

高圧一括受電をめぐる法的諸問題 —最判平成31年3月5日の検討を兼ねて—

福田健太郎

目次

- I はじめに
- II 高圧一括受電の概要と検討すべき点
- III 最判平成31年3月5日の検討
- IV 高圧一括受電をめぐるその他の問題
- V おわりに

I はじめに

マンションにおける高圧一括受電をめぐる問題については、最判平成31年3月5日判タ1462号20頁（以下、適宜「2019年判決」という）を契機として民法学においても論じられるようになってきている。高圧一括受電とは、マンションの管理組合が「一括して電力会社との間で高圧電力の供給契約を締結し」、区分所有者や賃借人（以下では区分所有者で代表させる）が管理組合との間で「専有部分において使用する電力の供給契約を締結して電力の供給を受ける方式」⁽¹⁾、あるいは、高圧一括受電事業者が、①小売電気事業者との間で高圧での供給契約を締結するとともに、②管理組合・区分所有者との間で高圧一括受電のサービスを提供する契約をそれぞれ締結、電力を供給し、③共用部分の電気料金については管理組合から、専有部分の電気料金については区分所有者からそれぞれ支払を受けるといった仕組み⁽²⁾のことであるが、高圧区分での電気料金の方が低圧区分でのそれよりも単価が安いこと、各区分所有者が負担する電気料金が割安になる⁽³⁾ということに最大のメリットがある。もっとも、後述のとおり、高圧一括受電をめぐる様々な問題が存在し、内容面だけを取り出しても、電力の小売が全面自由化された現在においては、区分所

有者をはじめとする最終の利用者にとって以前ほどメリットがあるとはいえないものとなっている。

筆者は、高圧一括受電をめぐるトラブルが裁判所で争われるとすれば、それは、電力小売自由化前に——厳密に言えば、2016年4月から電力の小売が全面的に自由化され消費者が電力会社を自由に選択することができるようになるということが一般に認知されるようになる前に——十分な情報を知らされないまま電力会社との低圧契約を解消してしまった消費者が原告となる形においてであろうと想定していたのであるが、現実には、高圧一括受電に賛成した者が原告となって、一括受電に反対し電力会社との低圧契約の解消を拒んだ者の不法行為責任を問うという形で訴訟の場に登場することとなった。2019年判決の要旨は、「団地管理組合法人が一括して電力会社との間で高圧電力の供給契約を締結した上で団地建物所有者等が当該団地管理組合法人との間で専有部分において使用する電力の供給契約を締結して電力の供給を受ける方式への変更をするために、団地建物所有者等に対し、その専有部分において使用する電力につき個別に締結されている供給契約の解約申入れを、規約を設定するなどして義務付ける旨の集会決議がされた場合において、上記変更は専有部分の電気料金を削減しようとするも

のにすぎず、上記変更がされないことにより専有部分の使用に支障が生じ、又は団地共用部分等の適正な管理が妨げられることとなる事情はうかがわれないなど判示の事情の下においては、団地建物所有者は上記集会決議又は上記規約に基づき上記解約申入れをする義務を負うものでない⁽⁴⁾というものであり、基本的に支持できるものであるが、理由付けについてはなお検討が必要であるし、高圧一括受電をめぐる諸問題のうち2019年判決の判断の対象にならなかったものについても検討しておく必要がある。

本稿では、高圧一括受電をめぐる問題点を整理した上で(Ⅱ)、2019年判決の評価を行うとともに(Ⅲ)、高圧一括受電をめぐるその他の問題についてどのように考えるべきなのかということについて検討することにする(Ⅳ)。

Ⅱ 高圧一括受電の概要と検討すべき点

1. 電力自由化

(1) 自由化の経緯

高圧一括受電は電力自由化と密接に関連するため、電力自由化をめぐる現在までの動きを簡単に確認しておく。電力は、発電所、送電線、変電所、配電線という経路を辿って最終の消費者まで供給されるが、この電力供給システムは、発電部門、送配電部門、小売部門の3つに大別される⁽⁵⁾。ここで確認しておきたいのは小売部門の自由化についてである。

従来、「電気事業においては、規模の経済を前提に、電気供給を営む電気事業者に対して発送電一貫の独占的供給を認め、一方で料金規制等によってその弊害を排除するという形の事業規制を課すことが、国民経済的に見て最適であると考えられてきた⁽⁶⁾」、規制緩和の流れの中で、小売部門も段階的に自由化されることとなった。まず、1999年の電気事業法改正により⁽⁷⁾、2000年3月から、「特

別高圧⁽⁸⁾で受電する需要家(原則2万V以上で受電し、電気の契約容量が原則2,000kW以上の需要家)に対しては、電力会社以外の新規参入者も電気を供給することができるようになった⁽⁹⁾。特別高圧で受電する需要家というのは、具体的には、大規模工場やデパート、オフィスビルなどが該当し、この段階で、自由化の対象となる電力量は全体の26%を占めていた⁽¹⁰⁾。

続いて、2003年に電気事業法が改正され、一部施行された2004年4月には小売自由化の範囲が「電気の契約容量が原則500kW以上の高圧需要家」(大規模工場、デパート、オフィスビルのほか、中規模工場やスーパー、中小ビルがこれにあたる⁽¹¹⁾)に、全面施行された2005年4月には自由化の範囲が「電気の契約容量が50kW以上の全ての高圧需要家」(一部の小規模工場もこれに含まれる⁽¹²⁾)に、それぞれ拡大された⁽¹³⁾。自由化の対象となる電力量は2004年4月の段階で全体の40%、2005年4月の段階で全体の63%になった⁽¹⁴⁾。

2013年4月2日には「電力システムに関する改革方針」が閣議決定された⁽¹⁵⁾。この改革方針では、「東日本大震災とこれに伴う原子力事故を契機に、電気料金の値上げや、需給ひっ迫下での需給調整、多様な電源の活用必要性が増すとともに、従来の電力システムの抱える様々な限界が明らかになった」との現状認識の下、「安定供給を確保する」、「電気料金を最大限抑制する」、「需要家の選択肢や事業者の事業機会を拡大する」ことを目的として、①「広域系統運用の拡大」、②「小売及び発電の全面自由化」⁽¹⁶⁾、③「法的分離の方式による配送電部門の中立性の一層の確保」の3つの柱が「改革」の内容として示された。この方針を受け、電気事業法が順次改正されることとなり、②についていえば、2014年6月11日に改正法が成立し、2016年4月1日から施行された。この段階で、電力の

小売が全面的に自由化され⁽¹⁷⁾、一般家庭も電力会社を自由に選択できることとなった。

（2）自由化後の状況

資源エネルギー庁の資料によると⁽¹⁸⁾、①「全販売電力量に占める新電力のシェアは、2019年12月時点では約16.2%。うち家庭等を含む低圧分野のシェアは、約16.4%」（アンダーラインは省略、ゴシック部分は明朝体に変換。以下同じ）、②「2019年12月末時点での新電力等への切替（スイッチング）件数は、約1,266万件」（低圧分野）、③「都道府県別に小売電気事業者の参入者数を2018年と2019年を比較すると、低圧分野ではいずれの都道府県でも参入者数は増加している」、④再エネ特化型、節電割引、時間帯別料金など、「小売電気事業者が提供する料金メニューは多様化し、需要家の選択肢が広がっている」ということである。

2. 高圧一括受電

（1）経緯

本節では、高圧一括受電について確認するが、その前提として、発電所で作られた電気がどのような経路を辿って各家庭に届けられるのかということを見てもいい。まず、「各発電所で作られた電気は27万5000V～50万Vという超高電圧に変電されて送電線に送り出され」る。送り出された電気は、「各地に設けられた超高電圧変電所で15万4000Vまで変電」、「その後、1次変電所で6万6000Vにまで下げられ」る。「6万6000V～15万4000Vに変電された電気は、一部が鉄道会社や大規模工場に送られて各企業内の変電設備で必要な電圧に落とされ」、「残りは中間変電所に送られ、さらに低い2万2000Vに変電され」る（「この段階でも、大規模工場やコンビナートに電気が供給され」る）。「2万2000Vに変電された電気は次に配電変電所へ送られ、6600Vに変電さ

れて大規模なビルや中規模工場へ配電され」、「この電圧（6600V）で街中の電線にも配電され」る。「6600Vになった電気は電柱の上にある柱上変圧器（トランス）で100Vまたは200Vに変圧され、引込線から各家庭へと送られ」る⁽¹⁹⁾。

このように、発電所で作られた電気は、超高電圧変電所、1次変電所、中間変電所、配電変電所、柱状変圧器という複数の変電所・変圧器を通して変電・変圧され、各家庭に届けられることになるが、電気を家庭に供給する場合は柱上変圧器が必要になるなど、特別高圧や高圧で供給する場合に比べて費用がかかる。したがって、低圧での供給の方が単価も割高になる。

従来、居住用のマンションにおいては、各家庭が個別に電力会社と契約して低圧区分で電力の供給を受けていたが、2000年代に電力の小売が部分的に自由化され⁽²⁰⁾、当時の特定規模電気事業者（PPS）が小売に参入してくると、その中に、この高圧契約と低圧契約の単価の差を利用した新たなビジネスを考案する業者が現れた⁽²¹⁾。もしマンション1棟をひとつの需要家として捉え、管理組合と一括で高圧での電気の供給契約を締結することができれば（この場合、管理組合は、マンション内に変電設備を設け、電圧を下げ、各家庭に送る）、契約容量が50kW以上ということで電力小売一部自由化の対象となり（＝特定規模電気事業者が電気を供給することができる）、結果として各家庭に割安で電気を供給することができる（＝東京電力をはじめとする当時の一般電気事業者に比べて、価格面で優位に立つことができる）のではないかと考えたわけである。

家庭向けの電力はまだ自由化されていない時期であったため「意表を突く手法」⁽²²⁾であったが、電気事業法上は適法であり⁽²³⁾、あたかも電力の小売自由化が前倒しされたような状況が出現した⁽²⁴⁾。もっとも、この手

法は、特定規模電気事業者しか使えないというものではなく、マンションの管理組合（あるいはそこから委託を受けた業者）が一般電気事業者から高圧で一括して受電し電気料金を節約するということは理論的にはありうることであった⁽²⁵⁾。実際、ほぼ同時期に、特定規模電気事業者以外の会社による高圧一括受電を導入したマンションが登場し⁽²⁶⁾、その後、高圧一括受電事業者による高圧一括受電は急速に普及していくことになった⁽²⁷⁾。

もとより、高圧契約と低圧契約での電気料金の差が全て電気料金の削減という形で需要家に還元されるわけではない。高圧で受電したとしても、各家庭には低圧で届けなければならないわけであるから、変圧のための設備が必要になるし、それを維持管理することも必要になる。各家庭から電気料金を徴収して電力会社に支払う作業も必要になる。これらの初期費用・ランニングコストは全て高圧一括受電事業者⁽²⁸⁾が負担することになるが、当然それらは高圧契約にすることで生じた電気料金の差額から回収することになる。したがって、電気料金の削減⁽²⁹⁾という形で需要家に還元されるのはごく一部であり、さらに、高圧一括受電事業者のコスト（とりわけ、高額の初期費用）回収のため、業者との契約は長期にわたることになる⁽³⁰⁾。

以上のことからすると、高圧一括受電とは、「マンションの各住戸へ電気を提供するに当たり、高圧電力から低圧電力に変換する受変電設備や電力使用量を計測するメータなどを自ら設置する設備コストや運用コストを、高圧電力と低圧電力との電気料金の値差から回収するビジネスモデルである」ということができる⁽³¹⁾。

(2) 導入までの流れ

ここではマンションにおいて高圧一括受電が導入されるまでの流れを見ておく。既築のマンションと新築のマンションでは流れが異

なるため、まず前者から確認する。

既築マンションの場合、①現地調査、②削減提案、③住民説明会、④総会決議、⑤契約締結、⑥サービス開始という流れになる⁽³²⁾。①の段階では、「管理会社や管理組合が選定した複数の候補事業者が、それぞれのサービス導入条件に照らしてサービス提供の可否を判断」し⁽³³⁾、「自社によるサービス導入が可能と判断されれば、電気料金の削減率などの盛り込んだ提案書を作成し、理事会に提案する」。②が理事会に提出されると、理事会はそれらを比較検討する。③では、「サービス導入による電気料金の削減効果やメリット・デメリットの説明、質疑応答など」が行われる。④については、2つの場合を分けて考える必要があり、「高圧一括受電サービスの導入自体は普通決議による可決で問題ないが、マンション管理規約の変更を伴う場合は、区分所有法に基づく3/4以上の特別決議による可決が必要になる」。⑤は導入過程でおそらく最も困難を伴う段階と思われるが、高圧一括受電事業者は、全ての居住者から、現在契約している小売電気事業者との契約を解約する書面と、高圧一括受電に係るサービスの利用申込の書面の2種類を集めることになる。これが終われば必要な工事が行われ、⑥サービスが開始されることになる。

新築マンションの場合は、①基本設計（「高圧一括受電事業者が事業主に対し、電気設備の設計、施工基準を定めた標準仕様書を提出」する）、②実施設計（「高圧一括受電事業者と事業主との間で、高圧一括受電サービスに係る契約を締結」する）、③着工（この段階で「高圧一括受電事業者が電気事業者と事前協議」を行う）、④本受電（「高圧一括受電事業者が受変電設備の設置や、電力量計、アンペアブレーカーの取り付けを行う」⁽³⁴⁾）、⑤竣工という段階を経るようであるが、一言でいえば、「デベロッパーなどの事業主と高圧一括受電事業者がサービス導入に係る契約

を締結し、管理組合の設立と同時にその契約を、管理組合と高圧一括受電事業者との契約として承継する」ことになる⁽³⁵⁾。

(3) 実施状況

資源エネルギー庁の資料に、同庁が17の高圧一括受電事業者に対して実施した調査の結果が掲載されている⁽³⁶⁾。それによると、2018年12月時点において高圧一括受電を導入しているマンションは約6,700棟（新築が約2,800棟、既築が約3,900棟）であり、供給戸数は約65万戸（新築が約32万戸、既築が約33万戸）である。高圧一括受電事業者上位2社で全体の約53%（戸数ベース）を占める。料金の水準についていえば、共用部分、専有部分ともに、「大手電力会社の標準料金メニュー単価から数%の割引を行って」いる。具体例を挙げると、ある会社は、専有部について「大手電力会社の標準料金メニュー単価から0～6%程度割引」、共用部について「大手電力会社の標準料金メニューから10～55%程度割引」し、別の会社は、専有部について「大手電力会社の標準料金メニュー単価から3～24%程度割引」、共用部について「大手電力会社の標準料金メニューから0～7%程度割引」している。

3. 検討すべき点

高圧一括受電のデメリットの中でおそらく最大のものは、区分所有者が小売電気事業者を自由に選択することができないということであろう。高圧一括受電は契約期間が長期にわたり、期間満了後も自動的に更新される契約になっているため影響は大きい。高圧一括受電を導入したマンションが高圧一括受電に係る契約を解約することは不可能ではないものの、合意形成のための労力等を考えると現実的でなく、いったん高圧一括受電を導入すると、区分所有者が小売電気事業者を選択することはそのマンションに居住する限り事実

上不可能になる。小売電気事業者の選択は、とりわけ環境問題やエネルギー問題に関心がある者にとっては、単なる金銭的な損得には還元できない価値をもつため、小売電気事業者選択の自由がなくなることのデメリットは強調して余りある。高圧一括受電によって得られるメリットは電気料金の削減であるが、上記のとおり大幅な削減が見込めるわけではなく、その意味では、高圧一括受電という形態自体が、現在においては客観的に見てそれほど魅力のあるものではなくなっている。

もうひとつのデメリットとして、3年に1回程度の停電を伴うメンテナンスが挙げられることがある。2014年に高圧一括受電についての質問主意書⁽³⁷⁾が提出されたが、そこには停電を伴うメンテナンスについて、「計画停電を経験したマンション住民にとってみれば、決して見過ごすことができないものである。在宅医療が広がり、人工呼吸器を装着している患者には、数時間の停電でも命に関わるものである。また、自宅でIT関連の仕事をしている人にとっては、業務妨害にもなる。」と書かれている。

このようなデメリットゆえに、既築マンションで高圧一括受電を導入しようとしても、区分所有者の中には高圧一括受電に賛成しない者が存在する。ところが、上述のとおり、高圧一括受電はマンションで一括して小売電気事業者と高圧契約を締結するというものであるため、全戸が現在契約している電力供給契約を解約して、高圧一括受電事業者に高圧一括受電サービスを申し込まなければならないと、1戸でもこれを拒否すると高圧一括受電の導入自体ができなくなる。全戸の同意がなければ高圧一括受電を導入することができないということは高圧一括受電事業者も管理組合理事会も分かっていたことであり、全戸の同意を得ることができなければその段階で導入を断念することになるはずなのであるが、同意しない区分所

有者を説得するということが行われることも多い⁽³⁸⁾。通常の説得にとどまる限り、それ自体は問題ないが、中には脅迫まがいの方法をとる業者も存在する。前述の質問主意書では、質問の前提ないしは質問の一部として、「契約締結を拒否しているマンション住民に対して、電力会社職員による契約締結の強要や果ては訴訟を提起するなどの脅迫行為が頻発している」、「高圧一括受電を業としている民間電力会社の中には、契約締結を拒否しているマンション住民に対して、『区分所有法上の共同利益に反する行為として訴訟も辞さない』との文書で脅迫をして、契約締結を迫る悪質な会社が存在している」という事実が指摘されている⁽³⁹⁾。

そうすると、このような行為を法的にどのように評価すべきなのか、このような手法によりやむを得ず高圧一括受電に係る契約を締結した場合にその契約は有効に存在しうるものなのか、ということを検討することが必要となる（問題1）。また、契約締結を迫る側の理屈は、高圧一括受電を導入する（区分所有者は、小売電気事業者と個別に締結している電力の供給契約を解約し、高圧一括受電に係る契約を申し込まなければならない）旨の総会決議がなされている、あるいは、その旨の規約改正がなされているのだからそれに従えというものと考えられるが、そのような理屈が通用するためには、前提として、当該決議・規約が全ての区分所有者に対して効力をもつものでなければならない。したがって、「管理組合総会での高圧一括受電導入の議決は、住民の民間電力会社との契約行為に対してもその議決の効力が及ぶのか」（上記質問主意書）、あるいは、電力供給は高圧一括受電によらなければならないことを規定した規約は当該規約改正に反対した者をも拘束するのかといったことも検討する必要がある（問題2）。さらに、高圧一括受電は、管理会社と高圧一括受電事業者が共同で理事会に提

案することも少なくないと考えられるところ、もし上記のような行為に管理会社が関与していた場合、管理会社はどのような責任を負うのかということも検討すべき問題となる（問題3）。

次に、上記のデメリット（とりわけ、電力の小売全面自由化）について正確に説明されなかったために、高圧一括受電に賛成してしまい、後になって小売電気事業者を選択できないことに気付いたという場合、区分所有者は泣き寝入りせざるを得ないのかということが問題となる（問題4）。もっとも、この問題は、どの時期に高圧一括受電に係る契約を締結したのかということと密接に関連する。2016年4月以降であれば電力の小売が自由化されたということは周知の事実といえるため、区分所有者がそのことを知らないということは考えにくい。たとえば、閣議決定がされた2013年や改正法が成立した2014年の段階であれば知らないということは十分ありえた。そのような時期に小売全面自由化についての情報提供を受けないまま高圧一括受電導入に同意してしまい身動きが取れなくなっているというケースがあることは十分考えられる。派生問題として、たとえば、電力の小売全面自由化が決定されていない時期に導入された高圧一括受電が電力の小売全面的自由化により何らかの影響を受けるのか、具体的には、小売事情が根本的に変わったということで高圧一括受電に係る契約を解消することができるのかということも問題となる（問題5）。

以上は、既築マンションにおける高圧一括受電の問題点であったが、前述のように新築マンションの場合は、「マンション竣工当初から高圧一括受電事業者の電気設備（自家用電気工作物）を設置してサービスを提供する」⁽⁴⁰⁾ことになるため、既築マンションの区分所有者と同様の立場で高圧一括受電の導入に賛成するか否かの意思を表示することができない。したがって、高圧一括受電を採用し

たマンションを購入した場合は小売電気事業者を選択するということが全くできなくなるのかという別の問題を招来することになる。新築マンションの場面においてはこの問題を検討することが必要となる（問題6）。

以上のように、高圧一括受電をめぐることは検討しておかなければならない法律上の問題点が複数存在する。もっとも、周知のとおり、問題2については最高裁の判決が登場しているため、次章ではこの判決について検討し、その他の問題についてはⅣで検討することにする。

Ⅲ 最判平成31年3月5日の検討

1. 事案の概要

①紛争が生じたのは札幌市内の総戸数544戸のマンション（以下、「本件マンション」という）においてである。本件マンションは、区分所有建物5棟からなるマンションで、区分所有法65条に該当する団地である。X及びY₁、Y₂（以下、「Yら」という）は本件マンションの団地建物所有者である。

②Xをはじめとする団地建物所有者（以下、専有部分の占有者を含めて「団地建物所有者等」ということがある）は、個別に北海道電力と契約（以下、「個別契約」という）を締結し、専有部分で使用する電力の供給を受けている。本件マンションの共用部分については2006年に高圧受電が導入されたが、専有部分についても、2011年6月以降、導入に向けた検討が進められていた。

③2014年8月、本件マンションの団地管理組合法人（以下、「本件団地管理組合法人」ということがある）の通常総会が開催され、専有部分の電気料金を削減するために高圧一括受電（本件団地管理組合法人が北海道電力との間で一括して高圧電力の供給契約を締結し、団地建物所有者等は本件団地管理組合法人と契約を締結し電力の供給を受ける。以

下、「本件高圧受電方式」という。なお、導入経費5,500万円は修繕積立金から、設備の維持・保全費用は一般会計から支出する）を導入する決議がされた。

④2015年1月に開催された本件団地管理組合法人の臨時総会では、電力の供給形態を本件高圧受電方式に変更するため、規約（この規約は区分所有法65条に基づく）の変更がされた。さらに、この規約の細則として「電気供給規則」（以下、「本件細則」という）を設定する決議（③の決議と併せて「本件決議」という）がされた。本件細則によると、団地建物所有者等は本件高圧受電方式以外の方法で電力の供給を受けてはならないことになっており、本件決議は、団地建物所有者等に個別契約の解約申入れを義務付けていた。

⑤2015年2月、本件団地管理組合法人は、団地建物所有者等に対し、個別契約の解約申入れと高圧受電の申請についての書面を提出するよう要求した。Yら以外は同年7月までに当該書面を提出したが、Yらはこれに応じなかった。

⑥そこで、Xは、Yらが本件決議又は本件細則に基づく義務に違反して、個別契約の解約申入れをしなかったため、本件高圧受電方式が導入できず、専有部分の電気料金が削減されなかったとして、Yらに対して、不法行為を理由とする損害賠償請求をした。請求金額は、9,165円（と遅延損害金）であるが、これは2015年11月⁽⁴¹⁾から2016年3月までに北海道電力に支払った電気料金の合計と、高圧一括受電が導入されていたならば同時期に本件団地管理組合法人に支払っていたであろう電気料金の合計の差額である⁽⁴²⁾。

1審（札幌地判平成29年5月24日平成28年（ワ）993号〔D1-law判例ID25562836〕）は、「共用部分の変更及び管理に関して集会の決議で決した以上、当該決議に反対した区分所有者であっても、この決議に従うのが共同利用関係にある区分建物において当然の理であ

(る)…。しかして、高压受電の導入は、全区分所有者等が北海道電力との間の低压受電に関する電気供給契約を解除しなければ実現することができないものであり、Yらも、本件各総会決議に至るまでの本件団地管理組合の会報等を通じてこのことを知っていたものと推認される。しかるに、Yらは、本件各総会決議に従うことなく、専有部分の電力の供給元は自由に選択することができるなどの意見に固執して、本件団地管理組合に期限までに本件解約書面等を提出せず、このため、本件マンションの専有部分における高压受電の導入を実現することができなかったものと認められる。(改行) そうとすれば、Yらが本件解約書面等を期限までに提出しないために専有部分における高压受電の導入ができず、このため区分所有者又は居住者が高压受電導入による低廉な電気料金の利益を享受することができなかったとすれば、Yらは、区分所有者又は居住者の権利又は利益を侵害したものと、不法行為による損害賠償請求権に基づいて、差額の電気料金を賠償すべきである」として、Xの請求を認容した。

①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り、多数決によって強制されるものではない、②本件決議による共用部分の変更はYらの「専有部分の使用に特別の影響を及ぼす」からYらの承諾を得ていない本件決議は無効であるといったYらの主張についても、「区分建物にあっては、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」(①について)、「高压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という点については、単なる不安感であるにすぎず、もとより高压受電の導入に伴って生じる停電の時間帯があることによる不便は、全区分所有者が甘受するこ

とであって、Yらの中に生じる事態ではない」し、「各戸の使用電気量の多寡や北海道電力との契約内容によっては高压受電の導入による区分所有者間の不平等が生じるという点については、Yらの『専有部分の使用に特別の影響』を及ぼす事項ではない」(②について)として排斥した。

2審(札幌高判平成29年11月9日平成29年(ネ)228号[D1-law判例ID 28270858])も一審と同様の判断をして、Yらの控訴を棄却した。二審において、Yらは①北海道電力との電気供給契約をしないことは各区分所有者の契約の自由として認められるべきである、②専有部分の電気供給契約を選択する権利は本件決議によって一方的に奪われるべきものでない(区分所有権の本質的事項に及ぶ決議であり、決議事項の限界を超える)といった主張をしたが、札幌高裁は「区分所有者の共同の利益の実現のために制約を受けることは免れない」などとして、これを退けた。

2. 最高裁判決

最高裁は、次のように判示し、原判決を破棄、第1審判決を取り消し、Xの請求を棄却した。

①「本件高压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。このことは、本件高压受電方式への変更をするために個別契約の解約が必要であるとしても異なるものではない。」

②「本件細則が、本件高压受電方式への変

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。なぜなら、団地建物所有者等がその専有部分において使用する電力の供給契約を解約するか否かは、それのみでは直ちに他の団地建物所有者等による専有部分の使用又は団地共用部分等の管理に影響を及ぼすものではないし、また、本件高压受電方式への変更は専有部分の電気料金を削減しようとするものにすぎず、この変更がされないことにより、専有部分の使用に支障が生じ、又は団地共用部分等の適正な管理が妨げられることとなる事情はうかがわれないからである。」

③「以上によれば、Yらは、本件決議又は本件細則に基づき上記義務を負うものではなく、Yらが上記解約申入れをしないことは、Xに対する不法行為を構成するものとはいえない。」

3. 検討

本件は、Xが、Yらの不法行為を理由として、Yらに対して損害賠償請求をした事案であるが⁽⁴³⁾、問題の核心は、高压一括受電を導入するために区分所有者⁽⁴⁴⁾に個別契約の解約申入れを義務付ける本件決議や、本件高压受電方式以外の方法で電力の供給を受けてはならないとする本件細則が、その文言どおりの効力を有するののかということである。本件決議と本件細則にわけて検討する。

(1) 本件決議について

区分所有法において、「集会は、区分所有者の団体、すなわち管理組合の中心的、かつ最高の意思決定機関として位置づけられ、建物等の管理に関する重要な事項は、すべて、原則として集会の決議によって決することと

され」ている⁽⁴⁵⁾。特別決議事項として、共用部分の変更（17条1項本文）、規約の設定、変更及び廃止（31条1項前段）などがあり、普通決議事項として、共用部分の管理（18条1項本文）、管理者の選任及び解任（25条1項）などがあるが、区分所有法で規定されている事項以外の事項について、規約により集会において決議をすべき事項とすることができる⁽⁴⁶⁾。もっとも、規約で定めさえすればどのような事項でも集会決議事項にできるといわけではない⁽⁴⁷⁾。区分所有法の強行規定に反する決議はすることができないし、「規約」で別段の定めをすることができる場合（11条2項、14条4項など）にそれを集会の普通決議で決するというのもできない⁽⁴⁸⁾。また、「共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない」(17条2項)。

本件決議は、区分所有者に対して専有部分の個別契約の解約を義務付ける（ことをその内容の一部とする）ものであったため、専有部分の管理・使用について集会決議で決することができるのかということが問題となるが、専有部分の管理については、「規約で、その管理をも団体（管理組合）で行うものと定めることで初めて団体の管理の対象となり」、専有部分の使用法の規制も規約によってのみ行うことができると考えられている⁽⁴⁹⁾。最高裁は、この点について、「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」く、「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」とした。個人的には適切な判断であったと思うし、学説の中にも、「専有部分の使用に関する契約について、共用部分の

変更・管理の範疇でとらえることは不可能」と述べるものがある⁽⁵⁰⁾。

他方、電力会社から受ける電力が「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」ことを理由に「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」とした1審の判断が論理的に誤っていると言いつれないのも事実である。学説でも、「ライフライン関係設備の設置、運用は、その種類、内容、規模等の事情によって異なるものの、共用部分と専有部分が相まって構成されているところに大きな特徴がある」⁽⁵¹⁾とか、「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…』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」⁽⁵²⁾と指摘されているところであるが、このような理解を貫くと、個別契約の解約申入れを義務付ける部分も共用部分の変更・管理に関する事項を決するもの（区分所有法17条・18条の問題）ということになりうる。実際、2014年に提出された前述の質問主意書（「管理組合総会での高圧一括受電導入の議決は、住民の民間電力会社との契約行為に対してもその議決の効力が及ぶのか」という質問）に対する答弁では、「お尋ねの趣旨が必ずしも明らかではないが、一般論として、区分所有者集会の決議事項が、共用部分の変更又は共用部分の管理に関する事項に該当するとしても、それが専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならないとされており、当該所有者の承諾を得ない決議は効力を生じないが、御指摘の『高圧一括受電導入』が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすか否かについては、個別具体的な事例に即して判断すべきものであると考えている」という回答がなされており、政府も、高圧一括受電を共用部分の変更・管理に関する問題と考えていた節がある。

高圧一括受電が、区分所有法17条・18条の

問題となるのであれば、共有部分の変更・管理が「専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない」(17条2項・18条3項)ことになる。「特別の影響を及ぼすべきとき」というのは、共用部分の変更・管理の「必要性及び合理性とこれによって一部の区分所有者が受ける不利益とを比較衡量し、当該区分所有関係の実態に照らして、その不利益が区分所有者の受忍すべき限度を超えると認められる場合をいうものと解される」が⁽⁵³⁾、「規約設定・改廃についての31条1項後段の規定と同様、多数決原理によって少数者の権利が不当に害されることを防止する趣旨で設けられたものとされる」⁽⁵⁴⁾とされていることから、全ての区分所有者の専有部分の使用に影響を及ぼす場合は区分所有法17条2項・18条3項の問題にはならない（＝「その専有部分の所有者の承諾を得な」くてもよい）ということになると考えられる⁽⁵⁵⁾。そうすると、高圧一括受電の導入（に際して必要となる個別契約の解約申入れ）は全ての専有部分の使用に影響を及ぼすものであるから、その是非はともかくとして、17条2項を根拠に、集会決議の効力を否定することはできないことになる。

では、どのように理解すべきなのかということであるが、論理的にはいずれの結論も成り立ちうる（とはいえ、本件決議中の個別契約の解約申入れを義務付ける部分を共用部分の変更・管理に関する事項を決するものとみるのはかなり強引な解釈である）。結局、この問題は、次に検討する本件細則の効力と同様に、実質的な理由をどこに求めるのかという問題に帰着する。

(2) 本件細則について

規約とは「建物等の維持管理と区分所有者の円滑な共同生活のために、区分所有者が自主的に定める『団体』のルール」⁽⁵⁶⁾である。

「規約によって定めることができる事項（規約事項）には、『建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者間の事項』（一般的規約事項）と、区分所有法において規約に定めることができるとされている事項（個別的規約事項）がある⁽⁵⁷⁾。そして、「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者間の事項」にいうところの「建物」には専有部分も含まれるため⁽⁵⁸⁾、規約の効力として個別契約の解約申入れが義務付けられるのであれば、それに応じないYらの行為が不法行為となる可能性がある。

もっとも、「専有部分は、本来それぞれの所有者がその意思に従って管理及び使用をすべきもの」であるため、「専有部分に関して規約で定めることができるのは、その管理又は使用に関するすべての事項にわたるのではなく、区分所有者相互間において専有部分の管理又は使用を調整するために必要な事項に限られる⁽⁵⁹⁾。具体的には、「マンション全体の使用目的に照らして共同生活の妨げとなるような営業行為をすることを禁じ、室内での動物の飼育を禁じ、ピアノを弾くことについて相当な制限をする」ことなどである⁽⁶⁰⁾。したがって、本件でも、区分所有者は本件高压受電方式以外の方法で電力の供給を受けてはならないという本件細則の該当部分が「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者間の事項」を定めたものと言えるかということが問題となる。

この点について、最高裁は、「本件細則が、本件高压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」とした。そして、個人的にはこの結論に異論はない。

しかし、なぜそのような判断に至ったのかという部分については、なお検討が必要である。本件細則が区分所有法30条1項の規約として効力を有するものではない理由として最高裁が挙げているのは、①「団地建物所有者等がその専有部分において使用する電力の供給契約を解約するか否かは、そのみでは直ちに他の団地建物所有者等による専有部分の使用又は団地共用部分等の管理に影響を及ぼすものではない」ということ、それから、②「本件高压受電方式への変更は専有部分の電気料金を削減しようとするものにすぎず、この変更がされないことにより、専有部分の使用に支障が生じ、又は団地共用部分等の適正な管理が妨げられることとなる事情はどうかかわれない」ということである。そうかもしれない。しかし、本件においてはYらが個別契約を解約すれば専有部分について高压一括受電を導入することができたのであるから（そもそも個別契約の解約は高压一括受電導入のためのプロセスの1つである）、①については、他の区分所有者の専有部分の使用に影響を与えるといえなくはない。むしろ影響を与えると言った方が自然である。また、②についても、専有部分の電気料金を削減しようとしているのにそれができなくなっているのは（少なくとも本件においては）事実であり、そのことをもって「専有部分の使用に支障が生じ」としていると評価できないわけではない。以上のように考えると、最高裁の結論には賛同できるとしても、前述の本件決議の効力と同様、なぜその結論に至ったのかという実質的な理由を探求する必要がある。

（3）実質的理由

本件決議、本件細則に関する最高裁の判断を支持する理由のひとつとなりうるのは、区分所有者には契約の自由があるということである。集会決議や規約には、区分所有者の契約の自由を侵害するような効力はないと考え

るわけである。学説でも、集会決議や規約の効力の限界を契約自由の原則との関係で論じるものがある。たとえば、伊藤栄寿は、「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。専有部分については、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。契約締結・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」⁽⁶¹⁾と述べる。秋山靖浩も、「本判決の論点は、区分所有者の団体が集会決議や規約を通じて区分所有者の契約の自由（誰と契約を結ぶか）をどこまで制約することが許されるか、という問題でもある」としたうえで、「区分所有者の団体は契約当事者でない以上、区分所有者の契約の自由を制約することは許されないという原則論からすれば、共用部分の管理・変更に関する事項や区分所有者相互間の事項にあたる（それゆえに集会決議や規約で契約の自由を制約できる）と解することには慎重であるべきであろう」⁽⁶²⁾とする。

この点に関しては、本件細則が設定された2015年1月時点で、Yらには、本件決議に従い個別契約を解約し本件団地管理組合法人と契約を締結するという選択肢と、従前どおり北海道電力との間での低圧契約を維持するという選択肢があったが、本件団地管理組合法人と契約を締結した場合であっても、本件団地管理組合法人は北海道電力と電力の供給契約を締結するわけであり、北海道電力が発電した電力の供給を受けるという点では同じであるから、Yらはそもそも契約自由を侵害されていなかったと見ることも可能である⁽⁶³⁾。しかし、本件細則が設定されたのは電力小売全面自由化に向けた電気事業法の改正法が成立した後であり、本件高圧受電方式の導入のために個別契約を解約してしまうと、その後の選択肢は事実上なくなってしまうのである

から、1年数か月後に迫っていた小売全面自由化によってもたらされる小売電気事業者選択の自由は当然契約自由の内容として考慮されると考えてよい⁽⁶⁴⁾。

これに対して、最高裁の判断に反対する実質的な理由として挙げられるのは、「マンションの適正な管理」が妨げられるというものである。マンションの適正な管理のためには契約の自由を制約することもやむを得ないと考える見解といえる。升田純は、本件細則は区分所有法30条1項の規約として効力を有するものではないとした最高裁の判断を「マンション管理の実情を無視するものであって、今後のマンションのライフラインの適正な管理の重大な障害になることも予想される」と厳しく批判し、「ライフラインに関する事項については、専有部分の使用に関する事項であっても、その内容、区分所有者等への影響等の実情を考慮し、区分所有法30条1項所定の法定規約事項と解するのが合理的であ」としている⁽⁶⁵⁾。

そうすると、区分所有者の契約の自由を重視すれば、本件細則は区分所有法30条1項の規約として効力を有するものとはいえないということになるし、マンションの適正な管理というものを重視すれば同項の規約として効力を有するということになり、「区分所有者の契約の自由」という区分所有者の利益と「マンションの適正な管理」というマンション全体の利益・要請との利益衡量が必要ということになりそうである⁽⁶⁶⁾。しかし、両者は全く異なる法益であるため、衡量することは困難である。筆者は、解約を事実上不可能にし将来にわたって契約の自由を否定してしまう高圧一括受電を強制することは電力自由化の趣旨に照らして許されないと考えるが、マンションの適正な管理に重きを置く見解は、マンションの適正な管理というものに契約の自由を上回る価値を見出していると考えられるため、議論が噛み合わないことが予想

される。

難問であるが、利益の衡量という点で言えば、高圧一括受電による利益と電力小売全面自由化による利益という2つの利益を比較することで、解答を導くことができるのではないかと考えている。Xの利益は専有部分の電気料金の削減であり⁽⁶⁷⁾、これは本件高圧受電方式を導入することで実現されるものである⁽⁶⁸⁾。これに対して、Yらの（とりわけ2016年4月以降における）小売電気事業者選択の自由は電力小売全面自由化によって初めて実現されるものである。そして、高圧一括受電も小売電気事業者の選択も適法な行為であり、その意味では、いずれも正当な利益を有しているといえる。しかし、前述の通り、マンションにおける高圧一括受電は「意表を突く手法」⁽⁶⁹⁾として登場したものであり、電気事業法が当初想定していた受電形態ではない⁽⁷⁰⁾。これに対して、電力小売全面自由化は需要家の選択肢の拡大等を目指して行われたもので、電気事業法が正面から認めたものといえる。このように、両者には正統性に違いがある。この点を強調すれば、高圧一括受電による利益は、要保護性の点で電力小売全面自由化による利益に劣後すると考えることができる。最高裁が、「本件高圧受電方式への変更は専有部分の電気料金を削減しようとするものにすぎず」などとして、金銭面では極めて大きなメリットがあった本件高圧受電方式による利益を劣後させた背景には、このような考慮があったのではないかと思われる⁽⁷¹⁾。

IV 高圧一括受電をめぐるその他の問題

高圧一括受電をめぐるのは、前章で検討したもの（IIで述べた問題2に相当する）以外にも様々な問題がある。IIで述べたことの繰り返しになるが、高圧一括受電に係る契約の締結を拒否する区分所有者に対して高圧一括受電事業者が訴訟を提起するなど脅して契

約締結を強要する行為をどのように評価するか、そのような行為によって締結させられた契約をどのように評価するか（問題1）、上記の行為に管理会社が関与していた場合に管理会社はどのような責任を負うのか（問題3）、高圧一括受電のデメリット（とりわけ、電力の小売全面自由化）について正確に説明されなかったために高圧一括受電に賛成してしまい、後になって小売電気事業者を選択できないことに気付いたという場合はどうなるのか（問題4）、電力の小売全面自由化が決定されていない時期に導入された高圧一括受電は電力の小売全面的自由化により何らかの影響を受けるのか（問題5）、高圧一括受電を採用したマンションを購入した場合は、小売電気事業者を選択するということが全くできなくなるのか（問題6）ということが問題となる。ごく簡単にではあるが、順に検討することにしよう。念頭においているのは、小売電気事業者と高圧一括受電事業者が供給契約を締結する形態をとる、高圧一括受電事業者による高圧一括受電サービスである。

1. 問題1について

これについては、訴訟を提起すると述べて契約締結を強要する行為が不法行為を構成するかが問題となる⁽⁷²⁾。区分所有者に高圧一括受電に係る契約を締結する義務がないのであれば、これを強要することは当然不法行為となる。したがって、2019年判決が存在する現在においては、上記のような行為は不法行為となる。問題はそれ以前の行為である。客観的には区分所有者に契約を締結する義務はなかったわけであるが、2019年判決の原審や1審が個別契約を解約し高圧一括受電に係る契約を締結する義務を肯定していたこともあり、法的にはグレーゾーンであったといえることができる。したがって、訴訟を提起すると述べたことのみをもって不法行為であるということには慎重であるべきであるが、その他

の行為態様と併せて不法行為と評価することはありうる。むしろ、高圧一括受電事業者の執拗な働きかけによってやむを得ず契約を締結した実態があるのであれば、積極的に不法行為と認定していくべきである⁽⁷³⁾。

高圧一括受電事業者の上記のような行為によって締結させられた契約については、民法の強迫の規定（96条1項）を用いて意思表示を取り消すことが考えられる⁽⁷⁴⁾。強迫というのは「害悪が及ぶことを告げて（強迫行為）、他人に畏怖を与え、その畏怖によって意思を決定・表示させようとする（故意が必要）」であり⁽⁷⁵⁾、強迫行為の違法性の有無は、目的の正当性と手段の相当性を相関的に考察して判断されるが⁽⁷⁶⁾、強迫概念は狭く解されてきたということもあり⁽⁷⁷⁾、不法行為の成立を認めること以上に困難が伴う。とはいえ、現在であれば、訴訟を提起すると脅すことは目的に正当性がないと判断されることになるであろうし、2019年判決が出る以前の行為であっても、他の行為態様を加味して、不法行為の場合と同様、強迫行為の存在を積極的に認定していくべきである⁽⁷⁸⁾。

2. 問題3について

上記のとおり、契約締結強要行為は積極的に不法行為と認定していくべきであり、このことは、管理会社が契約締結強要行為を行った場合も同様である。また、強迫行為を管理会社が行った場合に、高圧一括受電に係る契約の取消しが認められることも、上記の場合と同様である。管理会社が介在する場合の特徴は、管理会社が管理組合と管理委託契約を締結しているという点であるが、電力の小売が全面的に自由化された状態において、高圧一括受電が小売電気事業者選択の自由を阻害するものであることは言うまでもなく、電気料金の削減は小売電気事業者の選択によっても一定程度実現可能なのであるから、高圧一括受電を強要する行為が「委任の本旨」（民法

644条）に従ったものなのかということは特に厳格に検証されなければならない。

3. 問題4について

高圧一括受電は一般的に10年や15年といった期間を定めて締結されるものであるが、自動更新条項が付されているなどして、実際上は建物が存在する限り契約が存続するものとなっている。したがって、いったん高圧一括受電を導入すると、電力会社を自由に選択することが事実上不可能になる。電力の小売全面自由化が事実上確定したのは2013年4月2日の閣議決定によってであるが、筆者の肌感覚として、2013年頃は電力の小売が全面的に自由化されるという事実はそれほど知られていなかったように思われる。そのような時期に導入された高圧一括受電であれば、電力の小売全面自由化が間近に迫っているということを知らずに契約を締結してしまったというケースも少なくないと考えられるが、電力の小売全面自由化の実施時期が近付き電力会社を自由に選択することができないことに気付いた区分所有者が取りうる方法はないのかというのがここでの問題である。

電力・ガス取引監視等委員会の資料⁽⁷⁹⁾によると、2020年1月時点の「小売電気事業者の契約口数の合計は8,830.1万口」（うち低圧は8,744.8万口）、「このうち、新電力の契約口数の合計は1,232.0万口」（うち低圧は1,209.0万口）、「契約口数全体に占めるシェアは約14.0%」（低圧は13.8%）であり⁽⁸⁰⁾、多くの需要家が電力小売全面自由化のメリットを享受している。マンションにおいても、高圧一括受電を導入していなければ、区分所有者は、自らのライフスタイルや問題意識に合わせて小売電気事業者を選択することができるわけであるから、高圧一括受電事業者は、2016年4月から電力の小売が全面的に自由化され、自由に小売電気事業者を選択することができるようになるという情報を提供する義務が

あったと考えられる⁽⁸¹⁾。にもかかわらず、適切な情報を提供せず、高圧一括受電に係る契約を締結させたというのであれば、区分所有者は高圧一括受電事業者に対して情報提供義務・説明義務違反の責任を問うことができる。情報提供義務・説明義務違反がある場合、相手方は損害賠償請求や意思表示の取消し（民法96条1項）あるいは無効主張（民法95条）⁽⁸²⁾をすることができる⁽⁸³⁾が、この場面においては、取消しや無効主張を積極的に認めていくべきであろう。

4. 問題5について

高圧一括受電は契約期間が長期に及ぶだけでなく、一旦導入してしまえば、その後は1人の区分所有者の意思だけでは解約することが不可能であるため、電力の小売全面自由化のメリットを全く享受することができない。もとより、そのことを十分理解した上で契約を締結したのであれば問題はないし、高圧一括受電を導入する集会決議や規約の改定あるいはそれに伴う個別契約の解約手続の時期が電力の小売全面自由化についての閣議決定後⁽⁸⁴⁾であれば、注意すれば高圧一括受電の導入を避けることができた和一応いえるが、電力の小売全面自由化が決定されていない時期に導入に向けた手続が進められた高圧一括受電においては、その過程で上記のデメリットを検討することが期待できなかったのであるから、契約内容をそのまま維持してよいのか考える必要がある⁽⁸⁵⁾。

この点については、次のように考えることができる。2019年判決の判示事項からも明らかとなっており、高圧一括受電は区分所有者全員の同意がなければ導入できないものであるが、逆に言えば、全区分所有者の同意を必要とすることで、契約自由の確保とマンションの適正な管理とのバランスをとっているものと言える。そして、上記問題4で検討したとおり、適切な情報を提供されない状態で締結

した契約は無効になったり取消しの対象になったりするるのであるから、そこでの同意というのは小売電気事業者を自由に選択することができるということを認識した上でのものでなければならないといえることができる。そうであれば、そのような認識がない状態での同意を根拠に区分所有者を長期間拘束することはできず⁽⁸⁶⁾、法制度が抜本的に変更されるなどして選択の自由が新たに生じた場合は、契約の拘束力が遮断され、その段階で再度同意をするかどうかの選択をすることができる⁽⁸⁷⁾と解すべきである。具体的には、電力小売全面自由化が具体化する前に導入された高圧一括受電であっても、2016年4月に電力の小売が全面自由化された段階で再度全ての区分所有者の同意が必要になったと解すべきである⁽⁸⁷⁾。

5. 問題6について

以上は、2019年判決の事案も含めて、既築マンションで問題となることであるのに対し、問題6は新築マンションで問題となる。既築マンションで高圧一括受電の導入が難しくなっている一方で、新築マンションでは導入する物件が増えている⁽⁸⁸⁾。これは、既に居住している区分所有者から同意を取り付ける必要がないという理由と、マンション建設費を削減することができる⁽⁸⁹⁾という理由に基づくものと考えられる。高圧一括受電事業者とデベロッパーの利害が一致するため、結果として新築マンションでの導入が進んでいるわけであるが、電力会社の選択が不可能になるという高圧一括受電の問題点自体は残っているため、今後問題となる可能性が最も高い類型であると思われる。問題の所在は、言うまでもなく、区分所有者の契約自由が著しく損なわれる（スイッチングが阻害される⁽⁹⁰⁾）⁽⁹¹⁾とすることである⁽⁹¹⁾。

ありうる見解のひとつは、区分所有者は当該物件が高圧一括受電を導入しているという

ことを認識しそのことに同意しているのだから、何ら問題は生じないというものである。確かに、既築マンションの場合、上記問題5で述べたとおり、高圧一括受電を導入しなければ小売電気事業者を自由に選択することができるということを認識した上での同意があれば法的な問題は生じないわけであるから、新築マンションでも同様に考えることができるようにも思える。しかし、新築マンションにおいて高圧一括受電が一般化しつつある中においては、不本意であっても同意をしなければマンションを購入することができないという場合が多々あるわけであるから、そのような状況での同意にどこまで意味があるのか大いに疑問であるし、何ら問題はないという解釈によって、高圧一括受電が新築マンションで標準的なものになりつつある現状を是認してしまうと、マンションに居住している者は小売電気事業者選択の自由を将来にわたって奪われ、電力自由化の趣旨が完全に没却されることになる。

このように考えると、新築マンションにおいても区分所有者が改めて意思表示をする機会を保障することが必要となるが、他方で、高圧一括受電を導入しているからこそ、そうでない場合と比べて当該物件を安く購入できているという側面もあるのであり、既築マンションの場合と同様に扱うことができないのも事実である。本来であれば、立法による解決が望ましいといえるが⁽⁹²⁾、小売全面自由化による利益が高圧一括受電による利益に優先するという本稿の立場を前提とするのであれば、解釈論の方向性としては、やはり、区分所有者の契約自由を最大限保護すべきということになる。高圧一括受電事業者が初期投資をすることで物件を安く購入できるようになっていることを考慮して、高圧一括受電事業者が初期投資を回収するまでの期間に限定して高圧一括受電に係る契約の有効性を承認し、その期間を経過した後の契約については

消費者契約法10条によって無効にするといったことが考えられよう⁽⁹³⁾。

V おわりに

高圧一括受電を導入したことで却って電気料金が高くなったという報道がなされたこともあるが⁽⁹⁴⁾、高圧一括受電については、「本当に割安なのかを検証するのが難しい」⁽⁹⁵⁾など、不透明な部分が多いことも評価を二分するひとつの要因になっていると思われる。しかし、そのような契約であるからこそ各区分所有者の判断が尊重されなければならないのであり、この観点からも、全区分所有者による同意、具体的には、様々な選択肢があることを理解した上での全区分所有者の同意が不可欠といえる。

区分所有法の一般論としてみた場合でも、専有部分の使用に対する制限をどの範囲で認めるべきなのかは難問である。従来、専有部分に対する制限が比較的緩やかに認められてきたのは事実であるが⁽⁹⁶⁾、高圧一括受電のような契約を多数決で強制することができないのは本稿で検討したとおりであり、専有部分の使用に対する制限一般については、どのように考えていくべきなのかということについては、区分所有法上の新しい争点となるであろう。一方では、高圧一括受電（や一括受ガス）の特殊性を強調することで、その他の制限については従前どおりの緩やかな基準で制限が認められると考える立場がありうるし、他方では、2019年判決の意義を強調して、従来の判例・裁判例の見直しに向かう立場がありうる。詳しい検討は他日を期したい。

注

- (1) 鈎括弧内は2019年判決の判決文のものである。2019年判決は団地建物における高圧一括受電が問題となったものであるが、一棟のマンションに置き換えると本文のようになる。
- (2) 株式会社富士経済『平成26年度電源立地推進調

整等事業（マンション高圧一括受電サービスに係る実態調査）調査報告書』（2015年2月）〔経済産業省HPで公表されている〕14、16頁。以前は管理組合が一般電気事業者と契約を締結するケースもあったようであるが、報告書が出された時点では、既に、「大半の高圧一括受電事業者が、電気事業者と高圧一括受電事業者との間で契約締結する形態を採用している」（14頁）状況になっていたようである。なお、高圧一括受電事業者が小売電気事業者と高圧契約を締結する場合に、区分所有者が誰とどのような契約を締結するのかについては、若干分かりにくい説明になっている。契約形態の説明の箇所では「高圧一括受電サービスの提供に係る契約については、管理組合と高圧一括受電事業者がサービス契約を締結する」（同）となっており、区分所有者は高圧一括受電事業者と契約関係がないようにも読めるが、「サービス開始までの手続フロー」の箇所では、集会決議後の「契約手続の際に、高圧一括受電事業者が各居住者に対して求める手続として…高圧一括受電事業者とのサービス利用契約の締結の手続（利用申込書の回収）…がある」（16頁）という記述があるため、やはり区分所有者も高圧一括受電事業者と契約関係があると解するのが自然かと思われる。本文の記述はこの理解を前提とするものである。横浜地判平成22年11月29日判タ1379号132頁も、前提事実の部分で、高圧一括受電への切換えによって高圧一括受電事業者が「東京電力から一括受電し、東京電力に代わって各戸と契約して電気を供給する」と述べているし、資源エネルギー庁「一括受電ガスに関する検討」（2018年10月29日）〔第2回 総合資源エネルギー調査会 電力・ガス事業分科会 電力・ガス基本政策小委員会 ガス事業制度検討ワーキンググループ資料4〕10頁にも、「高圧一括受電サービスの利用規約イメージ（一括受電事業者と最終使用者間の契約）」という文言が登場する。

(3) 賃借人については、電気料金削減のメリットを享受することができない場合がある。たとえば、共用部分の電気料金だけを削減するという契約になっている場合、賃借人は、共用部分の電気料金を支払っているわけではないので（共用部分の電気料金は賃借人たる区分所有者が負担する）、一括受電によるメリットを享受することができない。

(4) 判タ1462号20頁の「判決要旨」。

(5) 経済産業省資源エネルギー庁HP「電力供給の

仕組み」。最終アクセスは2020年5月16日（HP上の情報については以下も同様）。

- (6) 『平成21年度エネルギーに関する年次報告』（2010年版エネルギー白書）302頁。
- (7) 厳密には、1995年4月の電気事業法改正（12月施行）による規制緩和が最初である。これにより、「電気事業者以外の事業者が、電力会社に電気を売ること（卸売）が認められるようになった。また、「電力会社と同様に供給地域と供給責任を持つ」という条件の下で、電力会社以外の事業者が小売まで行うことができるようになった。前掲注(6)2010年版エネルギー白書302頁。
- (8) 法令上の区分を確認しておく、「電気設備に関する技術基準を定める省令」（平成9年3月27日通商産業省令52号）2条1項は次のように規定する。
- 「電圧は、次の区分により低圧、高圧及び特別高圧の3種とする。
- 一 低圧 直流にあつては750ボルト以下、交流にあつては600ボルト以下のもの
- 二 高圧 直流にあつては750ボルトを、交流にあつては600ボルトを超え、7000ボルト以下のもの
- 三 特別高圧 7000ボルトを超えるもの」
- (9) 前掲注(6)2010年版エネルギー白書303頁。
- (10) 前掲注(6)2010年版エネルギー白書302頁。「新しく電気の小売事業に参入した事業者は、特定規模電気事業者（PPS）と呼ばれた」（同303頁）。
- (11) 前掲注(6)2010年版エネルギー白書302頁。
- (12) 前掲注(6)2010年版エネルギー白書302頁。
- (13) 前掲注(6)2010年版エネルギー白書303頁。
- (14) 前掲注(6)2010年版エネルギー白書302頁。
- (15) 首相官邸HP。
- (16) 「家庭部門を含めた全ての需要家が電力供給者を選択できるようにするため、小売の全面自由化を行う」ということが謳われた。
- (17) 自由化により、従来の「一般電気事業」とか「特定規模電気事業」という区別がなくなり、発電事業、送配電事業、小売電気事業のそれぞれにおいて必要な規制が課されることとなった。たとえば、発電事業は届出制、送配電事業は許可制、小売電気事業は登録制となった。経済産業省「電気事業法等の一部を改正する法律について（概要）」（2014年6月）〔資源エネルギー庁HP「電力システム改革について」→『「電気事業法等の一部を改

- 正する法律』(第2弾改正)(平成26年6月11日成立)について」→国会図書館WARPサイト」5頁。
- (18) 資源エネルギー庁「電力・ガス小売全面自由化の進捗状況について」(2020年3月)〔第23回総合資源エネルギー調査会電力・ガス事業分科会電力・ガス基本政策小委員会(2020年3月27日開催、書面審議)資料3〕3、8、11、12頁(3、8頁の出所は電力取引報、11頁の出所は電力調査統計、12頁の出所は各社ホームページとの記載あり)。
- (19) 以上、電気事業連合会HP「電気が伝わる経路」。
- (20) 繰り返しになるが、2000年に2万V以上(契約容量が2,000kW以上)の特別高圧で受電する需要家への小売が、2004年・2005年には6000V以上の高圧で受電する需要家への小売(2004年の段階では契約容量500kW以上の需要家が、2005年の段階では契約容量50kW以上の需要家がそれぞれ対象)がそれぞれ原則自由化された。前掲注(6)2010年版エネルギー白書302頁。
- (21) 資源エネルギー庁の資料にも、「2005年の部分自由化(50kW～500kWの高圧区分)以降、当時の新電力(特定規模電気事業者)より、共同住宅等に一括で供給したいというニーズが出現」との記載がある(資源エネルギー庁「共同住宅等に対する電気の一括供給の在り方について」(2018年11月8日)〔第12回総合資源エネルギー調査会電力・ガス事業分科会電力・ガス基本政策小委員会資料8〕3頁)。
- (22) 2004年7月9日日経産業新聞。
- (23) 「経済産業省は『商業ビルが一括受電してテナントに配電するのと同じで、電気事業法上は適法』としている」との報道がなされていた(同上)。
- (24) 当然のことながら、一般電気事業者からは否定的な反応が示された。2004年6月28日日本経済新聞朝刊は「大手電力の一部は『規制が形がよい化する』と反発しており、今後議論を呼ぶ可能性もある」と報道した。
- (25) 一般電気事業者からは「新規事業者が今回の仕組みをあちこちでやり始めると、同じ内容の契約を電力会社に求めるマンション・不動産業者が続出しかねない」(2004年7月9日日経産業新聞)という懸念が出されていた。
- (26) 高圧一括受電事業者のひとつである中央電力のホームページには、マンション一括受電は「2004年に事業化され、第1棟目となった東大阪市の賃貸マンションにおいて、日本で初めての一括受電による電気料金の削減が行われました」という記述がある。同HPの「会社沿革」によると、「マンション一括受電サービス1棟目導入」は2004年10月である(ただし、2017年7月19日読売新聞大阪夕刊ヒット&ロングラン〔中央電力の紹介をしている〕には「04年6月に日本初の一括受電が実現した」とある)。株式会社富士経済・前掲注(2)4頁によると、2003年以前にも高圧一括受電サービスの提供を開始した企業が1社あるようである。
- (27) 当初消極的であった一般電気事業者も高圧一括受電に参入することになった。2014年9月9日の読売新聞朝刊は、「割安な電気料金で、マンションなどの集合住宅向けにまとめて販売する一括受電サービスに、大手電力会社が相次いで参入している」と報じている。
- (28) 以下では、小売電気事業者と高圧一括受電事業者が供給契約を締結する形態をとる、高圧一括受電事業者による高圧一括受電サービスを念頭において記述を進める。
- (29) 実際には、共用部分の電気料金を何%削減するとか、専有部分の電気料金を何%削減するというプランが用意される。
- (30) 株式会社富士経済・前掲注(2)10頁によると、「契約期間は、契約(業務)開始日より10年、もしくは15年に設定されている場合が多い。また、契約期間後は3年ごとの自動更新になっている場合が多い」という。なお、停電を伴う点検が3年に1回の頻度で行われることが多いようである(株式会社富士経済・前掲注(2)12頁)。
- (31) 安達博「集合住宅における高圧一括受電がもたらすメリット」電気設備学会誌35巻6号7頁(2015年)。
- (32) 以下は、株式会社富士経済・前掲注(2)15-16頁による。
- (33) 中央電力HPによると、「マンション内に電気室があることや、オール電化のマンションでないこと」が条件になるという。また、「目安として、40世帯以上のファミリータイプのマンションであれば、導入設備負担分を上回るメリットが出るといふ」。
- (34) したがって、「マンション竣工当初から高圧一括受電事業者の電気設備(自家用電気工作物)を設置してサービスを提供する」ことになる。株式会社富士経済・前掲注(2)2頁。
- (35) 株式会社富士経済・前掲注(2)17頁。

- (36) 資源エネルギー庁「共同住宅等に対する電気の一括供給の在り方について」(2019年3月27日)〔第16回総合資源エネルギー調査会電力・ガス事業分科会電力・ガス基本政策小委員会資料6〕7-9頁。おそらく、2018年頃に実施されたものと思われる。なお、「調査結果は全て高压一括受電事業者による自己申告に基づく」という断りが付されている。
- (37) 国会法74条の規定に基づき、2014年6月17日付で参議院議員の紙智子から参議院議長に提出された質問主意書「分譲マンションの高压一括受電導入における諸問題に関する質問主意書」(参議院HP)である。
- (38) 「①管理組合からの委託を受けて高压一括受電事業者が居住者に対して説得等を行うケース、②管理組合の理事らが居住者に対して説得等を行うケース、③高压一括受電事業者と管理組合の理事らが共同で居住者への説得等を行うケース、等が見られる」という。株式会社富士経済・前掲注(2)18頁。
- (39) 質問主意書における質問のひとつは、「このような違法な行為を是正すべきと考えるが、政府の見解を明らかにされたい。」というものであったが、この質問に対する答弁は、「現時点において、政府として、受電サービス業を行う者による御指摘のような行為について把握していない。」(同年6月24日付の答弁書)というものであった(参議院HP)。
- (40) 株式会社富士経済・前掲注(2)2頁。
- (41) 11月分から計算されているのは、Yら以外は2015年7月までに⑤の書面を提出しており、遅くとも10月には高压一括受電が導入されていたはずだという理由による。
- (42) なお、2016年8月に開催された団地総会において、全戸の承諾が得られず高压受電方式への変更が困難であることを理由に、高压受電の導入をいったん保留にする旨の決議がされた。
- (43) 判決の論理に反対する論者も、Yらの不法行為責任そのものは否定している。升田純「判批」市民と法117号71-72頁(2019年)。鎌野邦樹「判批」新・判例解説 Watch25号80頁(2019年)は、「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」と微妙な表現を用いている。
- (44) 本件は、団地での高压一括受電が問題となった事案であるが、1棟のマンションでも全く同じように考えることができるため、以下では引用の部分を除いて区分所有者で代表させる。
- (45) 法務省民事局参事官室編『新しいマンション法——問一答による改正区分所有法の解説——』222頁(商事法務研究会・1983年)。
- (46) 法務省民事局参事官室編・前掲注(45)224頁。
- (47) 同上。
- (48) 同上。
- (49) 法務省民事局参事官室編・前掲注(45)225-226頁。
- (50) 伊藤栄寿「マンション管理をめぐる判例の現状——最高裁平成31年3月5日判決を中心に」ジュリスト1532号25頁(2019年)。
- (51) 升田・前掲注(43)71頁。
- (52) 鎌野・前掲注(43)79頁。
- (53) 最判平成10年10月30日民集52巻7号1604頁。これ自体は区分所有法31条1項の「特別の影響を及ぼすべきとき」についての判示部分であるが、この定式は区分所有法17条2項(18条3項が同項を準用)の「特別の影響を及ぼすべきとき」の解釈の場面でも「そのまま適用されるものとみてよからう」〔水本浩ほか編『基本法コンメンタールマンション法〔第3版〕』72頁〔原田純孝〕(日本評論社・2006年)〕とされている。
- (54) 水本浩ほか編・前掲注(53)37頁〔大野秀夫〕。
- (55) 区分所有法31条1項後段は、「一部の区分所有者の権利に」と規定しているため、このことは明らかであるが〔稲本洋之助＝鎌野邦樹『コンメンタールマンション区分所有法〔第3版〕』200頁(日本評論社・2015年)〕、同法17条2項の場合も同様に解することになろう。同書112頁は「特定区分所有者の承諾」という項目を設け、「共用部分の変更は、ある特定の専有部分の使用に特別の影響を与えることがあり得る」と述べている。
- (56) 法務省民事局参事官室編・前掲注(45)178頁。
- (57) 佐久間毅『民法の基礎2物権〔第2版〕』227頁(有斐閣・2019年)。
- (58) 法務省民事局参事官室編・前掲注(45)179頁。
- (59) 同上。
- (60) 同上。専有部分を民泊の営業のために用いてはならないとする規約も具体例として挙げられる。佐久間・前掲注(57)227頁。
- (61) 伊藤・前掲注(50)24頁。
- (62) 秋山靖浩「判批」法教470号135頁(2019年)。
- (63) 鎌野・前掲注(43)79-80頁は「本件では、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の変更はYらも意図していないと思われ」としたうえで、「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ないと述べる。
- (64) 鎌野・前掲注(43)80頁も、「仮に本件マンションの決議が2016年4月以降に低圧受電から一括高圧受電に変更する旨の決議であったとしたら、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」とする。
- (65) 升田・前掲注(43)72-73頁。吉原知志「判批」民商155巻6号114頁(2020年)もこの方向。鎌野・前掲注(43)79頁は、最高裁の判断について「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」としつつ、「マンションにおける受電の実態を前提として、集会での本件高圧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」として、「本件第一審判決が判示するように、『区分建物にあって、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…、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」とする。
- (66) ただ、マンションの適正な管理というのが本件において具体的に何を意味するのかはあまりにも不明瞭である。設備が老朽化するなどしてマンション全体で更新しなければならないにも関わらず少数の区分所有者の反対で更新ができないという事情でもあれば、マンションの適正な管理が妨げられていると言えるが、マンションの適正な管理という抽象的な言葉だけでは、どのような利益を保護しようとしているのかが分からない。実際、本件では、専有部分の電気料金を削減するために高圧一括受電の導入が決議されたというものに過ぎないわけであるから、マンションの適正な管理という抽象的な利益・要請は衡量の対象にならないと考えてよいのではないか。これに対して、高圧一括受電事業者が介在する高圧一括受電においては、共用部分の電気料金の削減(あるいは、専有部分と共用部分の両方の電気料金の削減)を売りにするものがある。共用部分の電気料金を削減することで管理組合は大規模修繕の場合などに備えて費用を蓄えることができる(個々の区分所有者の電気料金削減についての利益とは異なる)のであるから、共用部分の電気料金の削減が高圧一括受電の内容に含まれている場合は、「マンションの適正な管理」という利益・要請が具体的なものとして観念できることになる。
- (67) 本件で、Xは9,165円(5か月分の電気料金の差額)を損害として賠償請求しているため、単純計算すると、削減できる額は1か月あたり1,800円余となり、電気代の削減額としてはかなり大きい。もとより、初期費用(本件では5,500万円)やランニングコスト(本件では200万円[おそらく年間])は当然発生するし、本件では高圧一括受電事業者が関与していないと思われることも考慮しなければならないが、Xが訴えを提起したことも理解できる。
- (68) 共用部分の電気料金の削減分を大規模修繕費用に充当する場合は、「電気料金の削減を通じたマンションの適正な管理」というのが高圧一括受電による利益ということになる。
- (69) 前掲2004年7月9日日経産業新聞。
- (70) 2004年6月28日日本経済新聞朝刊が「家庭向け電力販売への参入は現在認められていないが、経済産業省は今回の手法を容認する構え。」と述べていることから、本文のようにいえるのではないかと思う。
- (71) 本文で述べたことを敷衍すると、国策に合致する行為・利益が優先的に保護されるということになりそうであるが、電気事業法という共通の土台の上で問題となる異なる利益についてどのように優劣を決すべきかという、限定的な場面における調整を企図したものであり、質の異なる利益の調整にまで一般化するものではない。
- (72) この問題について直接判示した裁判例は管見の及ぶ限りでは見当たらないが、それに近い事案を扱ったものとして横浜地判平成22年10月7日判タ1379号132頁(前掲)がある。管理組合が高圧一括受電に反対する区分所有者に対して行った区分所有法59条1項に基づく競売並びに損害賠償の請求に対する反訴としてなされたものであるが、反訴原告(高圧一括受電に反対した本訴被告)は、上記本訴請求が管理組合の不法行為に該当すると主張した。判決は、管理組合の請求が「正当なも

- のとして認容すべきものである」ことを理由に反訴原告の主張を排斥したが、この事案では、高圧一括受電のみが問題となったわけではないことから、参考程度にとどめておくべきであろう。逆に、2019年判決が出される前に、本判決を先例として持ち出して契約締結を迫るようなことがあったとすれば、特殊な事案の裁判例を安易に一般化したものとして、そのこと自体が不法行為に該当することになろう。
- (73) この場合、業者の違法な行為によって意に反する契約を締結させられたこと（による精神的苦痛）というのが損害ということになろう。一般的には、高圧一括受電を利用した場合の方が電気料金は安くなるため、財産上の損害は生じないのではないかと思われる。
- (74) ただし、5年の期間制限があることには注意が必要である（民法126条前段）。なお、高圧一括受電事業者が虚偽の事実を述べたような場合であれば、区分所有者は不実告知の規定により意思表示を取り消すことができる（消費者契約法4条1項1号）。
- (75) 四宮和夫＝能見善久『民法総則〔第9版〕』276頁（弘文堂・2018年）。
- (76) 同上。
- (77) 同上。
- (78) 要件を充たせば、消費者契約法4条3項1号の困惑の規定を用いることも考えられる。
- (79) 電力・ガス取引監視等委員会「電力取引の状況（令和2年1月分）」（2020年4月15日公表分、電力・ガス取引監視等委員会HP）6頁。
- (80) 2016年4月からの累積スイッチング件数は1,431.6万件、そのうち「一般送配電事業者の供給区域のみなし小売電気事業者から新電力等への変更件数」は1,251.6万件、「新電力等間の変更件数」は127.4万件である（同資料7頁）。
- (81) 小売全面自由化の実施に合わせたものと思われるが、国土交通省土地・建設産業局不動産課長によって2016年3月31日に発出された「電力供給及びガス供給に関する情報提供について」（国土動第158号）〔公益社団法人全日本不動産協会のHPに掲載〕という通知には、宅地建物取引業者は「売買、交換又は貸借の契約の対象となる集合住宅等について、買主又は借主が電力小売事業者を選択できず特定の電力小売事業者と供給契約を締結しなければならない場合、買主又は借主に対し当該電力小売事業者名及び連絡先」について「情報提供することが望ましい」と記されている。
- (82) 2017年改正法の附則6条1項により、改正法施行前にされた意思表示については改正前の規定が適用される。
- (83) 中田裕康『契約法』132頁（有斐閣・2017年）。
- (84) 2013年4月2日の閣議決定以前はあくまでも自由化に向けた検討の段階であるため、本稿ではひとまず閣議決定の時を、一般消費者が高圧一括受電のデメリットを検討することができるようになった時点としておく。
- (85) 「高圧一括受電サービスの提供を受けているマンションで、戸別に電気事業者を選択したいという需要家が出てきた場合、高圧一括受電サービス提供契約を巡るトラブルが生じる可能性がある」ということは、株式会社富士経済・前掲注(2)20頁が既に指摘していたし、実際、小売全面自由化を間近に控えた時期には、「経済産業省の相談窓口には、『一括受電のマンションに住んでいるが、個別に新電力と契約したい』などの相談が増えていく」との報道もなされた（2016年1月7日毎日新聞大阪朝刊）。
- (86) その意味では、小売全面自由化が確定する前の高圧一括受電は、電力会社選択の自由がないということも当然の前提にしたものであったとすることができる。
- (87) 契約内容に焦点を当てて、消費者契約法10条の問題と捉えることも可能である。高圧一括受電は本来的に区分所有者の契約の自由を実質的に否定するものであり、契約の相手方を選択することができなかった時期であれば問題はなかったとしても、小売全面自由化が実現した後の時期においては、「法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限」するものとして、消費者契約法10条によって無効になると解することも可能である。
- (88) やや古いが、2016年11月8日の住宅新報では、「11年～16年（上半期）の新築マンションに占める一括受電マンションの普及率（竣工戸数別）を見ると、11年は8.85%だったが、16年（同）には、49.3%まで増加。約半数が一括受電マンションとなった」と報じられている。
- (89) 安達・前掲注(31)8頁参照。「電力会社供給のマンションの場合に、設置が必要となる共用設備向け受変電設備が不要となる」からである（同）。

- 90) 「一括受電事業者以外の電力小売事業者」の立場に立っても、「一括受電の物件にはスイッチ提案ができない」という問題がある。資源エネルギー庁・前掲注②「一括受電ガスに関する検討」(2018年10月29日)10頁。
- 91) 経済産業省のワーキンググループでも複数の委員から高圧一括受電に対する懸念が示されている。たとえば、2018年10月29日に開催された第2回総合資源エネルギー調査会電力・ガス事業分科会電力・ガス基本政策小委員会ガス事業制度検討ワーキンググループにおいて、松村敏弘は、「一括受電だったら10年とか15年の契約が当然だという発想自体は私は受け入れられない」、「長期契約が当たり前というようなことは本来ないはず」、「むしろ高圧一括受電の需要家保護を考えなければいけないのではないか」と述べ(同会議の議事録27頁)、二村睦子は、「事業者の方からしますと効率のよい営業ができるということになるかもしれませんが、一方で、ここ消費者にとっては選択権がないとか…非常に長期の契約を前提としているというような点については留意する必要があると思います」と述べる(同30頁)。また、男澤江利子は、「囲い込みのような形になってしまうと、一方では、やはりスイッチングの阻害、競争の阻害といった面もあるかと思えます」と述べる(同33頁)。以上の見解は、既築マンションでの高圧一括受電を念頭に置いたものかもしれないが、需要家の保護やスイッチングの阻害といった懸念は新築マンションにおける高圧一括受電にも同様に当てはまる。
- 92) 前注のワーキンググループ会合でも、「一括受電ですとか一括受電ガス、または通信など、マンション等においてインフラを一括で契約する制度全体について、何らかルールを定める必要があるのではないかと思っています」という意見が出されている(同会議の議事録30頁、二村睦子発言)。小売電気事業者選択の自由とどこで折り合いをつけるのかという観点からのルール化が必要である。
- 93) 新築マンションにおける高圧一括受電においては、デベロッパーと高圧一括受電事業者との間の契約におけるデベロッパーの地位を管理組合・区分所有者が承継するのであるから(株式会社富士経済・前掲注②)17頁。区分所有者が契約当事者になるかどうかは不明であるが、既築マンションにおける高圧一括受電において区分所有者が高圧一括受電事業者と契約関係にあるのであれば、新築マンションの場合も同様に考えてよいと思われる)、消費者契約法の適用を受けないようにも思えるが、高圧一括受電事業者は繋ぎの役割しか有していないわけであるから、実質的には、高圧一括受電事業者の契約相手は管理組合・区分所有者と捉えてよいであろう。
- 94) 2017年7月15日朝日新聞朝刊。
- 95) 資源エネルギー庁・前掲注②「共同住宅等に対する電気の一括供給の在り方について」(2018年11月8日)5頁「最終需要家の声」。
- 96) 従来判例・裁判例については、丸山英氣「判批」Evaluation 69号22頁(2019年)。