しない建物の附属物及び第4条第2項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。

(3) 3条

20 区分所有者は，全員で，建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し，この法律の定めるところにより，集会を開き，規約を定め，及び管理者を置くことができる。

(4) 4条1項及び2項

ア 1項

25 数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は，区分所有権の目的とならないものとする。

イ 2項

第1条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。(後略)

(5) 11条1項

5 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。(後略)

(6) 13条

各共有者は、共用部分をその用方に従って使用することができる。

(7) 14条1項及び同条4項

ア 1項

10 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

イ 4項

前3項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

(8) 19条

15 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

(9) 21条

建物の敷地又は共用部分以外の附属施設(これらに関する権利を含む。)が区分所有者の共有に属する場合には、第17条から第19条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する。

20 (10) 31条1項

規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

25 (11) 38条

各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第14条に定める

割合による。

(12) 65条

一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）がそれらの建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、
5 区分所有者）の共有に属する場合には、それらの所有者（以下「団地建物所有者」という。）は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

(13) 66条

10 （前略）第17条から第19条まで、（中略）第31条第1項（中略）の規定は、前条の場合について準用する。この場合において、これらの規定（中略）中「区分所有者」とあるのは「第65条に規定する団地建物所有者」と、（中略）第7条第1項中「共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設」とあるのは「第65条に規定する場合における当該土地若しくは附属施設
15 （以下「土地等」という。）」と、（中略）第19条中「共用部分」とあるのは「土地等（中略）」と、（中略）第38条（中略）中「第14条に定める」とあるのは、「土地等（中略）の持分の」と（中略）読み替えるものとする。

(14) 67条1項及び3項

ア 1項

20 一団地内の附属施設たる建物（第1条に規定する建物の部分を含む。）は、（中略）規約により団地共用部分とすることができる。（後略）

イ 3項

第11条第1項本文（中略）並びに第13条から第15条までの規定は、
団地共用部分に準用する。この場合において、第11条第1項本文中「区分
25 所有者」とあるのは、「第65条に規定する団地建物所有者」と、第14条第1項（中略）中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と読み替える

ものとする。

2 当初規約（甲3）

(1) 2条

5 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

ア 3号

団地建物所有者……区分所有法第65条の団地建物所有者をいう。

イ 5号

10 専有部分……区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。

ウ 6号

共用部分……区分所有法第2条第4項の共用部分（以下「棟の共用部分」という。）および区分所有法第67条第1項の団地共用部分（以下「団地共用部分」という。）をいう。

15 エ 7号

土地……区分所有法第65条の土地をいう。

オ 8号

共用部分等……共用部分および附属施設をいう。

カ 9号

20 規約共用部分……区分所有法第4条第2項の共用部分をいう。

(2) 4条

ア 1項

この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された土地、建物および附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

25 イ 2項

対象物件の名称は、「A団地」（住宅部分名称：B）と称する。

(3) 6条1項～4項

ア 1項

団地建物所有者は、(中略)団地建物所有者全員をもってA団地管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。

5 イ 2項

管理組合に次の各号に掲げる部会(以下「部会」という。)を置く。

(ア) 1号 住宅棟部会

(イ) 2号 駐車場棟部会

ウ 3項

10 住宅棟部会は、(中略)住宅棟共用部分を共用すべき区分所有者のみをもって構成する。

エ 4項

駐車場棟部会は、団地建物所有者全員をもって構成する。

(4) 7条1項

15 対象物件のうち専有部分は、区分所有権の対象となる住戸番号を付した住戸および商業業務棟とする。

(5) 8条

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第1に掲げるとおりとする。

(6) 9条

20 対象物件のうち、土地、団地共用部分および附属施設は団地建物所有者の共有とし、棟の共用部分はその棟の区分所有者または所有者の共有とする。

(7) 10条

各団地建物所有者および各区分所有者の共有持分は、別表第2に掲げるとおり(注)とする。

25 (注)別表第2の内容のうち、本件に関連する部分は、前提事実(1)イのとおりである。

(8) 15条等

ア 1項

5 団地建物所有者は、駐車場棟の駐車区画298台のうち、120区画は住宅棟部会に、178区画は商業業務棟所有者に専用使用権を有することを承認する。

イ 附則12条6項2号

10 駐車場298台分のうち178台分（中略）の駐車区画については、対象物件の事業協力者（商業業務棟所有者）の特定専用使用区画となり、商業業務棟を譲渡・賃貸等をした場合もその権利は永続的に引き継がれること。また、商業業務棟駐車区画から生じる使用料等の収入は商業業務棟所有者に帰属すること。（後略）

(9) 26条1項及び2項

ア 1項

15 団地建物所有者は、土地、団地共用部分および附属施設の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「団地管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

(ア) 1号 団地管理費

(イ) 2号 団地特別修繕費

イ 2項

20 団地管理費等の額については、各団地建物所有者の団地共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(10) 27条1項及び2項

ア 1項

25 各棟共用部分の管理に要する経費に充てるため、住戸部分の区分所有者にあっては、第1号から第4号に掲げる費用を、商業業務棟所有者にあっては第2号及び第4号に掲げる費用を、それぞれの部会に納入しなければならない

い。

(ア) 1号 住宅棟管理費

(イ) 2号 駐車場棟管理費

(ウ) 3号 住宅棟特別修繕費

5 (エ) 4号 駐車場棟特別修繕費

イ 2項

前号各号に掲げる費用（中略）の額については、住戸部分の各区分所有者または商業業務棟の所有者の各棟共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

10 (11) 30条

（前略）駐車場棟管理費は駐車場棟共用部分の、それぞれ次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

ア 1号 公租公課

イ 2号～7号 （省略）

15 (12) 39条3項

駐車場棟部会に次の役員を置く。

ア 1号 部会長

イ 2号～5号 （省略）

(13) 69条

20 ア 1項

棟総会は、区分所有法第3条の集会とし、対象物件内の棟ごとに、その棟の区分所有者全員で組織する。

イ 2項

棟総会は、通常総会および臨時総会とする。

25 ウ 3項

部会長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3カ月以内に開催し

なければならない。

エ 4項

部会長は、必要と認める場合には、委員会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

5 オ 5項

棟総会の議長は、部会長が務める。

(14) 73条1項～3項

ア 1項

棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の4分の3以上及び（中略）議
10 決権総数の4分の3以上で決する。

イ 2項

次の各号に掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、議決
権総数の半数以上を有する区分所有者が出席する会議において、出席区分所
有者の議決権の過半数で決（中略）するところによる。（各号省略）

15 ウ 3項

（前略）建替え決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総数の
5分の4以上および議決権総数の5分の4以上で行う。

(15) 附則1条

この規約は、最初の住戸の引渡しがあった時から効力を発する。

20

3 旧規約（乙12）

(1) 2条，4条，6条1項，7条1項，8条～10条

いずれも当初規約と同一内容である（乙12〔1，2頁〕）。

(2) 6条2項，同条4項，27条1項，30条，39条3項，69条，73条1
25 項～3項

駐車場棟部会の存在を前提とする内容はいずれも削除された（乙12〔2，

6, 7, 10, 19~21頁))。

(3) 15条等

ア 1項

5 団地建物所有者は、駐車場棟の駐車区画298台のうち、120区画は管理組合に、178区画は商業業務棟所有者に専用使用権を有することを承認する。

イ 5項

駐車場棟の使用に関するその他の事項については、附則第12条第6項による。

10 ウ 附則12条

団地建物所有者は次の事項を容認するものとし、対象物件を第三者に譲渡または貸与する場合には、その第三者に対しても各事項を継承するものとする。

(ア) 1項~5項 (省略)

15 (イ) 6項 (駐車場について)

a 1号 (省略)

b 2号 駐車場298台分のうち178台分 (中略) の駐車区画については、対象物件の事業協力者 (商業業務棟所有者) の特定専用使用区画となり、商業業務棟を譲渡・賃貸等をした場合もその権利は永続的に引き継がれること。また、商業業務棟駐車区画から生

20 じる使用料等の収入は商業業務棟所有者に帰属すること。(後略)

c 3号~5号 (省略)

(4) 26条1項及び同条2項

ア 26条1項

25 団地建物所有者は、土地、共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用 (以下「管理費等」という。) を管理組合に納入しなければならない。

- (ア) 1号 団地管理費
- (イ) 2号 駐車場棟管理費
- (ウ) 3号 住宅棟管理費
- (エ) 4号 団地修繕積立金
- 5 (オ) 5号 駐車場棟修繕積立金
- (カ) 6号 住宅棟修繕積立金
- (キ) 7号 (省略)

イ 26条2項

10 団地管理費等の額については、各団地建物所有者の共用部分の共有持分に
応じて算出するものとする。

(5) 29条

管理費等は、土地、共用部分等の次の各号に掲げる通常の管理に要する経費
に充当する。

ア 1号 (省略)

15 イ 2号 公租公課

ウ 3号～10号 (省略)

(6) 31条1項

20 管理組合は、各団地建物所有者が納入する団地修繕積立金を積み立てるもの
とし、積み立てた団地修繕積立金は、土地、団地共用部分および附属施設の、
次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すこ
とができる。(各号省略)

(7) 32条1項

25 管理組合は、駐車場棟の団地建物所有者および住宅棟の各区分所有者が納入
する駐車場棟修繕積立金および住宅棟修繕積立金を積み立てるものとし、それ
ぞれの棟の棟の共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当
する場合に限って取り崩すことができる。(各号省略)

(8) 48条1項

組合員が組合員総数の5分の1以上および第50条第1項に定める議決権の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して団地総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的が建替え承認決議または一括建替え決議であるときは、2カ月と2週間以内の日)を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

(9) 50条1項

各組合員の団地総会における議決権の割合は、別表第5(注)に掲げるとおりとする。

(注) 別表第5の内容は、本件住宅棟の区分所有者が合計214、本件商業業務棟の共有者が23であり、議決権の合計は237というものである。

(10) 51条

ア 2項

団地総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

イ 3項

次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、(中略)組合員総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上で決する。

(ア) 1号 規約の制定、変更または廃止(後略)

20 (イ) 2号及び3号 (省略)

ウ 5項

第3項第1号において、規約の制定、変更または廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときはその承諾を得なければならない。(後略)

(11) 63条2項

25 区分所有者または占有者が(中略)納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年14.6%(1年を365日として計

算する。)の遅延損害金(中略)を加算して、その組合員または占有者に対して請求することができる。

(12) 附則1条

この規約は、平成27年6月1日から効力を発する。

5

4 新規約(乙9)

(1) 2条, 4条, 6条1項, 7条1項, 8条~10条

いずれも当初規約と同一内容である(乙9〔1, 2頁〕)。

(2) 6条2項, 同条4項, 27条1項, 30条, 39条3項, 69条, 73条1
10 項~3項

駐車場棟部会に関する内容はいずれも削除された(乙9〔2, 6, 7, 10, 19, 21頁〕)。

(3) 15条1項, 同条5項, 26条1項, 29条, 31条1項, 32条1項, 5
1条2項, 同条3項, 同条5項, 63条2項, 附則12条6項2号

15 いずれも旧規約と同一内容である(乙9〔3, 6~8, 14, 15, 18, 26, 44頁〕)。

(4) 26条2項

管理費等の額については、以下の負担割合の算出方法に基づき、別表に定める(注)。

20 ア 1号(団地管理費)

土地の管理に要する費用については土地の共有持分に応じ、共用部分(建物)の管理に要する費用については団地共用部分の共有持分に応じて算出する。

イ 2号(駐車場棟管理費)

25 駐車場棟の共有持分を基に、駐車場棟の固定資産税等の負担を調整した負担割合で算出する。

ウ 3号（住宅棟管理費）

住宅共用部分の共有持分に応じて算出する。

エ 4号（団地修繕積立金）

5 土地の管理に要する費用については土地の共有持分に応じ、共用部分（建物）の管理に要する費用については団地共用部分の共有持分に応じて算出する。

オ 5号（駐車場棟修繕積立金）

駐車場棟の共有持分に応じて算出する。

カ 6号（住宅棟修繕積立金）

10 住宅共用部分の共有持分に応じて算出する。

（注）別表の内容のうち、本件商業業務棟の共有者が負担する管理費等の金額は、1か月当たり、団地管理費が26万7700円、駐車場棟管理費が49万0360円、団地修繕積立金が5万4980円、駐車場棟修繕積立金が25万8000円である。

15 (5) 50条1項

各組合員の団地総会における議決権の割合は、団地管理費の負担割合に基づき、別表第5（注）に掲げるとおりとする。

（注）別表第5の内容は、本件住宅棟の区分所有者が合計214、本件商業業務棟の共有者が39であり、議決権の合計は253である。

20 (6) 附則1条

この規約は、平成28年5月1日から効力を発する。

以 上

別紙 3，別紙図面 1，別紙図面 2 及び別表は，掲載省略