

令和5年7月25日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

令和4年(ワ)第6261号 管理組合総会無効確認請求事件

口頭弁論終結日 令和5年6月1日

判 決

5 東京都渋谷区代々木一丁目36番1号

原 告 株式会社セルティファイエ

同代表者代表取締役 吐 合 一 博

同訴訟代理人弁護士 榊 井 信 吾

同 榊 井 健 夫

10 同 岡 本 成 美

東京都渋谷区代々木二丁目23番1号

被 告 管理組合法人ニューステイトメナー

同代表者理事 須 浪 弘 子

同訴訟代理人弁護士 加 賀 美 清 七

15 主 文

1 被告の令和3年12月4日開催の第25回臨時総会における別紙議案目録番号  
1記載の「第3号議案 共用部分の利用を理事会に付託することについて」を可決  
する旨の決議は無効であることを確認する。

20 2 被告の令和3年12月4日開催の第25回臨時総会における別紙議案目録番号  
2記載の「第4号議案 駐車場収入剰余金の返還について」を可決する旨の決議  
は無効であることを確認する。

3 被告の令和3年12月4日開催の第25回臨時総会における別紙議案目録番号  
3記載の「第5号議案 駐車場収入剰余金の返還規程について」を可決する旨の  
決議は無効であることを確認する。

25 4 訴訟費用は被告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

## 第1 請求

主文と同旨

## 第2 事案の概要

本件は、別紙物件目録記載の一棟の建物（以下「本件マンション」という。）の区分所有者である原告が、本件マンションの管理組合法人である被告との間で、  
5 令和3年12月4日開催の第25回臨時総会（以下「本件総会」という。）における別紙議案目録番号1ないし3記載の第3号議案ないし第5号議案（以下、個別の議案に言及するときは「第3号議案」などというとともに、これらを「本件各議案」と総称する。）を可決する旨の決議（以下、第3号議案、第4号議案、  
10 第5号議案に係る各決議を、順次、「本件決議1」、「本件決議2」、「本件決議3」というとともに、これらを「本件各決議」と総称する。）につき、決議の内容が法令又は被告の規約（以下「本件規約」という。）に違反するとして、本件各決議が無効であることの確認を求める事案である。

- 1 前提事実（末尾に証拠〔書証は、特に断りのない限り、枝番号のものを含む。以下同じ。〕の掲記のない事実は当事者間に争いがなく、弁論の全趣旨により容易に認められる。）

### (1) 当事者等

ア 被告は、建物の区分所有等に関する法律（以下、単に「法」というときは、同法を指す。）3条に基づいて平成13年8月29日に成立した管理組合法  
20 人である。

イ 被告代表者は、令和3年9月7日、被告の理事長に就任し、現在までその地位にある。（甲6）

ウ 原告は、本件マンションの区分所有者であり、被告の組合員である。（甲1）

### (2) 本件マンションの共用部分等

ア 本件マンションには、建物内の共用部分として、別紙図面記載の「K-1」

から「K-20」までの20室があり、各部屋の用途は、「清掃員室（更衣室）」（1室）、「倉庫」（6室）、「会議室」（1室）、「執務室」（1室）、「管理事務室」（1室）、「コインランドリー」（1室）、「空部屋」（2室）、「小会議室」（1室）、「自動販売機設置スペース」（1室）、「保守員室（清掃員室）」（1室）、「分電盤室」（1室）、「催事場」（1室）、「PS室」（1室）、「配電盤室」（1室）とされている。（甲2、6）

イ 本件マンションには、附属施設として、敷地内に共有の屋外駐車場がある。（甲2、3）

(3) 本件規約の定め等

本件総会が開催された時点で効力を有していた本件規約の定め等を以下に挙げる。

ア 本件規約には、概要、以下の定めがあった。（甲2）

9条（共有）

対象物件のうち敷地及び共用部分等（注記：2条8号で共用部分及び附属施設をいうと定義されている。）は、区分所有者の共有とする。

10条（共有持分）

1 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合により算出した「別表」に示す数値とする。

15条（屋外駐車場の使用）

1 管理組合は、敷地及び共用部分等の一部を、屋外駐車場として、別に定める駐車場管理規程により、特定の入居者に又は時間料金制により不特定の第三者に使用させることができる。

2 前項により屋外駐車場を利用する者は、別に定めるところにより管理組合に屋外駐車場の使用料を納入しなければならない。

16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

1 管理組合は、①管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理

の執行上必要な施設、②電気室を、それぞれ同項所定の者に使用させることができる。

2 前項に定めるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（屋外駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、特定の区分所有者又は第三者に有償で特定の用途に使用させることができる。

3 前項に定める敷地及び共用部分等の一部を特定の用途に使用する者は、別に定めるところにより管理組合に使用料を納入しなければならない。

#### 18条（使用細則等）

対象物件の使用の詳細については、別に使用細則その他の付属規程（以下「使用細則等」という。）を定めるものとする。

#### 29条（使用料）

1 屋外駐車場の使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充て、57条4項の駐車場等特別会計により生じた剰余金は区分所有者にその持分に応じて返還する。

2 使用料については、別に定める。

#### 37条（役員 of 誠実義務等）

1 役員は、法令、規約及び使用細則等並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

#### 46条（議決権）

1 各組合員の議決権数は、10条に定める共有持分を100で徐し、小数点以下を四捨五入して算出した別表に示す数値とする。

#### 47条（総会の会議及び議事）

1 総会の会議は、前条1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 規約の制定、変更及び廃止

5 4条（理事会の議決事項）

5 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

八 総会から付託された事項

5 7条（管理組合の収入及び支出）

10 1 管理組合の会計は管理費会計、修繕積立金会計及び駐車場等特別会計とする。

4 駐車場等特別会計は、29条の規定による使用料を収入とし、これらの管理に要する費用に充て、生じた余剰金は区分所有者への返還金とする。

15 イ 本件規約15条の定めに従い、「ニューステイトメナー屋外駐車場管理規程」が定められ、屋外駐車場の管理と使用に関する事項の詳細が規定されていた。（甲3）

20 ウ 本件規約29条2項の定めに従い、「駐車場等使用料取扱い規程」が定められ、本件規約57条4項の駐車場等特別会計により生じた剰余金の各区分所有者への返還金についての必要な事項が規定されていた。同規程の2条2項では、各区分所有者への返還額は、その共有持分の比により算出するものとすると言われていた。（甲4）

エ 他方で、屋外駐車場の扱いとは異なり、本件マンションの建物内の共用部分については、これまでに、本件規約16条3項に基づく使用料に関する別の定めや18条に基づく使用の詳細を定めた使用細則等は設けられていない。

25 (4) 本件各議案

被告代表者は、令和3年11月19日付けで、組合員にあてて被告の第25

回（第46期）臨時総会（本件総会）の招集通知を発送した。同招集通知に添付された議案書には、概要、以下の記載があった。（甲5、6）

ア 第3号議案

第3号議案は、別紙議案目録番号1記載のとおりであり、本件マンションの建物内の共用部分として、前記(2)アに挙げた「K-1」から「K-20」まで20室及び「その他共用部分」があることを指摘した上で、「組合員共有のニュステイトメナー建物の内、共用部分の利用について、理事会に付託すること」（なお、『利用行為』は、賃貸して賃料を得ることも含まれる（賃料は組合員に帰属する）。）との注記が付されている。）の承認を求めるものとされていた。

イ 第4号議案

第4号議案は、別紙議案目録番号2記載のとおりであり、第24回（第45期）通常総会における「第45期における大規模修繕費の負担金の積立金会計への組入れについて」の否決結果を受けて、本件規約29条の規定に基づき、区分所有者に対し、駐車場等特別会計の剰余金を返還する方針としている旨の説明が付されるとともに、第4号議案に係る算出方法によって算出した当該事業年度における剰余金返還額一覧が参考添付されており、返還額は合計8548万3230円とされていた。

（なお、同返還額一覧表記載の各返還額について、共有持分に応じて算出した場合と比べると、地下駐車場の区分所有者に対する返還額が154万3820円減額されることになる。）

ウ 第5号議案

第5号議案は、別紙議案目録番号3記載のとおりであり、「駐車場等使用料取扱い規程」の規程の表題を「駐車場等収入剰余金の返還規程」と改めるとともに、2条2項の「各区分所有者への返還額はその共有持分の比により算出するものとする」との定めを「各区分所有者への返金額は納入している

管理費と修繕積立金の総計の比により算出するものとする」と改めるなどとされていた。

(5) 本件各決議

5 本件総会は、令和3年12月4日に開催された。本件総会の出席組合員数は526人で組合員総数752人の69.94%、出席組合員議決権数は755個で議決権総数1135個の66.51%であり、本件各議案はいずれも可決承認されたが、本件規約47条3項に定める特別決議の要件は満たしていなかった。(甲7、乙2、3)

(6) 本件総会後の状況

10 ア 原告は、令和3年12月29日、被告代表者に対し、本件決議2及び本件決議3を普通決議で行うことはできず、改めて臨時総会を招集して特別決議に付すよう求める旨を通知した。また、原告は、令和4年1月19日、被告代表者に対し、本件決議1の無効等を理由として臨時総会の招集を要求する旨を通知した。(甲11、12)

15 これに対し、被告代表者及び被告副理事長である被告訴訟代理人弁護士は、同年2月4日付けで、本件各決議は合法であり有効である旨を回答した。(甲14)

イ 原告は、令和4年3月15日、本件訴訟を提起した。

20 ウ 被告の監事の藤井和夫は、令和4年7月8日、第46期監査報告書を作成したが、その中で、①第3号議案に関して、共用部分の使用については理事会に付託する事項ではなく規約で定めるべき事項であり、本件決議1は規約違反である、②第5号議案に関して、駐車場等特別会計剰余金の返還を持分割合とは異なる方法で行うためには、本件規約を変更する必要がある、本件決議3は規約違反である旨を指摘していた。(甲18、乙8)

25 エ 被告は、これまでに、組合員に対し、本件決議3による改定後の「駐車場等収入剰余金の返還規程」に基づいて、2期分(令和2年6月1日から令和

3年5月31日までの事業年度及び令和3年6月1日から令和4年5月31日までの事業年度に係る分)の駐車場等特別会計剰余金の返還を実施している。(甲8、乙3、7~11)

## 2 争点及び争点に関する当事者の主張

(1) 本件決議2及び本件決議3の無効確認請求について原告が当事者適格を欠くか(本案前の主張)について

### 【被告の主張】

原告は、本件決議2及び本件決議3により剰余金の返還額が増えて利益を得ており、何ら不利益を被っていないのであるから、本件決議2及び本件決議3の無効確認請求について当事者適格を欠いている。

### 【原告の主張】

争う。

(2) 本件決議1が無効であるかについて

### 【原告の主張】

ア 以下に述べるとおり、本件決議1は無効である。

(ア) 本件規約16条2項は、共用部分を区分所有者及び第三者へ有償で使用させることについて、総会の決議を経ることを要としている。第3号議案は、本件マンションの建物内の共用部分の利用行為一切について理事会に付託するものとし、賃貸して賃料を得ることもその対象としている。そのため、本件決議1は、共用部分の有償使用について、総会決議を経ずに、理事会決議のみによって決定することを認めるものであるから、決議の内容が本件規約16条2項に違反する。

(イ) 法18条1及び2項は、共用部分の管理に関する事項については、規約で別段の定めをした場合を除き、原則として集会の決議によるものと規定する。しかるに、本件決議1は、共用部分の利用行為(有償行為を含む)という管理事項も含まれる事項を理事会の決議によって決定しようとする



るものであり、その旨の規約による別段の定めがない以上、法18条1項及び2項に違反する。

5 (ウ) 第3号議案は、組合員共有の本件マンションの建物のうち「共用部分」の利用について理事会に付託するものであり、付託の対象となる共用部分の場所について何らの限定も加えていない。また、「利用行為」についても「賃貸して賃料を得ることも含まれる」と説明するのみで、その範囲・条件等も明確になっていない。第3号議案は、本件マンション内の全ての共用部分の一切の利用行為について、理事会に対して白紙委任するものであり、議案としての明確性・具体性を欠く瑕疵がある。

10 (エ) 被告においては、本件マンションの建物内の共用部分の場所や使用方法について、本件規約にも規定されておらず、関連する規程も存在せず、組合員に何ら周知がされていなかった。本件決議1により、組合員は、規約又は規程により共用部分の使用方法等を確認することができず、総会において認識することすら困難な状況となる一方で、理事会は、共用部分の賃料の条件等の組合員の重大な利害及び関心を有する事項について、組合員への周知及び総会決議を経ることなく、一切の事項を決議できることになるのであって、本件決議1の瑕疵は重大である。

#### 15 イ 被告の主張に対する反論

理事会が総会により付託された全ての事項を決議できるとすれば、本件規約に違反する事項や特別決議事項についても、普通決議の要件で理事会に付託することができることとなり、著しく不当である。規約において総会決議を経ることが要求される事項を包括的に理事会に付託する議案は、実質的に総会決議事項を定める規約を変更するものにほかならず、本件規約16条2項に違反するから、本件規約54条8号によっても理事会に付託することは許され  
25 されない。

#### 【被告の主張】

ア 理事会は、本件規約54条8号により「総会から付託された事項」について決議することができ、本件決議1によって、理事会に共用部分の利用について付託することも可能であると解されるから、本件決議1が本件規約や法に違反することはない。総会は、自由に理事会へ付託でき、受託者において不適切な行為をすれば、付託を取り消せば済むのであるから、総会の権限を侵すものではない。

仮に共用部分の部屋を区分所有者又は第三者に有償で貸し出す場合に総会決議が必要となると、臨機応変の対応ができなくなるし、月額賃料四、五万円の収益を図るために総会の招集費用として60万円近い支出を要することになるが、あまりに不経済である。

イ 第3号議案において、対象となる共用部分の範囲は明確にされている。また、本件規約37条において、各理事は、組合員のため誠実にその職務を遂行する義務があるとされるなど、理事会ないし管理組合法人の権限や責任の範囲は、本件規約や法によって明らかにされている。したがって、第3号議案は、議案としての明確性・具体性に欠けるところはない。

(3) 本件決議2及び本件決議3が無効であるかについて

**【原告の主張】**

以下に述べるとおり、本件決議2及び本件決議3は無効である。

ア 本件規約29条1項は、被告が駐車場等特別会計の剰余金を区分所有者の共有持分に応じて返還すべきことを規定する。しかるに、第4号議案は、各組合員の個別返還額を、共有持分によるのではなく、各組合員の管理費及び修繕積立金の総計の比により算出するものとしており、第5号議案は、同様に、個別返還額の算出方法に係る規程の定めを変更する内容となっている。したがって、本件決議2及び本件決議3は、その内容が本件規約29条1項に違反する。

イ 本件決議2及び本件決議3の瑕疵は重大である。

(7) 第4号議案では、参考として管理費及び修繕積立金の総計の比によって算出した場合の当該事業年度における剰余金の返還額が添付されていたが、最も影響の大きい「駐車場」の区分所有者は、共有持分に応じて算出した場合と比べて154万3760円も減額される結果となるなど、本件決議2及び本件決議3は、特定の区分所有者に著しい不利益を被らせるものである。

(イ) 本件議案2及び本件決議3は、実質的に本件規約29条1項の変更に該当し、本来は特別決議を要するにもかかわらず（本件規約47条3項1号）、特別決議の要件を欠いた普通決議で可決されている。

#### 【被告の主張】

ア 第4号議案及び第5号議案は、管理費等の負担額が少ない区分所有者（例えば、地下駐車場の区分所有者は、管理費を約56%しか負担していない。）と他の区分所有者との公平を図るものであって、規約の実質的解釈による議案であり適法である。こうした解釈は、区分所有者は、負担に応じて共用部分から生ずる利益を収取するとの原則（法19条）に沿うものである。

仮に本件規約29条1項に従って各区分所有者の共有持分に応じて剰余金を分配しなければならないとすると、これまで長年にわたって管理費や修繕積立金を支払っていなかった清算終了会社（登記簿上未だに共有持分を有する）にも剰余金を返還しなければならないが、こうした帰結は不当である。

イ 第5号議案は、規程（細則）の変更であり、本件規約47条3項1号の「規約」の変更ではないから、普通決議で足りる。

### 第3 当裁判所の判断

1 本件決議2及び本件決議3の無効確認請求について原告が当事者適格を欠くか（本案前の主張）について

被告は、原告が本件決議 2 及び本件決議 3 の無効確認請求についての当事者適格を欠いている旨を主張する。

しかしながら、被告の組合員である原告は、被告の総会決議の無効確認を請求する訴えの当事者適格を有するものと認められ、このことは、原告が本件決議 2 及び本件決議 3 によって直接的な経済的な不利益を被るか否かによって異なるものではないというべきである。

したがって、被告の上記主張は採用できない。

## 2 本件決議 1 が無効であるかについて

(1) 法 18 条 1 項及び 2 項は、共用部分の変更や保存行為に当たらない狭義の管理に関する事項について、例外として規約で別段の定めをする場合を除いて、集会の決議で決するものとしている。これは、共用部分の管理に関する事項について、その重要性に鑑み、法が個別的に集会の決議事項として定めているものである。

本件規約 16 条は、こうした法の定めを受けて、同条 2 項において、同条 1 項に定める施設及び屋外駐車場等を除く敷地及び共用部分等について、総会の決議を経て、特定の区分所有者又は第三者に有償で使用させることができるものとするとともに、同条 3 項において、これらの区分所有者又は第三者は、別に定めるところにより使用料の納入をしなければならないものとしている。また、本件規約 18 条は、対象物件の使用の詳細について、別に使用細則等を定めるものとしており、共用部分等の使用の詳細についても、使用細則等で定めることを可能としている。このように、本件規約 16 条及び 18 条は、共用部分等の有償使用の方法やその対価等について、総会決議によって決するか、あるいは、規約の定め又は使用細則等によることを予定しているものと解される。もっとも、被告においては、本件マンションの建物内の共用部分の使用について、これまでに規約の定めや使用細則等が設けられておらず、総会決議によって決することが必要な状況にあった。

(2) そうしたところ、本件決議1は、本件マンションの建物内の共用部分である「K-1」から「K-20」までの20室及び「その他共用部分」の利用について、有償使用の場合を含めて理事会に付託する内容であった。本件決議1は、本件マンションの建物内の共用部分の管理に関する事項について、本件規約16条2項の対象とする共用部分の有償使用も含めて、個別の総会決議を要さずに、包括的に理事会に付託するものであり、実質的には、規約の定め又は使用細則等によることなく、共用部分の管理に関する事項を総会決議事項ではないことにすることを意味するといえる。前記(1)に説示したところに照らすと、こうした本件決議1の内容は、共用部分の管理に関する事項の重要性に鑑みてこれを集会の決議事項とした法の趣旨を没却するものであり、法18条1項及び本件規約16条2項に違反するものといわざるを得ない。

(3) ここで、管理組合の集会決議について、法は決議の無効事由を定めておらず、決議に瑕疵があれば、原則として無効となると解すべきところ、集会決議が無効になれば、管理組合内部のみならず、第三者に対する関係においても影響を及ぼすことになるから、決議の瑕疵が重大でなく、かつ、その瑕疵があったことが決議の結果に影響を及ぼさないことが明らかである場合には、当該瑕疵によって決議は無効とならないと解すべきである。

これを本件についてみると、本件決議1は、その内容が法や本件規約に違反するものであるから、この一事をもって瑕疵が重大といえる。

実質的に見ても、本件決議1は、「K-1」から「K-20」までの20室及び「その他共用部分」の利用について、その有償使用の場合も含めて包括的に理事会に付託するものであり、付託の対象となる「共用部分」が広範囲に及んでいる上、「利用」の方法等についても特段制限や条件は付されておらず、理事会に対して、具体的な使用方法や対価の設定等に関して非常に広い権限を付与するものといえる。本件規約29条1項及び57条4項が、使用料は、管理に要する費用に充て、生じた余剰金は区分所有者への返還金とすると定めるな

ど、組合員の利害に大きく影響するにもかかわらず、本件決議1により、共用部分の利用に関する事項について個別の総会決議を要さないとなると、組合員は、共用部分の使用方法や対価の設定等の是非について適切な監督を及ぼすことができなくなるおそれがあり、組合員の被る不利益が大きいものと認められる。

したがって、本件決議1は、その瑕疵が重大であるから、これを無効と認めるのが相当である。

(4)ア これに対し、被告は、理事会が、本件規約54条8号により「総会から付託された事項」について決議することができるから、本件決議1によって、理事会に共用部分の利用を付託することも可能であると主張する。

この点に関し、管理組合法人の事務の執行について定める法52条1項は、本文において、管理組合法人の事務は、この法律に定めるもののほか、すべて集会の決議によって行うとした上で、ただし書において、法において特別決議事項と定められている事項等を除いて、規約で、理事その他の役員が決するものとするとしている。そして、共用部分の管理に関する事項について個別的に集会の決議事項とする法18条1項の定めは、法52条1項本文の「この法律に定めるもの」に当たるから、規約によって別段の定めを置くのでなければ、これを理事会の事務とすることはできないものと解される。

そうすると、法が個別的に集会の決議事項として定める事項については、本件規約54条8号に基づいて総会から理事会に付託することはできないというべきであるから、被告の上記主張は採用できない。

イ 被告は、仮に共用部分の部屋を組合員又は第三者に有償で貸し出す場合に総会決議が必要となると、臨機応変の対応ができなくなるし、総会招集のために多額の費用を要し、あまりに不経済である旨を主張する。

しかしながら、上述したとおり、共用部分の使用方法や対価等については、

規約又は使用細則等によって定めることも可能であり、これによれば、個別の総会決議を得る必要がなくなり、被告が指摘する不都合も生じないと考えられるから、被告の上記主張は採用できない。

ウ 被告のその余の主張についても、前記判断を左右するものではない。

5 3 本件決議 2 及び本件決議 3 が無効であるかについて

(1) 本件規約 29 条は、1 項において、屋外駐車場の使用料は、それらの管理に要する費用に充て、57 条 4 項の駐車場等特別会計により生じた剰余金は区分所有者にその持分に応じて返還するとし、2 項において、使用料については、別に定めるとしている。そして、本件規約 10 条 1 項では、各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合により算出するものとされている。被告においては、本件規約 29 条 2 項の定めに従い、「駐車場等使用料取扱い規程」が定められ、剰余金の区分所有者への返還金についての必要な事項が規定されており、同規程の 2 条 2 項では、各区分所有者への返還額は、その共有持分の比により算出するものとされていた。「駐車場等使用料取扱い規程」は、本件規約 29 条の委任を受けて、その詳細を定める細則として位置付けられるものと解される。

(2) そうしたところ、本件決議 2 は、駐車場等特別会計の剰余金の返還額について、各区分所有者の共有持分の比によって算出するのではなく、納入している管理費と修繕積立金の総計の比によって算出するものとするものであり、その内容が本件規約 29 条 1 項に違反することは明らかである。

そして、被告において、駐車場等特別会計の剰余金は、一事業年度に係る分だけでも 8000 万円超の多額に上っており、区分所有者によっては、二つの算出方法によって 150 万円超の差が生じる場合もあったというのであり、返還額の算出方法は、組合員の重大な利害に影響するものと認められる。本件決議 2 は、実質的には規約の変更に当たるといふべきであり、本件規約 47 条 3 項 1 号により特別決議を経ることを要するところ、特別決議の要件を満たして

いないから、本件決議2の瑕疵は重大である。

以上からすると、本件決議2は無効である。

(3) 次に、本件決議3は、本件決議2を受けて、「駐車場等使用料取扱い規程」を改定するものである。

5 もっとも、上述したとおり、「駐車場等使用料取扱い規程」は、本件規約29条の委任を受けて、その詳細を定める細則として位置付けられるものであるから、本件規約29条に違反する定めを置くことは許されないと解される。しかるに、本件決議3は、本件決議2と同様、各区分所有者への剰余金の返還額について納入している管理費と修繕積立金の総計の比により算出するとの内容  
10 に規程を改定するものであり、本件規約29条1項に違反するから、本件決議3も無効である。

(4)ア これに対し、被告は、第4号議案及び第5号議案は、管理費等の負担額が少ない区分所有者と他の区分所有者との公平を図るものであって、  
15 区分所有者は、負担に応じて共用部分から生ずる利益を収取するとの原則(法19条)に沿うものであると主張する。

しかしながら、法19条は、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としており、共用部分から生ずる負担や利益の帰属について、  
20 規約で定めなければ、原則どおりに共有持分に応じて決することになる旨を定める内容である。そうしたところ、被告においては、規約による別段の定めを置いておらず、本件決議2及び本件決議3が規約の変更に要する特別決議の要件を満たすこともなかったのであるから、このような状況下に例外的な取扱いをすることは許されない。被告の上記主張は採用できない。

25 イ 被告は、本件規約29条1項に従い、これまで長年にわたって管理費や修繕積立金を支払っていなかった清算終了会社にも剰余金を返還しなけれ



ばならなくなるのは不当である旨を主張する。

しかしながら、会社が真に清算事務を終了しているのであれば、区分所有者ではなくなっているから、剰余金の返還も要しないことになる一方で、清算事務が終了しておらず、区分所有権を有しているのであれば、権利能力も残存しており、剰余金の返還を要することになるのは避けられないのであって（ただし、管理費等との相殺は別途問題となり得る。）、これ自体を特段不当とは認めがたい。被告の上記主張は採用できない。

ウ 被告のその余の主張についても、前記判断を左右するものではない。

#### 4 まとめ

以上によれば、原告の請求はいずれも理由があるから、これらを認容することとして、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第8部

裁判官

浅川 啓

(別紙)

## 議案目録

1 「第3号議案 共用部分の利用を理事会に付託することについて」

本件マンションの共用部分の利用（賃貸して賃料を得ることも含まれる。）について、理事会に付託するものとする。

2 「第4号議案 駐車場収入剰余金の返還について」

被告管理規約第29条（使用料）の規定に基づく駐車場等特別会計の剰余金の返還金の算出方法を、以下のとおりとする。

$$\frac{\text{総返還額} \times \text{個別年当たり納入額}}{\text{総額年当たり納入額}} = \text{個別返還額（管理費＋修繕積立金の比による）}$$

なお、管理費等を2カ月以上滞納している組合員には返還せず管理組合にて預り金とし、滞納が解消された場合に返還することとする。

3 「第5号議案 駐車場収入剰余金の返還規程について」

「駐車場等使用料取扱い規程」を以下のとおり変更する。

現行	変更
(名称) 駐車場等使用料取扱い規程	(名称) 駐車場等収入剰余金の返還規程
第1条（目的） 管理組合法人ニューステイトメナー規約（以下規約という）第29条第2項の規定に基づく使用料の取扱いについてはこの規定の定めるところによる。 2. 本規程は規約第57条第4項の駐車場等特別会計（以下特別会計という）により生じた剰余金の各区分所有者への返還金についての必要な事項を定めるものである。 3. 各区分所有者への返還金は、大規模修繕費の各人の負担額の一部に充当することを目的とするものである。	第1条（目的） 管理組合法人ニューステイトメナー規約（以下規約という）第29条第2項の規定に基づく使用料の取扱いについてはこの規定の定めるところによる。 2. 本規程は規約第57条第4項の駐車場等特別会計（以下特別会計という）により生じた剰余金の各区分所有者への返還金についての必要な事項を定めるものである。

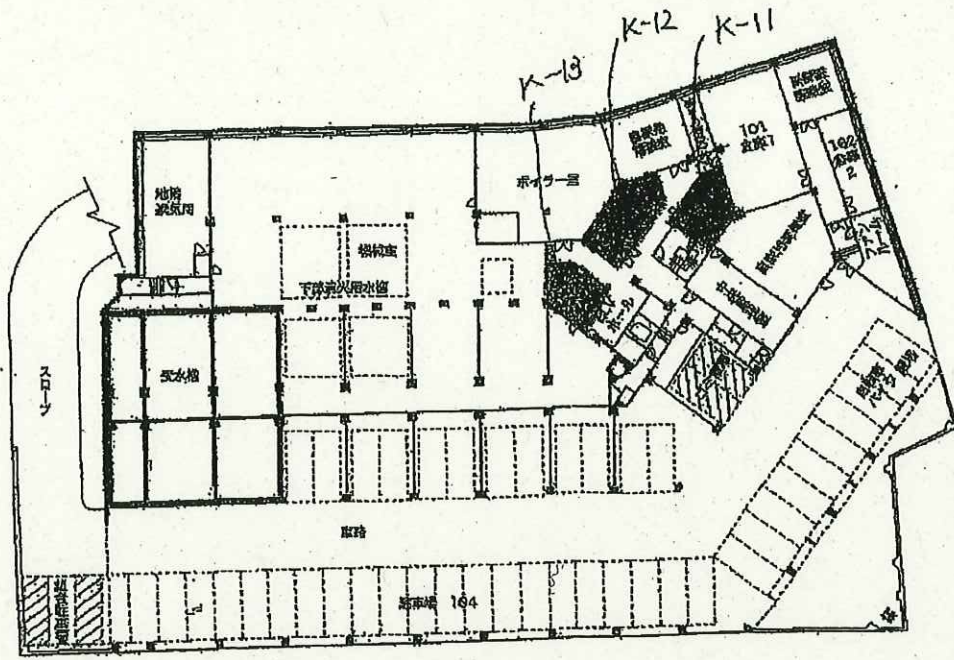
現行	変更
<p>第2条（返還金の算出方法） 返還金の総額は規約第59条による総会の承認を得た特別会計の収支決算に基づく当該年度末剰余金とする。</p> <p>2. 各区分所有者への返還額はその共有持分の比により算出するものとする。</p> <p>3. 区分所有者の変更があった場合は、当該会計期間におけるその所有期間割合により按分するものとする。</p> <p>4. 計算の結果生じた10円未満の端数は切り捨てるものとし、剰余金の残額は次期に繰越しするものとする。</p>	<p>第2条（返還金の算出方法） 返還金の総額は規約第59条による総会の承認を得た特別会計の収支決算に基づく当該年度末剰余金とする。</p> <p>2. 各区分所有者への返還額は納入している管理費と修繕積立金の総計の比により算出するものとする。</p> <p>3. 区分所有者の変更があった場合は、当該会計期間におけるその所有期間割合により按分するものとする。</p> <p>4. 計算の結果生じた10円未満の端数は切り捨てるものとし、剰余金の残額は次期に繰越しするものとする。</p>
<p>第3条（返還金の確定通知） 前条により算出した金額は返還金通知書をもって理事長より各区分所有者に通知する。</p>	<p>第3条（返還金の確定通知） 前条により算出した金額は返還金通知書をもって理事長より各区分所有者に通知する。とともに銀行振込をする。</p> <p>2. 管理費を2カ月以上滞納している組合員には支払わず、預かり金とし、滞納が解消された場合に返還金として支払うものとする。</p>
<p>第4条（返還金の特別修繕費徴収額への充当） 返還金は総会の決議により別途承認された大規模修繕費の一部として、本人の承諾を得たうえ充当することができる。但し本条第3項による場合は除く。</p> <p>2. 前項により返還金の充当が行われた場合は返還金の特別修繕費充当通知書をもって理事長より各区分所有者に通知する。</p> <p>3. 大規模修繕費の徴収額を納入期限までに納入した各区分所有者には、納入確認後直ちに返還金を支払う。</p> <p>4. 前項による納入がない区分所有者は本条第1項による返還金の充当を承認したもののみならず。</p>	<p>削除とする。</p>
<p>付則 第1条（施行年月日） この規程は平成13年6月1日に遡及して効力を発するものとする。</p>	<p>削除とする。</p>

(別紙)

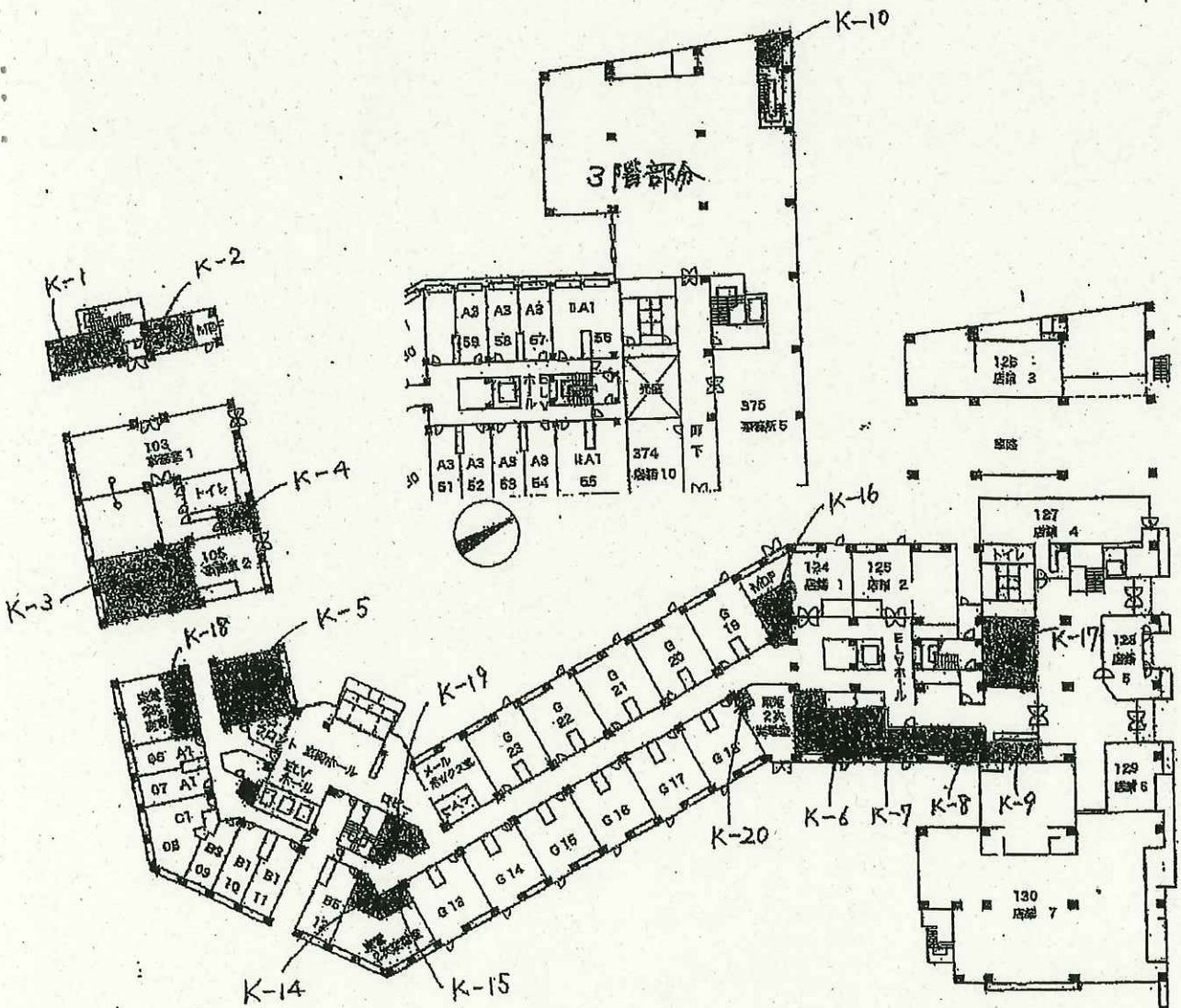
## 物件目録

所 在	渋谷区代々木二丁目23番地1	
建物の名称	ニュー・ステイト・メナー	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建	
床 面 積	1階	3023.40㎡
	2階	3265.93㎡
	3階	3462.53㎡
	4階	2195.18㎡
	5階	2195.18㎡
	6階	2195.18㎡
	7階	2195.18㎡
	8階	2195.18㎡
	9階	2195.18㎡
	10階	2452.45㎡
	11階	2452.45㎡
	12階	2452.45㎡
	13階	2452.45㎡
	14階	303.97㎡
	地下1階	2992.78㎡

(別紙図面)



地下1階平面図



これは正本である。

令和5年7月25日

東京地方裁判所民事第8部

裁判所書記官 小林卓也

