



質問

現に居住していない区分所有者（以下「不在区分所有者」という。）から、「住民活動協力金」を徴収する規約を定めることは問題ないですか。

（相談概要）

「あるマンションで、不在区分所有者に対して「住民活動協力金」として月額2,500円を徴収する旨の規約変更が、一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすか」という裁判において、特別の影響を及ぼすとまではいえないと結論付けられたと聞きました。

この判決に準ずる考えで、今後、不在区分所有者に対する負担金等の定めを置く規約変更を行うことは問題ありませんか。

（背景）

【平成22年1月26日 最高裁判決】 WLJP文献番号 2010WLJPCA01269002

総戸数868戸のマンションにおいて、管理組合が不在区分所有者に対し管理費とは別に「住民活動協力金」の名目で月額2,500円の支払いを求めた訴訟の上告審で、当該協力金の徴収を定めた規約を有効とする判決がなされた。



回答

当該判例では、協力金の支払いについて、基本的には「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすもの」としています。したがって、管理組合の構成や規模、不在区分所有者の状況（戸数や組合活動への係わり方等）、管理費等の額等さまざまな条件により、上記の「特別の影響を及ぼす」程度が変わるため、一概に当該判例に準じた規約変更が認められるものではありません。当該判例については、以下の個別事情等前提を踏まえて解釈することが必要です。

1. 「住民活動協力金」は自治会活動等も行われてきたなかでの管理費的性質を有していること。また、活発な役員活動に対する報酬が支払われてきたこと。
2. 不在区分所有者は、規約の定めにより役員資格を持たないこと。
3. 高齢で役員をできない方もおり、公平性の問題もあったこと。

また、当該物件については、従前の経緯の考慮や、組合活動の活発性、協力金の金額の妥当性、不在区分所有者の大半（175戸中163戸、訴訟人5名12戸を除く）が協力金の支払いに応じている実態を挙げ、規約の変更が、その必要性及び合理性と不在区分所有者が受ける不利益の程度を比較衡量し、不在区分所有者の受忍限度内にあり、特別の影響を及ぼすとまではいえないとされたものです。

つまり当該判例は個別性が高く、全ての管理組合に準用できる汎用性のあるものではないと解釈することが妥当であり、本件に係る不在区分所有者に対する負担金等の定めを置く規約変更を検討する際は、本判例を踏まえた当該マンションの個別事情を審議する規約改正委員会等を立ち上げる等、慎重に検討を行うべきです。

<ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。
個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。