

**マンションの一括高圧受電方式導入決議に基づく各戸の個別電力供給契約の解約の
認否**

【文献種別】 判決／最高裁判所第三小法廷
【裁判年月日】 平成31年3月5日
【事件番号】 平成30年（受）第234号
【事件名】 損害賠償等請求事件
【裁判結果】 破棄自判
【参照法令】 区分所有法17条1項・18条1項・30条1項・66条
【掲載誌】 裁時1719号2頁、裁判所ウェブサイト

LEX/DB 文献番号 25570072

事実の概要

1 本件は、1993（平成5）年に建設された札幌市内の区分所有建物5棟・総戸数544戸からなる団地の区分所有建物所有者（以下では、本件団地を「本件マンション」と、その所有者を「団地建物所有者」という。）であるXとYの間における、一括高圧受電方式の導入をめぐる生じた損害賠償請求事件である。

本件マンションにおいては、分譲以来、団地建物所有者等は、個別に北海道電力会社（以下「A」という。）との間で、低圧受電方式にて専有部分において使用する電力の供給契約（以下「本件個別契約」という。）を締結し、団地共用部分である受配電設備を通じて電力の供給を受けていたが、平成26年8月の本件マンションの団地管理組合法人（以下「本件管理組合」という。）の通常総会において、平成24年以降の専門委員会での検討等を踏まえて、専有部分の電気料金を削減するため、本件管理組合が電力供給会社B（以下「B」という。）を介して一括してAとの間で高圧電力の供給契約を締結し、団地建物所有者等が本件管理組合との間で専有部分に係る電気供給契約をする方式（以下「本件高圧受電方式」という。）に変更する旨の特別多数決議（以下「本件決議」という。）がされた。そして、高圧受電方式に変更するためには、個別契約を締結している団地建物所有者等全員がその解約をすることが必要であるとのことで、平成27年1月の臨時総会において、前記決議に基づき、本件高圧受電方式以外で電力の供給を受けてはならない旨を定める「電気供給規則」（以下「本件細則」という。）を設定する旨の特別多数決議が

された。それらに基づき、本件管理組合は、団地建物所有者等全員に対し、本件個別契約の解約申入れに係る書面の提出を求めたが、Yら2名（以下「Yら」という。）は、同書面を提出せず、本件個別契約の解約申入れをしなかった。そのため、結局、平成28年8月の団地総会では、全戸の承諾が得られなかった等を理由として高圧受電方式の導入を保留する旨の特別多数決議がされた。

以上のような事情において、前記専門委員会委員として奔走したXは、Yらに対し、本件個別契約の解約申入れをすべきとする本件決議・本件細則に基づく義務に違反したことにより本件高圧受電方式への変更が実現されなかったため、Xの専有部分の電気料金が削減されないという損害（平成27年11月分から平成28年3月分までの差額分9,165円）を被ったと主張して、不法行為に基づく損害賠償請求をした。Yらは、専用部分における電力供給元の選択の自由（ただし、後述の2016年以降の電力自由化を視野に入れたものではない。）および本件高圧受電方式導入に伴う一時的な定期停電等による不便を主張して争った。

2 第一審（札幌地判平29・5・24判例集未掲載）は、分譲時からの本件マンションの専有部分のAとの電気供給契約に基づく電力供給は、敷地内の引込柱を經由して団地内の電気室・盤室を通じて各専有部分に送電されるところ、引込柱からの送電線、電気室内の設備および専有部分の分電盤上の安全プレカー・メーター等は、いずれもAが所有するが、本件高圧受電方式が導入されると、Aが所有する設備を本件管理組合が所有し、同管理組合がBを介して高圧電力の供給を受けて各住戸に低圧電力を供給するものであるから、全区分所

有者等がAとの契約の解除に応じなければならないという事実を認定した上で、「Yらは、高圧受電の導入は専有部分における電力供給元の変更を伴うものであり、ライフラインの供給元の選択は専有部分の区分所有者が決定すべき事項であって、本件各総会決議は区分所有権の本質的事項に関わるものであって法的拘束力はないと主張する。しかし、現行の低圧受電の導入についてもそうであるが、区分所有建物にあって、電力会社から受ける電力は全体共用部分、各棟共用部分を通じて専有部分に供給されるものであるから、電力の供給元の選択においても、共同利用関係による制約を当然受けるものである」と判示して、区分所有者等が本件高圧受電による低廉な電気料金の利益を享受できず、その利益が侵害されたとして、Xの請求を認めた。なお、Yらの主張する高圧受電の導入に伴って定期的な点検等のために停電の時間帯があることによる不便については、区分所有法17条2項にいうYらの「専有部分の使用に特別の影響を及ぼす」ものではないとした。

Yらは、控訴したが、控訴審（札幌高判平29・11・9判例集未掲載）も第一審を支持した（その要旨は、次に掲げる最高裁の判旨部分を参照）。なお、控訴審は、「Yらの主張する契約の自由も、区分所有者の共同の利益の実現のために制約を受けるのであって、本件解約書面等の提出を拒む理由とはならない」とも述べている。Yら上告。

判決の要旨

1 最高裁は、まず、原審の判断について次のように要約する。「本件マンションにおいて電力は団地共用部分である電気設備を通じて専有部分に供給されており、本件決議は団地共用部分の変更又はその管理に関する事項を決するなどして本件高圧受電方式への変更をすることとしたものであって、その変更をするためには個別契約の解約が必要である。したがって、上記変更をするために団地建物所有者等に個別契約の解約申入れを義務付けるなどした本件決議は、法66条において準用する法17条1項又は18条1項の決議として効力を有するから、Yらがその専有部分についての個別契約の解約申入れをしないことは、本件決議に基づく義務に反するものであり、Xに対する不法行為を構成する。」

2 最高裁は、以上の原審の判断は、次の理由からは認めることができないとして、第一審判決を取り消し、Xの請求を棄却した。

まず、本件決議について、「本件高圧受電方式への変更をすることとした本件決議には、団地共用部分の変更又はその管理に関する事項を決する部分があるものの、本件決議のうち、団地建物所有者等に個別契約の解約申入れを義務付ける部分は、専有部分の使用に関する事項を決するものであって、団地共用部分の変更又はその管理に関する事項を決するものではない。したがって、本件決議の上記部分は、法66条において準用する法17条1項又は18条1項の決議として効力を有するものとはいえない」と判示した。

次に、本件細則について、「本件細則が、本件高圧受電方式への変更をするために団地建物所有者等に個別契約の解約申入れを義務付ける部分を含むとしても、その部分は、法66条において準用する法30条1項の『団地建物所有者相互間の事項』を定めたものではなく、同項の規約として効力を有するものとはいえない。」としてXの請求を棄却した。

判例の解説

一 本判決の争点と社会的意義

本件の主たる争点は、マンション管理組合において、高圧受電方式への移行が集会で決議され、その決議に基づき、各戸に対し、電力会社と個別に締結している電力供給契約につき解約を義務付けた場合に、それが認められるかどうかであった。マンションや団地においては、年月の経過、社会経済環境の変化、技術の進歩等に応じて、電気・ガス・給排水・通信等のライフラインについて、修繕および改善が必要とされるが、本最高裁判決は、それとの関連で、今後のマンションの管理に大きな影響を与えるものと思われる¹⁾。

二 専有部分における電力供給元の選択について

1 最高裁の論理と第一審・控訴審の論理

本最高裁判決は、本件決議・本件細則について、「団地共用部分の変更又はその管理に関する事項を決する部分」と「団地建物所有者等に個別契約の解約申入れを義務付ける部分」とを明確に区別

した上で、後者の部分には、法 66 条において準用する法 17 条 1 項又は 18 条 1 項の決議の効力は及ばず、その部分に関する規約等は、法 66 条において準用する法 30 条 1 項の「団地建物所有者間相互の事項」を定めたものではなく、同項の規約として効力を有するものではないとした。伊藤栄寿教授は、本最高裁判決を支持し、「契約自由の原則により、自己の意思に基づかずに契約締結や解約を他人から強制されることは、原則として許されない。専有部分について、電力会社との締結・解約をするかしないかは自由であり、管理組合という第三者による締結・解約の強制は許されない。契約強制・解約の強制は、管理事項に含まれると解することはできない²⁾」と述べる。最高裁の判断および伊藤教授の見解は、集会の決議および規約の効力についての一般論としては正しい。例えば、各住戸の給湯器や空調機等の購入および設置工事を全員で一括して行くと相当廉価になることを理由に、それらの共同の購入や工事を集会決議で決定することはできない。

しかし、次に述べるようなマンションにおける受電の実態を前提として、集会での本件高压受電方式への変更決議を考察した場合には、そのようにはいえない。本件第一審判決が判示するように、「区分所有建物にあって、電力会社から受ける電力は全体共用部分、各棟共用部分を通じて専有部分に供給されるものであるから、電力の供給元の選択においても、共同利用関係による制約を当然受けるものである」（前掲）と解すべきであり（控訴審判決が判示する「Yらの主張する契約の自由も、区分所有者の共同の利益の実現のために制約を受ける」（前掲）ということではない。傍点は筆者）、本件決議および本件細則は、法所定の「団地建物所有者間相互の事項」に関するものと理解すべきである。

2 専有部分への電力供給の実態

(1) 電力自由化前 それでは、マンションの受電方式の実態はどのようなものか³⁾。共用部分を含む建物全体の電力量が 50kw 未満の小規模マンションにおいては、戸建ての場合と同様に送電線で供給される高压電力が電柱上の変圧器で低压電力に変圧された後、エレベーター等のための動力用幹線（200V）と照明等のための電灯用幹線（100V）の 2 系統の引込線に分かれ、さらに、後者が引込開閉器盤を通過した後に専有部分用が共

用部分用から分かれて各戸に至る。これに対して、50kw 以上の中規模・大規模マンションにおいては、電柱からそのまま高压電力を敷地内の借室電気室などの受電設備に引き込み、そこで低压電力に変圧される（その後は基本的に上と同様）。したがって、本件マンションのような大規模団地においては、各戸が電力（低压電力）の供給を受けるためには、その敷地内に受変電・配電設備が必要になる。2000（平成 15）年以降の段階的な電力自由化前には、制度上東京電力・北海道電力等の一般電気事業者 10 社が発電・送配電・小売りのすべてにつきセットで独占し、これらが敷地・建物内の引込線、変圧のための受変電・配電設備および各戸のプレカー・メーター等のすべてを所有し管理していた。1993（平成 5）年に建設された本件マンションも同様であった。本件で解約の対象とされた個別契約の締結にあたり、「一構内引込み」「大規模需要＝高压受電」のほか「地域管轄一般電気事業者からの受電」の制約が存在した下では、相手方や受電方式についての「契約自由の原則」は存在しなかった。

(2) 2005 年の電力自由化と本件決議 しかし、2005（平成 17）年 4 月以降の「電力自由化」においては、50kw 以上の中規模・大規模マンションについては、「管理組合」（または「電力供給会社」）が電気会社から一括して高压電力を買い取り、それが所有し管理する敷地内の受変電設備で変圧して、各戸と契約をして低压電力を売却できるようになった（その方式を導入した場合には、電気料金は安くなるが、他方、導入時の工事および受変電設備等所有者に義務付けられる定期点検の際に停電（定期点検時には 1 時間程度）が生ずる。今日マンション総数約 640 万戸のうち約 60 万戸がこの方式を採用する。）。本件マンションは、2014（平成 26）年と 2015（平成 27）年の本件決議等をもってこの一括高压受電方式の導入を図った。その導入にあたっては、敷地内の受変電設備・送配電設備の所有や管理のあり方を含む「受電システム」について、「団地共用部分の変更又はその管理に関する事項」として集会の決議（特別多数決議と解される。）を要するが、上でみたように、この「受電システムの変更」は、それ自体「各戸の個別契約の変更（Aとの契約を解約し新たに管理組合と契約をする）」と分離することはできず、それを当然に包摂するものと解される。そして、個別契約の相手方は形式

的には変更されるが電力供給元には実質的な変更はなく、供給電力については、料金が安くなるが一方で定期点検時等の一時的停電を伴う点を除いては、その種類・品質・数量等において変わることはない。その意味で、本件決議当時の制度下での2つの受電システムの選択肢のうちの他方への移行決議は、Yの「契約の自由」を侵害するものとは解されず、Yとしては、分譲時においてAと契約をせざるを得ないのと同様に、「受電システムの変更」決議後は、個別契約の相手方について選択の余地はなく、当然に管理組合（またはB）との間で契約をするほかないのである。

しかし、他方で、本件決議は、当然には、電力会社Aの権利・義務に影響するものではなく（区分所有法30条4項）、その各戸との個別契約に対しその効力が及ぶわけではない。電力会社としては、各区分所有者等から解約の申入れがなされない限りは、その者に対し電力の供給を続けなければならない。そこで、Aとしては、管理組合等への高圧受電の売買にあたり区分所有者等の全員が個別契約を解約することを条件とし、各戸から解約申入れがあれば、それに応じるということにしたのである。ただ、受電方法につき前記のような2つの選択肢しかない状況において一方から他方へ移行した事情の下で、本件決議によって各戸の解約が義務付けられると解した場合に、電力会社が本件決議に基づく各戸からの解約に応じるときには、たとえそれが他方であらかじめ全員の解約を必須としていたとしても、本件決議の効力が電力会社の側をも拘束する形で個別契約に及ぶと解する余地はあろう。

(3) 少数反対者の不法行為責任　そして、以上のように本件決議の効力が個別契約にも及ぶとした場合（それにより、管理組合は、Aとの間の電力購入契約および各戸との間の個別契約を締結できる。）に、少数反対者Yらは、本件決議により解約を義務付けられるものの、他方では受電システムについての賛否について議決権を自由に行使できること、本件決議が次に述べる2016（平成28）年の電力自由化が迫っている時期に行われたこと、本件決議はその後保留とされたこと、さらに、Xが主張する損害を認めるとYらが解約しないことによる損害額が他の多数賛成者全員の分まで拡大（約500万円）する可能性があること等を考慮すると、Yらの行為は、違法性を欠き不法行

為を構成しないと解することもできよう。

三 2016年の「電力自由化」後の問題

上でみたように、従前は、電力は電力会社から各区分所有者の住戸に《直接に飛んでくる》わけではなく、敷地・建物内の受変電・配電設備を経由して来るため、電力の供給を受けるためには、受電システムに応じて、敷地内の受変電・配電設備を所有し管理する者、すなわち「電力会社」か「管理組合（ないし電気供給会社）」かを相手に契約をせざるを得なかった（本件はこのように「受電システム」に制約される時期のものである）。しかし、2016年4月からは、例えば、太陽光や風力で自社発電を行っている会社や発電・送配電の業務に関わっていない会社も、余剰電力や発電会社から買った電力を、旧一般電気事業者の送配電設備を賃借して各住戸に小売できるようになった。各住戸は、あたかも電力が《直接に飛んでくる》ように売主を広く選択できるようになった。ただ、現時点でこれが可能なのは、旧一般電気事業者の送配電設備を借りられる場合、すなわちマンションにおいては低圧受電方式の場合に限られ、既に高圧受電方式を採用している場合には、少なくともその契約期間中（通例10年間）は困難であるとのことである。したがって、2016年4月以降の低圧受電から一括高圧受電に変更する旨の決議であれば、各戸の「相手方選択の自由」との関係で、当該決議の効力は、各戸の個別契約を制約することはできないと解することもできよう。

●—注

- 1) 電気供給契約の切替えに関する裁判例として、同切替え工事の妨害をした区分所有者に対し59条競売を認めたものがある（横浜地判平22・11・29判タ1379号132頁）。また、専有部分に関する事項につき集会決議の効力が及ぶとした裁判例として、共用部分の給排水管と接続する専有部分内の給排水・浴室・トイレ等設備の工事費用に修繕積立金を使用できるとしたものがある（東京高判平29・3・15判例集未登載〔上告受理申立不受理〕）。
- 2) ジュリ1532号24頁。
- 3) 以下の受電方式の実態については、経済産業省「電力・ガス事業分科会 電力・ガス基本政策小委員会」の「第12回・資料8（2018年）」、NPO日本住宅管理組合協議会「電力自由化とマンションの電気料金について」（事務局 松田昌也）（2015年）等を参照。

早稲田大学教授 鎌野邦樹