

## 【 寄 稿 】

## アメリカにおける住宅所有者団体の行為の 制限的司法審査と経営判断の原則

法政大学法学部教授  
西田 幸介

### 1. はじめに

本稿は、筆者がこれまで公表してきた、アメリカにおける「土地利用制限協定」(restrictive covenant、以下では「カベナント」という)に関する2つの小論の続編をなすものである<sup>1</sup>。

カベナントを比較法研究の素材として取り上げたのは、次の2つの理由による。1つは、公益保護の機能を有する私人間の協定の法的意義を解明するためである。たとえば、日本における建築基準法上の建築協定(69条以下)は、行政実務家により民事契約と解されているが、機能的には、既存の法令とは別に地域において私人間で独自に形成された、土地利用の基準となるもので、建築基準法等による規制を補完するものといえる。従来からアメリカにおけるカベナントには建築協定に類似する機能があるといわれてきた。

もう1つは、1つ目の理由とも関連するが、地域において住民が地域環境を自主的に管理しているときに、それを行政法学においていかに位置付けるべきか、またそれはいかなる法理が適用されるのか、とくにそれが民事法理なのか、行政法上

の法理(あるいは内容的にそれに類似するもの)なのかという問題意識があるからである<sup>2</sup>。

この2点目に関して先の小論で取り上げたことの1つに、アメリカにおいて数多く存在する住宅所有者団体(homeowner's association)がカベナントを用いて地域環境の自主管理を行うときの、その行為の統制法理がある。それは、住宅所有者団体がその構成員に対してした行為には、制限的な司法審査が行われるべきところ、そのための司法審査基準として州レベルの判例では、会社法上の法理である「経営判断の原則」(business judgment rule)を類推適用すべきとするものと、住宅所有者団体に特有の法理である「合理性の原則」(reasonableness rule)を採用するものがあるというものであった。筆者は、先の小論において、これらのうち合理性の原則の具体的な展開の検討を後の検討課題の1つとした。本稿はこのための作業の一環として、経営判断の原則の類推適用について、内在的な視点から若干の考察をしようとするものである。

### 2. カベナントと住宅所有者団体

先の小論によりつつ本稿に必要な範囲で、カベナントや住宅所有者団体に関する事項を確認して

<sup>1</sup> 拙稿「アメリカにおけるゾーニングとカベナントの調整法理—土地利用規制の二重構造—」龍谷法学41巻1号(2008年)1頁以下(以下では「調整法理」と略して引用する)、拙稿「私人による土地利用規制の法的統制—アメリカにおけるカベナントを素材として」人見剛・岡村周一(編著)『世界の公私協働—制度と理論』(2012年、日本評論社)89頁以下(以下では「法的統制」と略して引用する)。

<sup>2</sup> この点については、拙稿「建築協定と行政法学」法政法曹18号(2011年)2頁以下で、若干の検討をした。

おくこととしよう<sup>3</sup>。カベナントとは、通常、不動産譲渡証書 (deed) あるいは不動産賃貸借契約書 (lease) によって、土地取引の当事者間でなされる合意であって、土地利用、とりわけ区画のサイズ、建物の位置、建築様式、用途などの制限を定める契約条項 (covenant) のことである。カベナントは、民事上の契約の一種と解されているが、通常の契約と異なり、土地とともに移転する、つまり当初の契約当事者のみならず当該土地の承継人をも拘束し、コモン・ローあるいはエクイティを根拠に民事上の救済手段によって執行 (law enforcement) される (司法的執行)。

アメリカで住宅所有者団体は、「住民による私的な政府」(private residential government) とも呼ばれており、カベナントを利用して地域環境の自主管理を行っている。住宅所有者団体は、区分所有方式の集合住宅 (condominium. 以下では「コンドミニウム」という)、協同組合方式による集合住宅 (cooperative. 以下では「コーオプ」という)、計画的単位住宅群 (planned unit developments) などの「コモン・インタレスト・コミュニティ」(common interest community. 以下では「CIC」という) と総称される各種の住宅群を管理する、所有権あるいは所有権的賃借権 (proprietary lease) を有する「住宅所有者」を構成員とする団体である。

CIC は、典型的には、住宅開発事業者が住宅の分譲前に権利義務設定文書 (declaration. 以下では「設定文書」という) を定めて登記することにより、創設される。これにはカベナントが含まれており、各居住単位に対してその司法的執行が可能である。

設定文書では、各住宅所有者が所有権または所有権的賃借権を有する居住単位 (専用部分) と全住宅所有者の共有するあるいは住宅所有者団体が所有する共有部分が特定され (区域条項)、住宅所有者団体の設立や投票手続、執行機関としての理

事会 (board of directors) 等の設置の定め (団体設立条項) や、各居住単位に対する建築規制や譲渡制限等の定め (規制条項) などが置かれる。住宅所有者団体の権能としては、共有部分の管理・修繕、規制条項の執行、すべての住宅所有者を拘束する内規 (rule あるいは by-law) の制定などがある。これらは主として理事会により行われる。

住宅所有者団体の行為について州レベルの判例で採用されている司法審査基準のうち、類推適用される経営判断の原則は、もともとコモン・ロー上のもので、「経営的意思決定 (business decision) が誠実に (in good faith) された場合に、それによる法的責任から企業の役員 (officer) あるいは取締役 (director) を保護するためのものであり、理事会によってされる住宅所有者団体の行為へのその類推適用に当たっては、立証責任がそれを争う住宅所有者に課せられる。このような類推適用がされるのは、企業とくに株式会社と住宅所有者団体とがその所有の構造の点で類似するからである。これに対し合理性の原則は、住宅所有者団体の行為が合理的であることを求めるものであって、その立証責任を住宅所有者団体に課すもので、住宅所有者団体の行為が恣意的であるときに、その司法的執行を認めないものであるといえ、デュー・プロセスが私的な場面に登場したものとされている。

### 3. 適用範囲と判断基準

理事会によってされる住宅所有者団体の行為の司法審査において経営判断の原則を類推適用する判例が確立している州として典型的であるとみえるのがニューヨーク州である<sup>4</sup>。同州では、従来か

<sup>3</sup> なお、文献等の引用は、本章が拙稿・前掲注 (1) 「調整法理」および「法的統制」によるものであるため、省略した。

<sup>4</sup> 住宅所有者団体の行為につき経営判断の原則の類推適用が行われている州として、ニューヨーク州のほか、カリフォルニア州 (*See e. g. Hannula v. Hacienda Homes*, 211 P. 2d 302 (Cal. 1949).)、サウス・カロライナ州 (*See e. g. Dockside Ass'n, Inc. v. Detyens*, 362 S. E. 2d 874 (S. C. 1987).)、ペンシルバニア州 (*See e. g. Lyman v.*

らこの趣旨の判例が確立されてきたところ、先の小論ではそれを住宅所有者団体の行為に適用すべき実質的根拠について述べた、同州の最高裁に該当する最高上訴裁判所の下した *Levandusky v. One Fifth Avenue Apartment Corp.* (レバンダスキー判決)<sup>5</sup>を、合理性の原則を採用する諸判決と対比して検討した。ここでは、ここではこの原則が具体的にどのようにして類推適用されるかを知るために、主としてレバンダスキー判決以降の判例・裁判例を参照して、その適用範囲と、具体的にいかなる場合に住宅所有者団体の行為が違法とされるのかをみることにする。

### 3-1. 適用範囲

経営判断の原則の類推適用は、ニューヨーク州では、比較的広範にわたる住宅所有者団体の行為について行われており、少なくともレバンダスキー判決では、その適用範囲が限定されていない。

同州の下級審裁判例で典型的とみえるものを取り上げると、たとえば、過度の騒音等を禁止する設定文書と内規に違反するとして不動産権を消滅させたコーオプの理事会の議決に適用した事例<sup>6</sup>、コーオプの建物内で事業活動を行ったことが設定文書に反するとして不動産権を消滅させたコーオプの理事会の議決に適用した事例<sup>7</sup>がある。また、設定文書でコーオプの専用部分の転貸に必要とされている理事会の同意を求める申請が拒否されたためこれを住宅所有者が争った事案での適用事例<sup>8</sup>、消防法規違反の是正等を目的に増築されたテラスの除去を求めた理事会の決定への適用事例<sup>9</sup>、コーオプの理事会が専用部分の購入申込みを拒否

したことが争われた損害賠償請求訴訟での適用事例<sup>10</sup>がある。

これらの判決は、いずれも住宅所有者によるCICの専用部分の利用についてされたコーオプの行為に経営判断の原則を類推適用したものであり、CICの共有部分に関するものではない。また、最後の損害賠償請求訴訟を除くと、紛争の当事者はコーオプ(ないしその理事会)と住宅所有者であり、コーオプ側の行為が住宅所有者に不利益的な影響を与えたことが紛争の原因となっている。

### 3-2. 判断基準

経営判断の原則を類推適用して住宅所有者団体の行為の適否を審査するときの具体的な判断基準を知るために便宜であるとみえるのが、レバンダスキー判決を受け継ぎ最高上訴裁判所が住宅所有者団体の行為の適否を詳細に判断した *40 West 67th Street Corp. v. Pullman* (プルマン判決)<sup>11</sup>である。事案は、コーオプが、その専用部分の所有権的賃借権を有する者を被告として、設定文書に従って理事会により決定された内規に基づき、「不快な行動」がされたことを理由に当該不動産権を消滅させ(terminate)、立退きを求めて出訴したものである。

最高上訴裁判所は、レバンダスキー判決で「我々は、経営判断の原則がコーオプ……がした決定を審査する際の司法審査基準として適切であると見た」ところ<sup>12</sup>、この「制限的な〔司法審査〕基準」の下でも「裁判所が理事会の決定を審査すべき場合がある。裁判所によるより綿密な審査を引き出すために所有権的賃借権者は、理事会の行為が、(1)その権限の範囲を超える、(2)当該コーオプの目的の正当な実現に資するものではない、(3)不誠実にされた、のいずれかに該当することを証

Boonin, 635 A.2d 1029 (Pa. 1993).) などがある。

<sup>5</sup> 553 N.E.2d 1317 (N.Y. 1990). 拙稿・前掲注(1)「法的統制」101~102頁参照。

<sup>6</sup> *Trump Plaza Owners, Inc. v. Weitzner*, 849 N.Y.S.2d 554 (N.Y. App. Div. 1st. Dept. 2008).

<sup>7</sup> *Sirianni v. Rafaloff*, 727 N.Y.S.2d 452 (N.Y. App. Div. 2nd. Dept. 2001).

<sup>8</sup> *DeSoignies v. Cornasesk House Tenants' Corp.*, 800 N.Y.S.2d 679 (N.Y. App. Div. 1st. Dept. 2005).

<sup>9</sup> *10 East 70th Street, Inc., et. al. v. Gimbel*, 766 N.Y.S.2d 38 (N.Y. App. Div. 1st. Dept. 2003).

<sup>10</sup> *Gleckel v. 49 West 12 Tenants Corp.*, 859 N.Y.S.2d 712 (N.Y. App. Div. 2nd. Dept. 2008); *del Puerto v. Port Royal Owner's Corp.*, 865 N.Y.S.2d 258 (N.Y. App. Div. 2nd. Dept. 2008).

<sup>11</sup> 790 N.E.2d 1174 (N.Y. 2003).

<sup>12</sup> *Id.* at 1176.

明しなければならない」とする<sup>13</sup>。このうえで同裁判所は、これら(1)から(3)について、次のように検討している。

すなわち、(1)の権限の範囲について、「本件でコーオプは、誤りを犯すことなく、当該賃借権に含まれる、被告の不動産権を消滅させるための手続をとっている。その内規によれば、理事会は、臨時総会を招集し、その日時、会場および目的をすべての所有権的賃借権者に通知しなければならない。被告は、この通知を受け意見を述べる機会を与えられた。……〔臨時総会での特別多数決によってされた〕議決では、被告がした他者を不快にする行動と認定されたものがリストとして示されており、当該行為の基因事実が特定されている。……被告はこの認定を争っておらず、また他に理事会がいかなる方法であれその権限を逸脱したことを我々に示していない。総じて被告は、不動産権を消滅させる権能を当該コーオプがその範囲を逸脱して行使したことを示す事実を立証していない」とする<sup>14</sup>。

次に、(2)の目的の正当性について、「とくに、理事会の行為と当該コーオプの福祉に間に正当な関係のあることが必要である。前記総会では……全会一致で当該コーオプの集団的な意思が明示された。それは、所有権的賃借権者らが耐えがたい不快な行動を被告がとったことを認定したうえで、彼の不動産権を消滅させることを理事会に命じるものであった。理事会は、受託者の義務(fiduciary duty)として、当該コーオプの集団的意思を実現しなければならない。このように不動産権を消滅させた理事会の当該行為は、当該コーオプによって明言された目標と明確かつ正当な関連性を有する。……ただし、……あるコーオプで所有権的賃借権者のすべてが認めた目標が存在するとき、理事会は熱心にそれを実現しようとするが、そのことは、その目標が適法かつ正当なものであることを必ずしも意味するものではない。もっとも、本件で被告は、理事会の目的が、被告の行動をも

や甘受しえないとするコーオプの全体の福祉を推進すること以外にあることを示す事実を示していない」という<sup>15</sup>。

(3)の誠実性について、「被告は、コーオプ側に不誠実、恣意性、偏愛、差別あるいは害意のあったことをいささかも示しておらず、記録でもそのことは明らかでない」とする<sup>16</sup>。

プルマン判決は、経営判断の原則を類推適用するとき、権限の範囲、目的の正当性、誠実性が住宅所有者団体の行為の違法性の判断基準になるとしつつ、そのいずれについても、住宅所有者による事実の立証がないとして、当該コーオプの行為が経営判断の原則に反しないとしている。経営判断の原則を類推適用する点について、固有の意味でのそれは誠実性の判断にかかるが、制限的な司法審査基準の内容が示されている。誠実性についていうと、その判断要素に行為が不誠実にされたということのみならず、恣意性や偏愛、差別のあったことが含まれているところが特徴的である。

### 3-3. 違法判断事例

ニューヨーク州で経営判断の原則を類推適用して住宅所有者団体の行為を違法と判断した裁判例は、筆者のみるかぎり、それほど多くない。レバダスキー判決以降の下級審裁判例で公開されているもののなかから、プルマン判決が示した、住宅所有者にそれを基礎づける事実の立証責任が課せられる違法性の判断基準、すなわち、権限の範囲、目的の正当性、誠実性に分けてこれを検討することにしたい。ただし、筆者の調査では、目的の正当性にかかる違法判断の事例として適切なものを見出すことができなかった。

まず、住宅所有者団体の行為がその権限外のものであるとしたものとして、たとえば、コーオプの設定文書で住宅所有者は「住居以外の目的でその専用部分を……占有または使用してはならない」とされているところ、その理事会が専用部分の売却の承認を求めた住宅所有者に住居系の用途

<sup>13</sup> *Id.* at 1180.

<sup>14</sup> *Id.* at 1180-1181.

<sup>15</sup> *Id.* at 1181.

<sup>16</sup> *Id.*

だがそれを売却後も理事会が特定する利用法で用いることを条件に売却を認めたことが権限外の行為に当たるとした事例がある<sup>17</sup>。

ここでは、コーオプの権限の範囲が設定文書によって特定されている。これに対しプルマン判決ではコーオプの住宅所有者の設定文書に基づき理事会によって定められた内規が採用する手続が採られたかが主として問題とされており、いわば権限行使の手続要件を充たしているかが検討されていた。

次に、住宅所有者団体の行為が不誠実にされたものであるとしてこれを違法としたものとして、たとえば、コンドミニアムの理事会が宗教的な彫像を撤去すべき旨の通知をしたことを、このコンドミニウムに専用部分を所有し、その通知以前から当該専用部分の屋外に宗教的な彫像を設置していた者らが争った事案で、理事会がその設置が内規で禁止されている共有部分の利用妨害に当たると主張しているのに対し、理事会がした撤去を求める決定がこれらの者との関係では不誠実にされたと判断された事例<sup>18</sup>や、コーオプに商業用の専用部分の所有権的賃借権を有しこれを転貸している会社が、転貸に際し当該コーオプが所有権的賃借権者に課す転貸料を増額改定したことを争った事案で、当該改定以前に理事会が居住用の専用部分の転貸を一切認めず改定時点で当該会社のみが転貸料を支払っている状態になったこと、事後に理事会がその構成員が所有権的賃借権を有する居住用の専用部分についてのみ転貸を認めたことなどから、当該会社に対する転貸料の賦課が不誠実に行われたと判断された事例<sup>19</sup>がある。

これら両判決をみても、そこで住宅所有者団体がした行為が、いかなる意味で不誠実とされたのかは、必ずしも明らかではない。ただ、前者の事例では、理事会が内規を宗教的な行為に適用した行為が、後者では実質的には原告会社をいわば狙い撃ちにした転貸料の増額改定が、それぞれ不誠実とされている。

## 4 適用範囲の限定と適用の排除

### 4-1. 適用範囲の限定

先にみたニューヨーク州の判例・裁判例ではいずれも、CICの専用部分に対する住宅所有者団体の行為の適否の判断に経営判断の原則が類推適用されていた。ただ、先にも述べたようにレバダスキー判決からは、その適用範囲をCICの専用部分に限定し共用部分には類推適用しない趣旨を読み取ることはできず、同判決と並んで下級審裁判例で比較的参照されることの多いプルマン判決でもこの点は同様である。

これに対して、カリフォルニア州の判例では、やはり経営判断の原則を類推適用するものの、その適用範囲を限定する立場が採用されている。もともとカリフォルニア州の判例では、住宅所有者団体の理事会がカベナントに基づき住宅所有者の建築計画の承認申請を拒否する際に当該決定は「誠実にされた合理的な決定でなければならない」とされた<sup>20</sup>ことがあるように、「合理性と経営判断の原則を混和したアプローチ」が採用されているといわれている<sup>21</sup>。

カリフォルニア州の判例で、経営判断の原則を類推適用する範囲を限定しているとみえるのが、

(N. Y. App. Div. 1st. Dept. 2002).

<sup>20</sup> Hannula v. Hacienda Homes, 211 P. 2d 302 (Cal. 1949).

<sup>21</sup> JOHN G. SPRANKLING, UNDERSTANDING PROPERTY LAW, 605 (2nd ed. 2007). ただし、同書が「混和したアプローチ」の例として挙げているのは、前注の判例ではなく、後掲注(22)の判例である。ここでは、前注の判例による方が指摘の趣旨が明確となるので、あえてこれを取り上げた。

<sup>17</sup> Wirth v. Chambers-Greenwich Tenants Corp., 928 N. Y. S. 2d 288 (N. Y. App. Div. 1st. Dept. 2011). See also Greenberg v. Board of Managers of Parkridge Condo., 742 N. Y. S. 2d 560 (N. Y. App. Div. 2nd. Dept. 2002). レバダスキー判決よりも古い判例だが、Fe Bland v. Two Trees Management Co., 489 N. E. 2d 223, 228 (N. Y. 1985)も参照。

<sup>18</sup> Vacca v. Bd. of Managers of Primrose Lane Condo., 676 N. Y. S. 2d 188 (N. Y. App. Div. 2nd. Dept. 1998).

<sup>19</sup> Louis and Anne Abrons Found. Inc. v. 29 East 64th Street Corp., 746 N. Y. S. 2d 482

同州最高裁が経営判断の原則の類推適用を法人格のない住宅所有者団体の行為にも認めたものとしても知られている、*Lamden v. La Jolla Shores Clubdo. Homeowners Assn.* (ランデン判決)<sup>22</sup>である。事案は、コンドミニアムの住宅所有者がその専用部分を含む建物全体にわたるシロアリ駆除を住宅所有者団体が怠ったとしてこれを争ったものである。

同裁判所は、住宅所有者団体の理事会が、正当に組織されており、「合理的な調査によって誠実かつ」当該団体とその構成員の「最善の利益 (best interests) を考慮して、住宅群の共有部分を維持あるいは修繕する義務を果たすために各種の選択肢のなかから選択する裁量権を、関連する制定法、カバナントおよび「契約による」諸規制の下で認められる権限の範囲内で行使した場合、裁判所は、理事会の権限および推定される専門性を尊重しなければならない。このように、我々は……理事会の決定に司法的敬讓 (judicial deference) を与えるルールを採用している。それは、団体の法人格の有無にかかわらず、……住宅所有者が当該団体の理事会の裁量に委ねられた日常的な管理業務にかかる諸決定 (ordinary maintenance decisions) を争うときに適用される」としつつ、「同様の制限的なルール」として「経営判断の原則」を類推適用したものとして、ニューヨーク州の最高上訴裁判所のレバングスキー判決を参照している<sup>23</sup>。

このようにランデン判決は、CIC の共有部分の「日常的な管理業務にかかる諸決定」が争われているときに経営判断の原則が類推適用されるとしている<sup>24</sup>。

これ以降のカリフォルニア州の下級審裁判例で、この法理によったものとして、たとえば、住宅所有者がした専用部分の増築とフェンスの新設の計画の承認申請を理事会が拒否したことについて、ランデン判決が示した「司法的敬讓の法理」が適用されないとしたもの<sup>25</sup>、理事会が設定文書に基づき住宅所有者が共有部分の一部を倉庫として用いることを許可した決定に、司法的敬讓の法理を適用したもの<sup>26</sup>がある。前者が不適用事例であり後者が適用事例であるところ、前者では住宅所有者によるその専用部分の利用に対する理事会による規制が争われているのに対し、後者では共有部分の管理が問題とされている。

この点に関し、ランデン判決が出された直後に住宅所有者団体の行為の司法審査基準について検討したポーラ・A・フランゼーゼは、同判決を引用しつつ、「経営判断の原則を用いるのが適切であると考えられるのは、CIC の住宅所有者が、その理事会の裁量に委ねられている、日常的な管理、修理、修繕などにかかる事務的な諸決定 (ministerial decisions) を争うために裁判所を利用する場合であり、「こうした状況は、理事会がした当該決定はある種の経営判断を含むものであるから、この原則を適用するのに適合的である」と述べている<sup>27</sup>。

CIC の専用部分と共有部分の区別は明確なものであるが、ランデン判決でいわれている「日常的な管理業務にかかる諸決定」あるいはフランゼーゼがいう「日常的な管理、修理、修繕などにかかる事務的な諸決定」の範囲は必ずしも明確ではない。つまり、共有部分にかかる住宅所有者団体の行為のうちいかなるものに経営判断の原則が類推適用されないのかという問題が残る。ただ、それ

<sup>22</sup> 980 P.2d 940 (Cal. 1999).

<sup>23</sup> *Id.* at 942.

<sup>24</sup> なお、*Affan v. Portofino Cove Homeowners Ass'n*, 117 Cal. Rptr. 3d 481, 491 (Cal. Ct. App. 4th. Dist. 2011) は、住宅所有者がその専用部分に下水が流入したのが住宅所有者団体が共有部分の管理および修繕の義務を怠ったことによるものであるとして争った事案で、ランデン判決が採用した「司法的敬讓の法理は、住宅所有者団体が対応を怠ったことに基因する責任 (liability) から当該団体を保護するものではなく、

むしろ、共有部分の維持および修繕のために当該団体がした誠実な決定を保護するものである」としている。

<sup>25</sup> *Dolan-King v. Rancho Santa Fe Assn.*, 97 Cal. Rptr. 2d 280 (Cal. Ct. App. 4th. Dist. 2000).

<sup>26</sup> *Harvey v. Landing Homeowners Ass'n*, 76 Cal. Rptr. 3d 41 (Cal. Ct. App. 4th. Dist. 2008).

<sup>27</sup> Paula A. Franzese, *Neighborhoods: Common Interest Communities: Standards of Review and Review of Standards*, 3 WASH. U. J.L. & POL'Y 663, 678 (2000).

はともかくとして、フランゼーゼが指摘するように、住宅所有者団体の行為であっても経営判断の原則を類推適用するのが適切ではない状況がありえ、ランデン判決は類推適用の範囲を限定する趣旨のものであることが確認できる。

#### 4-2. 適用の排除

カリフォルニア州と異なりニューヨーク州では経営判断の原則を類推適用する範囲の限定はされていないが、同州の下級審裁判例ではその類推適用を排除するものがみられる。そのうち興味深いのが、設定文書に住宅所有者団体の行為が合理的であるべき旨の定めがあるときに、経営判断の原則の類推適用を排除するものである。

たとえば、コーオプの住宅所有者団体がその専用部分の所有権的賃借権者に対し理事会の同意なしに浴室を設置したことが設定文書に違反するとしてその撤去を求めた事案で、中間上訴裁判所に相当する高位裁判所上訴部の *Seven Park Ave. Corp. v. Green* (グリーン判決)<sup>28</sup>では、設定文書で導管の変更や配管に際し住宅所有者団体の同意が必要とされているところ、さらに設定文書でとくに当該同意が「不合理に差し控えられてはならない」とされていることから、同団体がした所有権的賃借権者による浴室の増設申請の拒否決定につき、それは「経営判断の原則によって〔司法〕審査から守られることはなく」、「原審が『事実問題において、原告の行為が合理的であるか』、すなわち『当該コーオプの福祉と正当な関連性を有するか』を判断すべき」ものとしたことは、「正当である」と述べている。

また、同じく高位裁判所上訴部の判決である *Braun v. 941 Park Ave. Inc.* (ブラウン判決)<sup>29</sup>は、コーオプの理事会が設定文書に従って内規の一部である住宅規則 (House Rule) を改定したことが争われた事案で、経営判断の原則の類推適用を認めなかった。すなわち、ブラウン判決は、「設定文書では、……住宅規則が『合理的な

(reasonable)』ものであることが必要とされており、……コーオプの理事会の行為に通常適用される経営判断の原則ではなく、合理性の基準 (standard of reasonableness) の下で司法審査が行われるべきことは当事者間で争いがいから……、我々は、コーオプの理事会に経営判断の原則よりも厳しい条件を課すために、……所有権的賃借権の設定において〔設定文書で〕いかなる文言が用いられるべきであったかという問題を解明する必要がない」とする<sup>30</sup>。要するに、設定文書上の「合理的な」という文言の意味を検討するまでもなく、合理性の基準による司法審査が行われるべきであるというのであろう。

グリーン判決は「合理的」を「コーオプの福祉」と「正当な関連性」といい換えているのに対し、ブラウン判決は合理性の基準が経営判断の原則よりも厳しいものであることをいうにとどまり、その内容を明らかにしていない。また、設定文書に、「不合理」であってはならない、あるいは、「合理的」であるべきである、というように、合理性を示す文言ないしその趣旨が含まれるときに、レバンダスキー判決が示した判例法理の下で、経営判断の原則の類推適用を排除できる根拠も明示されていない。

このように、両判決を一定の場合に住宅所有者団体の行為の司法審査で経営判断の原則を用いなかった事例と評価することはできるが、先に述べたよな意味での合理性の原則を採用したものであると即断することはできない。

ただそれでも、両判決がCICの専用部分にかかる理事会の決定について設定文書の文言を手掛かりに経営判断の原則の類推適用を排除したことは、それ自体として興味深い。グリーン判決では浴室の増設申請の拒否が、ブラウン判決では内規である住宅規則の改定が、それぞれ問題となっている。CICの専用部分については経営判断の原則よりも厳格な司法審査が必要であるというのか、少なくとも専用部分については当事者間の合意で経営判

<sup>28</sup> 715 N. Y. S. 2d 697 (N. Y. App. Div. 1st. Dept. 2000).

<sup>29</sup> 816 N. Y. S. 2d 58 (N. Y. App. Div. 1st. Dept. 2006).

<sup>30</sup> *Id.* at 60.

断の原則を用いないことができるのか、共有部分についてはどうなるのかななどの疑問が生じる。

なお、このほかに、下級審裁判例で、住宅所有者団体の行為が設定文書に明記されている明示条項 (express term) <sup>31</sup>に違反する場合にも経営判断の原則の類推適用を排除したものが<sup>32</sup>。

## 5 おわりに

これまでみてきたことを整理すると、第1に、ニューヨーク州では、住宅所有者団体の行為の司法審査基準として経営判断の原則を類推適用する判例法理が確立しているところ、その違法性の具体的な判断基準として、当該行為が、当該団体の権限の範囲内のものであること、当該CICの正当な目的の実現に資するものであること、誠実にされたものであることがあり、それを証明する事実の立証責任は住宅所有者に課せられる。第2に、カリフォルニア州では、ニューヨーク州と同様に経営判断の原則の類推適用が行われているが、その範囲がCICの共有部分の日常的な管理業務にかかる諸決定に限定されている。第3に、ニューヨーク州の下級審裁判例では、その趣旨や範囲は必ずしも明らかではないが、一定の場合に経営判断の原則の類推適用の排除を試みるものがある。

これらの動向に鑑みると、住宅所有者団体と株式会社との構造の類似性から民事法理の1つというところのできる経営判断の原則を司法審査基準として住宅所有者団体の行為に類推適用するといっても、それは修正されたものであって、それ自体として独自の展開がみられることが分かる。

カリフォルニア州の判例がとる、CICの共有部分についての、しかも日常的な管理業務にかかる決定に経営判断の原則を類推適用する立場は、共

有部分が当該CICの全住宅所有者の共有あるいは住宅所有者団体による所有となっていることから、そうした決定はいわば所有地や所有施設の管理に該当するものについて、住宅所有者団体は営利を目的とするものではないが、通常は私人間での適用が想定される法理を用いるという点で一定の合理性を有するといえよう。

他方、ニューヨーク州の判例でも、違法性の具体的な判断基準のうち誠実性の判断については、恣意性・偏愛・差別などが考慮要素とされており、そこでは住宅所有者団体と住宅所有者との実質的な非対等性が想定され、住宅所有者団体の行為の保護だけでなく、その適正化や住宅所有者の権利保護を図る意図があるようにも思える。

経営判断の原則を類推適用する判例法理が、その内容からみたときに、行政法上の法理と類似するか否か、あるいはそれを一定程度取り入れたものであるかは、さらにこれと対比される合理性の原則との比較検討を経ないと、結論を出すことができない。ただ、これまでの検討から、地域環境を自主的に管理する団体の行為の法的統制に適合的な法理を模索するとき、当然のことであるが、それが私人間でされた行為であるといっても、当該行為の相手方あるいはそれにより影響を受ける者として想定されるものの属性や当該団体との実質的な関係、当該行為が果たすべき機能などに着目した検討が必要であることが確認できた。いずれにせよ、これらの点についての考察は、本稿が課題とするところの範囲を超えるものであるので、他日を期すこととしたい。

<sup>31</sup> 明示条項については、砂田卓士・新井正男 (編著) 『英米法原理』(1985年、青林書院) 142頁 [及川光明執筆]、樋口範雄 『アメリカ契約法』(1994年、弘文堂) 150頁以下参照。

<sup>32</sup> *E.g. Ludwig v. 25 Plaza Tenants Corp.*, 584 N. Y. S. 2d 907 (N. Y. App. Div. 2nd. Dept. 1992).