

第59回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2014年10月19日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、大山、内多、長谷川、二宮、小幡、白石、井口

以上8名

司会者 常光部会長

議 題

(第32回) マンション標準管理規約及び区分所有法等の検討

標準管理規約(単棟型)の読み、第7章会計(62条~65条)担当、内多さん

資 料 各自が国土交通省のHPからダウンロードし持参

- ・新旧対照表 マンション標準管理規約(単棟型)
- ・新旧コメント マンション標準管理規約(単棟型)
- ・パブリックコメントにおける主な意見の概要とこれに対する国土交通省の考え方
- ・第61条~63条の補足資料(提供 内多氏)

議題に入る前に部会長より最高裁の判例の紹介があった。

- ・ある管理組合で専有部の給排水管の更新工事を臨時総会の議決を経て、全額修繕積立金を充当して実行した。
- ・既に区分所有者自身で先行工事済みの場合は1戸当たりタイプを問わず一律380,000円を返還することも決議されていた。
- ・住民Aさんは先行工事済みの人であったが、上記返還金の請求を拒否し、裁判に訴えた。
- ・その理由は要約以下の内容であった。
①専有部の工事は管理組合の権限外、②先行給排水管工事費用は380,000円で済まない
ので適切な額の支払いを求める。
- ・裁判は最高裁まで上り、判決の趣旨は先行工事者には適切な補償を行うべきとして、管理組合が専有部分の工事を行ったことは適法であるが、先行工事者に一律の金額380,000円を返還するのは妥当でなく720,000円が相当とされた。つまり先行工事者に対し一律返却金では済まされないで実際にかかった費用を支払うことを求めている。
- ・他にも係争中のものあり注目を要する。管理組合がこの種の工事を行うことは、実施に先立ち規約上(一時的にも)見なし共用とする、あるいは専有部の設備を一体構造で止むを得ないと
して修繕計画に組み込むことは適法である。築後年数を経た組合では設備の更新を迫られるが
先行実施済みに対する補償範囲が今後問題になると予想される。
- ・設備の更新には構造にもよるが床や壁などの内装部分にも一部取り外しや加工を伴う。
現実問題として築後年数を経てリフォームが行われ各戸多様化している。この内装工事につ
いては、従来一律の金額を組合で負担し回復に高額を要する場合にはその差額は個人負担とす

る方法がとられているが、これについての裁判沙汰は聞いていない。

関連事例として次の2項の紹介があった。

- ・諏訪1-71では規約特例として給排水管、ガス管で共用部、専有部と一体となっているものの修繕は棟別修繕積立金で行うとし、先行工事者には弁済せず、としている。
- ・鶴牧4・5では直近の大規模修繕で雨戸の一時撤去の必要が生じ、組合で負担した。工事時に必要があれば自弁で撤去するとの誓約書を取っていてクレームも出たが、工事進捗絡みで諸般の事情もあり組合負担とするメリットを採った。

1. 議題 (第32回)「マンション標準管理規約および区分所有法等の検討」

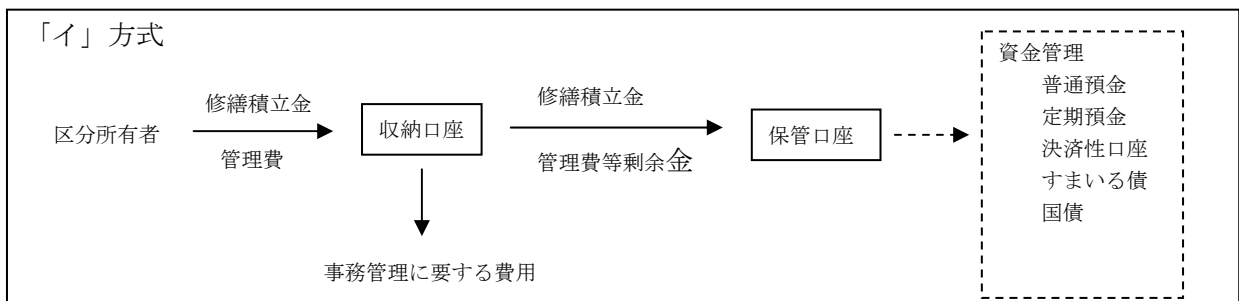
(1) マンション標準管理規約第62条(預金口座の開設)

第62条の条文、コメントを内多氏読上げの後、配布資料により以下の補足説明があった。

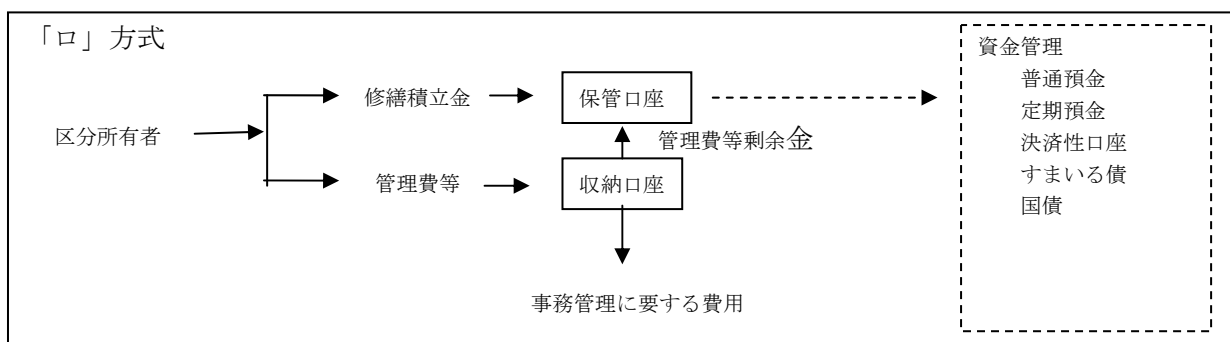
- 1) 本条の趣旨は第25条及び29条に定める管理費等および使用料徴収について第60条1項の定める業務と関連して、管理組合の預金口座を開設するものである。
- 2) 管理組合の預金口座の名義人と口座預金の帰属
 - ・一般の法人格のない管理組合は「〇〇管理組合」という団体名で口座の開設は出来ない。
 - ・管理組合理事長の肩書を付した「個人名の口座」を開設することとなっている。
 - ・開設された口座を金融機関は理事長個人の預金とはみなさず、権利能力なき社団である管理組合を預金権利者として扱っている。

3) 預金口座の通帳、印鑑の管理

組合員個々の口座よりの引落しから保管口座への移管並びに資金管理について討議、事例紹介があった。不正防止のため法の改正が行われている。以下のその大要を記す。



- ・収納口座と保管口座の分離
- ・収納口座名義は管理組合(理事長名義)又は管理業者どちらでも可(管理業者が通帳・印鑑の同時保管が可)
- ・保管口座名義は管理組合(理事長名義)。通帳は一般に経理担当理事、印鑑は理事長保管。キャッシュカードは作らない(管理業者が保管口座の印鑑、キャッシュカードの管理は禁止)
- ・収納口座から毎月、その月の管理費用を支払った後、修繕積立金および管理費等の剰余金を翌月末日までに収納口座から保管口座へ移換する。収納口座が不足の場合管理組合の承認を得て逆移換される。民間マンションの場合、管理会社が立替する場合がある
- ・修繕積立金等金銭1ヶ月分以上の保証措置が管理会社で必要。(運用上公共料金などの定期的支払あるいは予備費として収納口座に残した場合はそれらを含めた額)



- 修繕積立金の収納口座を経由しないで、直接保管口座に預け入れる方式
- 管理費用に充当する金銭を収納口座に預け入れし、その月の管理費用を支払った後、管理費等剰余金を翌月末日までに収納口座から保管口座に移し替える
- 管理費の1ヶ月分以上の補償措置が必要
- 自主管理の愛宕2丁目では収納業務は銀行関連会社に委託。引き落としした管理費等は保管口座に直接入金。収納状況は管理組合事務所に通知される。口座の通帳は事務所、印鑑は理事長が管理。支払いは定められた手続き・決済の後保管口座より支出される。



- 収納と保管を分離せず、単一口座（収納・保管）方式で管理組合の名義とする。自主管理組合対象
- 管理業者での印鑑等の管理は禁止

4) 資金管理

①資金管理の基本的考え方

資金の安全性を第一として運用されること。すなわち元本保証のある金融商品を選択することが原則。

②資金管理についての細則を定めておくことが望ましい。

5) ペイオフ対策

- 鶴牧4・5では経理財務部会を経理担当の私的諮問機関に置いて検討した。
ブリリア多摩センターでは資金運用細則があり、資産運用委員会を臨時設置し検討した。

ヒアリングの結果出席者所属の各管理組合の状況を以下に表示する。

預金等の種別	管理組合
--------	------

普通預金（決済性）	聖ヶ丘-3、豊ヶ丘5-1、愛宕2丁目
定期預金	ブリリア多摩センター（修繕積立金）、愛宕2丁目
すまいる債	諏訪1-71、ブリリア多摩センター（修繕積立金）、鶴牧4・5
国債	諏訪1-71、ブリリア多摩センター（修繕積立金）

・ペイオフ対策の安直な順位は

1. 決済性預金
2. すまいる債／国債

（記録 井口）

次回 平成26年11月9日（日）14:00～16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室