

## 集合住宅自治会に対する退会申入の有効性

最高裁判所第三小法廷平成一七年四月二六日判決、平成一六年(受)一七四二号自治会費等請求事件、判例時報一八九七号一〇頁、裁判集民事二一六号登載予定(第一審・さいたま地方裁判所平成一六年一月二七日判決・平成一五年(ワ)一九九三号判例集未登載、第二審・東京高等裁判所平成一六年七月一五日判決・平成一六年(ネ)九四六号判例集未登載)

本件は、集合住宅の入居者を以て構成される自治会が、退会の申入れをした入居者に対し、自治会からは退会できないとして未払の自治会費および共益費の支払を請求したところ、最高裁判所において退会の申入れが有効であるとされ、退会後の自治会費の請求が棄却された事案である。本稿では、本判決の理論構成のうち、集合住宅における自治会の法的性質や、自治会と入居者との法律関係について、やや厳密に検討を加えることとしたい。

### 《事実》

原告・被控訴人・被告人X自治会は、県営住宅三棟によって構成される団地(以下「本件団地」という)の入居者を会員とする自治会であり、会員相互の親睦を図ること、快適な環境の維持管理および共同の利害に対処すること、会員相互の福祉・助け合いを行うことを目的として設立されている。X自治会の規約では、①X自治会は、本件団地の入居者をもって組織すること、②共益費は一世帯月額二七〇〇円、自治会費は一世帯月額三〇〇円

とすることなどを規定していたが、会員の退会を制限する規定は特に設けていなかった。

X自治会の徴収する共益費は、本件団地内の共用施設を維持するための費用、すなわち、街路灯、階段灯等の電気料金、屋外散水栓等の水道料金や排水施設の維持、エレベーターの保守、害虫駆除等に要する費用に充てられている。県から委託を受けて本件団地の管理業務を行っている住宅供給公社(以下「公社」という)は、X自治会および本件団地の各入居者に対し、共益費については、X自治会が本件団地全体の共益費を一括して業者等に対し

て支払うことおよび本件団地の各入居者は各共益費をX自治会に対して支払うことを指示しており、X自治会および本件団地の各入居者はこの指示に従ってきた。以上に対して、自治会費は、X自治会の運営における必要な経費を賄うためのものとされていた。

被告・控訴人・上告人Yは、平成一〇年一〇月一日に、本件団地に入居してX自治会に入会し、同月分から平成一三年二月分までの共益費および自治会費をX自治会に支払ってきたが、X自治会の役員による運営方針等不満があることを理由として、平成一三年五月二四日、X自治会に対し、X自治会を退会する旨の申入れ(以下「本件退会の申入れ」という)をし、少なくとも平成一三年三月分から平成一五年二月分までの共益費および自治会費を支払っていない。

本件は、以上の事実関係の下で、X自治会がYに対し、前記共益費および自治会費の未払金合計七万二〇〇〇円並びに遅延損害金の支払を求めたものである(Yも慰謝料を求める反訴を提起しているが、本稿では検討を省略する)。なお、X自治会は、Yに同調して同時期にX自治会に対して退会申入

れをした他の入居者Aに対しても、同様の請求をして別訴を提起しており、準備書面においては、両事件で両当事者がほぼ同一内容の主張立証等を行っていた。

第一審は、X自治会が民法上の組合に当たるとし、本件退会の申入れはX自治会にとって不利益な時期における脱退であるところ、民法六七八条一項但書のいう「やむを得ない事由がある場合」に当たらないから、本件退会申入れは無効であると判示してX自治会の請求を全部認容し、別訴でも同様の判決が出た(さいたま地判平成一六年一月二十七日平成一五年(ワ)一九八六号判例集未登載)。

これに対して第二審は、X自治会を権利能力のない社団であるとして一審の判断を変更したものの、結論としてYの控訴を棄却した。すなわち、X自治会は、本件団地の入居者による共用施設の共同使用や、環境、防犯等における共通の利害関係を基盤として、入居者全員の協力により適切な対処を図ることを目的として設立されたものであり、X自治会の会員は、共用施設の利用や良好な居住環境の確保等の公益的な利益を享受する一方、これらの利益の享受に対する対価として共益費の

支払義務を負うほか、X自治会を運営するために自治会費を負担するものであるから、原則として、特定の思想、信条や個人的な感情からX自治会に対して退会を申し入れることは条理上許されない、と判示されたのである。ところが、別訴においては、X自治会は権利能力のない社団であるから、組合からの脱退に関する民法の規定を適用または類推適用することは許されず、X自治会の規約に退会を制限する規定もない以上、X自治会からの退会は原則として入居者の自由であり、ただ、共益費については、本件団地の生活上共通の利益のために賄われる費用として、入居者が入居に際しX自治会に対して共益費を支払うことを承諾したも

のと言えらるから、X自治会からの退会にかかわらず、共益費の支払義務は消滅しない、との判示がなされ、X自治会の請求を、平成一三年六月分以降における自治会費相当分につき棄却すべきであるとの判決が下された(東京高判平成一六年五月二六日平成一六年(ネ)九四五号判例集未登載)。

Yは、権利能力のない社団からの脱退に関する法令解釈の誤りを主張し、別訴では異なる結論が出されていることを摘示して上告した。

## 《判旨》

### 破棄自判。

一 共益費の性格、県から管理委託を受けた公社の入居者に対する共益費の支払方法に関する指示、Yを含む入居者等がこの指示に従いX自治会に対して共益費を支払ってきたことからすれば、「Yは、本件団地……に入居するに際し、そこに入居している限りX自治会に対して共益費を支払うことを約したものである」といえる。したがって、本件退会の申入れが有効であるか否かにかかわらず、YのX自治会に対する共益費の支払義務は消滅しないというべきである。」

二 「X自治会は、……権利能力のない社団であり、いわゆる強制加入団体でもなく、その規約において会員の退会を制限する規定を設けていないのであるから、X自治会の会員は、いつでもX自治会に対する一方的意思表示によりX自治会を退会することができると解するのが相当であり、本件退会の申入れは有効であるというべきである。X自治会の設立の趣旨、目的、団体としての性格等は、この結論を左右しない。」したがって、Yは、本件退会申入れの後である平成一三年六月分

以降の自治会費の支払義務を負わないというべきである。

なお、別訴については、X自治会の上告に対し上告不受理決定がなされ、控訴審の判断が確定している(最三小決平成一七年四月二六日平成一六年(受)一四六四号判例集未登載)。

## 《研究》

一 本判決は、集合住宅の入居者を以て構成される自治会から入居者が任意に脱退できることを明示した初めての最高裁判決であり、高裁段階で分かっていた解釈を統一した点で、実務に大きな影響を与えるものである<sup>①</sup>。但し、本判決の理論構成をどのように理解するかによって、本判決の射程にある程度のずれが生じうるほか、関連する他の問題も少なくないため、慎重な検討が必要である。なお、別訴控訴審の理論構成と、本判決の理論構成はほぼ同一であるため、以下では専ら本判決について検討を加えることとする。

二 本判決の理論構成は、大きく分けて次の二点から成り立っている。まず、X自治会からの退会の可否に関しては、①X自治会が権利能力のない社

団であること、②いわゆる強制加入団  
対でないこと、および、③規約上退会  
を制限する規定を設けていないことか  
ら、X自治会の設立趣旨、目的、団体と  
しての性格等にかかわらず、Yはいつ  
でも一方的意思表示によりX自治会を  
退会できる、と判示しており（判旨  
二）、要するに、権利能力のない社団  
に關する一般論を適用している。これ  
に對して、共益費の支払義務に關して  
は、①共益費の性格、②県から本件団  
地の管理を委託された公社からの共益  
費の支払方法に關する指示、および③  
Yを含む入居者が公社からの指示に従  
ってX自治会に共益費を支払ってきた  
ことから、Yは本件団地に入居する際  
共益費をX自治会に對して支払う旨約  
したとして、自治会からの退会の有効  
無効にかかわらずYのX自治会に對す  
る共益費の支払義務は消滅しないと判  
示しており（判旨一）、要するに、Y  
と県との間の本件団地に關する賃貸借  
契約の解釈の問題として捉えている。

これらの理論構成は、一見すると、  
住宅自治会の団体としての法的性質か  
ら明快な一般論を示すと共に、本件団  
地における共益費管理に關する実務上  
妥当な結論を併せ導くものである。し  
かしながら、多少厳密に検討してみる

と、本判決は、理論的に曖昧な部分が  
少なからずあるとの評価を免れないよ  
うに思われる。

三 たとえば、共益費の支払方法に  
關して、Yが本件団地に入居する際、  
X自治会に對して支払うことを約し  
た、と本判決は判示しているが、この  
判示からは、X自治会、Y、および、  
賃貸人である県（の代理人である公  
社）の三者の法律關係は、必ずしも明  
らかになつてこない。すなわち、本判  
決の判示からは、①共益費の支払義務  
はあくまでYと県との間の賃貸借契約  
上の義務として發生するものであり、  
共益費管理は県が賃貸人として行つて  
いるものであつて、X自治会は単なる  
受領代理人として県から指定されてい  
るに過ぎないのか、あるいは、②X自  
治会が県から共益費管理を委託されて  
おり、X自治会はYに對し共益費を請  
求する権限のほか、委託された範囲で  
共益費の支出に關する判断をする立場  
にあるのか、それとも、③Yと県との  
賃貸借契約に付随する合意により、共  
益費管理は賃貸人である県から入居者  
の側に委託され、かつ、YはX自治会  
に共益費の具体的管理を委託し、X自  
治会がYを含む入居者の総意として共

益費管理を行つていのか、一義的  
に明らかにはならないわけである。

この点に關する解釈は、YとX自治  
会との間に共益費管理に關する委任関  
係が成立しているか否か（すなわち、  
Yが一方的意思表示でX自治会への共  
益費支払に係る法律關係を解除できる  
か否か）に關するのみならず、X自治  
会と県との關係において、X自治会が  
どの程度の共益費管理に關する権限を  
与えられているかについても、大きな  
影響を及ぼしてくる。具体的には、①  
本件団地に關して、X自治会から退会  
した入居者が他の自治会を結成した場  
合、団地全体の共益費管理は誰が行う  
こととなるのか、②X自治会の構成員  
でない入居者は、自己の所屬する自治  
会あるいは県に對して共益費を支払う  
ことによつてX自治会からの共益費の  
支払請求を拒絶できるのか、③X自治  
会の構成員でない者であつても、共益  
費管理に關してはX自治会の構成員と  
同様に自治会としての意思決定に参加  
できるのか等、付随する問題は少なく  
ないように思われる。

四 次に、本判決は、X自治会から  
の退会の可否と共益費管理とを、理論  
的に別次元の問題として捉え、X自治

会からの退会を原則として認めること  
が、共益費管理の実質的な支障となら  
ないよう配慮している。

しかしながら、集合住宅における共  
益費管理に關しては、単に経済的負担  
としての共益費の支払の有無に留まら  
ず、各入居者から預託された共益費を  
現実に管理することの負担（いわゆる  
「役員」に就任することに伴う時間的  
精神的負担）の衡平をどのように図る  
かも、併せて問題となるものと思われ  
る。仮に、共益費管理が専門業者に對  
して委託されている場合と同様、管理  
者に對して相應の報酬が支払われ、あ  
るいは、共益費管理事務に伴つて直接  
または間接的な利益が管理者に對して  
生ずるのであればともかく、自治会に  
よつては、共益費の管理者に對して報  
酬が支払われることもなく、かつ、共  
益費管理の事務に何らの利益も伴わな  
い場合が、少なからずあるものと推測  
される。このような場合には、自治会  
からの退会の可否は、単なる経済的負  
担としての共益費支払義務の有無に留  
まらず、共益費の管理事務に伴う時間  
的精神的負担からの解放の可否の問題  
となるわけである。

また、本件団地が県営住宅であつ  
て、団地の管理に對して公的資金によ

る支出がなされること、および、県営住宅をはじめとする公営住宅においては、賃料その他入居者に課せられる経済的負担が民間住宅と比べて一般的に軽いことを強調するならば、共益費管理に伴う時間的精神的負担は、公的住宅への入居に伴い享受することができ、経済的負担の軽減に対する代償として位置づけられることになるから、かかる負担を免れることを意味する自治会からの退会は、原則として認められるべきでない、との結論が導かれる可能性がある。なお、この問題に関する解釈は、本件におけるX自治会の位置づけを、「集合住宅における自治会」と見るか、あるいは、「公営住宅における自治会」と見るかという、本判決の射程を考える際の根本的な解釈の差に直結するものである。

五 さらに、X自治会からの退会が自由であるとの理由として、本判決はX自治会の規約上、退会に関する制限が定められていないことを挙げているが、仮に退会を禁止ないし制限する旨が規約上定められていた場合に、その効力をどのように考えるべきかは、なお残された問題である。

単純に考えれば、自治会が強制加入

団体でない以上、本判決から導かれる当然の前提として、自治会に加入するか否かも入居に際して各入居者が自由に判断できる筈であるから、退会に制限が課せられていることを承知のうえで自治会に加入した以上、当該自治会の規約上の拘束を受けることは、一般的には肯定して良いように思われる。しかしながら、組合に関して、脱退を絶対的に禁止する規約が公序良俗違反であるとした最三小判平成十一年二月二三日（民集五三卷二号一九三頁）との関係では、自治会からの脱退を絶対的に禁止することが許容されると考えることは困難であるし、そもそも、自治会にとつて構成員の退会を認めることから生じうる実質的な問題は、団地全体における共益費の管理にあったところ、本判決の判示からすれば、共益費の支払義務と自治会からの退会とが別次元の問題とされた以上、構成員が退会することを制限ないし禁止すべき合理的理由が他に存在するか否かは、なお検討を要するものと考えられる。

(1) 本判決の評釈として、鎌野邦樹・判評五五五号二頁（二〇〇六年）、中村肇・法の支配一四一八六頁（二〇〇六年）、塩崎勤・民事法情報二三〇号八二頁（二〇〇五年）、「民事判例ダイジェスト」

月刊登記情報五二八号一五四頁（二〇〇五年）がある。

(2) 本文中に示した解釈のうちどれを採用するとしても、X自治会が本件団地の入居者の圧倒的多数を構成員としているか否かは、X自治会の持つ共益費管理に関する権限の有効性と論理的には関係がない。但し、X自治会における共益費管理に係る意思決定や、県ないし公社とX自治会との間で成立した協議がX自治会の構成員以外のもを拘束すると思われるか否かにおいては、本件団地におけるX自治会の構成員数が事実上影響を及ぼして行く。もっとも、労働組合法一七条のような明文の規定がない限り、X自治会における意思決定や、県とX自治会との協議について一般的拘束力を認めることはかなり難しいと言わざるを得ず、結局のところ、各入居者とX自治会との間に、共益費管理に関する委任関係が成立していると考えられる必要があることは避けられないように思われる。

(3) 共益費が充てられる団地の管理事務の中には、その性質上、自治会の結成の有無にかかわらず、住民自治を半ば必然的に要請するものもあることに注意すべきである。具体例としては、樹木に対する薬剤の散布や、団地敷地内への車両の出入の許諾、隣接地における工事等に伴う騒音の受忍等、他の入居者の日常生活に必然的に影響を及ぼすものが典型的に挙げられる。

(4) さらに、本判決の理論構成を適用するためには、共益費と自治会費とが名目のみならず実質的にも完全に用途を分けて支出管理されていることが前提として必要であるが、たとえば、共益費の目的のための支出と団体構成員の親睦のための支出との区分が曖昧であったような場合（避難訓練や清掃後に懇親会が予定されていた場合等）に、「共益費」と「自治会費」を明確に区分できるか否か、あるいは、両者の区分を

曖昧にして管理していたことにつき、管理者にどのような責任が生ずるか等、具体的な問題がなお発生する可能性がある。

(5) 共益費管理における実質的な権限を有することが典型例であるが、自治会の構成員となつて共益費管理に関与することが一種の名譽的地位と認識されている場合等も、ここでいう「利益」に含めて差し支えないであろう。

(6) もっとも、自治会を退会してかかる負担から解放された入居者に対して、相応の不利益ないしは負担をさせることにより、自治会構成員との「衡平」は実質的に図られる筈であるから、実務上の対応はさまたまな形で可能であろう。具体的には、自治会を退会した者については共益費を加重する等の経済的負担として調整する方法や、共益費管理における意思決定に自治会構成員でない者は参加させないこととして、実質的に負担を調整する方法が考えられる。但し、後者の方法は、前述した自治会の意思決定や協議について一般的拘束力を認めることに連動して行くため、そのための法律構成をなお検討する必要がある。

(7) 但し、今後施行される予定である一般社団法人及び一般財団法人法二八条において、原則として社員は任意退社ができ、定款等で退社を制限した場合でも、やむを得ない事由があればいつでも退社できると規定されたことからすると、権利能力のない社団からの退会を制限する規約があったとしても、やむを得ない事由があれば退会が認められると解釈すべきだが、今後問題となるであろう。

（ほしの・ゆたか 筑波大学助教授）

