

平成26年12月30日

## 第61回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2014年12月14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、小川、長谷川、松崎、小幡、白石、井口  
以上9名

司会者 常光部会長

### 議 題

(第34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(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65条の補足資料(提供 内多氏)
- ・第8章雑則(第66条)の補足資料(提供 松崎氏)

議題に入る前に部会長より前回会議の冒頭に紹介があった愛宕地区団地の雨漏り問題についてその後の状況について紹介があった。

- ・雨漏りの箇所を直接特定できなかったが、想定範囲の応急処置を施した。当人とは今後様子を見て万一不具合が残っていればさらに修繕対応することで了解されていたが、弁護士を通しての要求内容は取り下げないとのことである。当事者とはこれ以上話し合いが進められず、今後の対応は弁護士に移り管理組合担当理事が近々話し合い、要求事項を聞かしてもらうことになる。内装等の汚損に対して厳しい内容が出るのではないかと危惧している。
- ・当該団地は2年前に劣化診断を行い、準備委員会を立上げて第2回目の大規模修繕工事計画を進めている。当事者はその委員も務めている中での上記要求処置の真意をはかりかねている。
- ・関連して松崎氏、長谷川氏より、理事長による弁護士の委任状確認の有無、委員資格の適否について、および要求の目的が別にあるのではないかなど意見や疑問が出された。
- ・なお、この団地は7、8年前第1回大規模修繕時、屋上出口に至る階段手摺付近のコンクリートが脆弱化していた問題があって、公団費用で修理した経緯がある。

### 1. 議 題 (第34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65条(消滅時の財産の清算)

第65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。

- i) 本条は管理組合が消滅し、清算手続きを経たのちに、なお残余財産があった場合の財産の帰属者及び帰属割合について規定したものである。

## ii) ここで管理組合の消滅時とは

## ①建物全部の滅失

建物全部の滅失とは大震災による全壊等が挙げられる。

## ②建物に専有部分が無くなったことをいう。

専有部分が無くなるとは、構造的に専有部分のない建物とした（専有部分間の壁を取り払い区分所有建物で無くした）時。また、区分所有建物であっても専有部分をすべて所有する者が専有部分を合併して一個の建物とする旨の合併登記をした時の状態をいう。

- ・法人でない管理組合について区分所有法では消滅条項の条文が無い。したがって標準管理規約では管理組合法人の解散時における残余財産の帰属に関する規定の考え方を取り込んでいる。すなわち区分所有法第56条「解散した管理組合法人の財産は、規約に別段の定めがある場合を除いて第14条に定める割合と同一の割合で各区分所有者に帰属する」である。
- ・管理組合存続中の管理費や修繕積立金等の負担割合は、各組合員の共有部分の共有持ち分割合によるとされているので、管理組合が消滅したときに、なお残余財産がある場合には、この負担割合と同じ割合で、残余財産を各組合員に返却することが公平の原則にかなうとの考えによるものである。  
しかし管理組合によっては、組合員の共有持ち分割合と管理費や修繕積立金の負担額が大きく異なる定めをしている場合もあろうから、その場合は実態に応じた公平な清算規定とする必要があるとコメントにある。

## 部会長コメント

- ・建物の滅失とは大震災で全壊した場合が該当する。管理対象の建物が無くなることで組合は消滅することになるが、清算処理のため実質的には存在するといえる。
- ・敷地のみ議決権者の集会で、建て替えを決めて建替組合が出来ればそれに移行する。
- ・震度6以上の大震災で建物が無くなった場合、単棟型マンションでは土地の売却が可能であるが、団地型には適用されない。
- ・法人でない組合は解散の方法がない。組合法人の定めを準用する。

## iii) 管理組合の財産

清算対象の財産とは、交換価値を有する管理組合の一切の積極財産を指す。具体的には、

①管理組合が管理費等、通常収受した金銭およびその利息

②管理組合が有する動産その他の財産権

これらの財産は区分所有者の共有に属するが権利能力なき社団が管理するところから、総有的関係とされ、各区分所有者にはこれらの財産についての処分権や分割請求権を行使できなくなる結果、管理組合の財産とされることとなる。

- ・管理組合の財産とはならないものには以下がある。
  - ①各区分所有者の単独所有である専有部分
  - ②共有とされる共有部分
  - ③区分所有者の共有に属する敷地、付属施設等

iv) 清算の具体的進め方

管理組合法人の手続きに準じて行う。(区分所有法55条2～9)

- ①管理組合は下記の事由により解散(法人でない管理組合は消滅)する。
  - ・建物の全部の滅失
  - ・建物に専有部分が無くなった時
  - ・区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議  
(法人でない管理組合ではこのケースは無い)
- ②解散(法人でない管理組合は消滅)しても清算の目的の範囲内において、その清算の結了に至るまでは存続するとみなす。
- ③清算人が下記職務を行う。また、このために必要な一切の行為をすることができる。
  - ・現務の結了
  - ・債権の取り立ておよび債務の弁済
  - ・残余財産の引渡し
- ④清算人は債権の申し出の催告等を行わなければならない。
  - ・就職の日から2月以内に少なくとも3回以上官報掲載の公告による催告
  - ・催告は債権者に対し一定の期間内(2月を下ることはできない)に債権の申し出でをすべき旨の内容。この公告には期間内に申出をしないときは清算から除斥される旨が付記されねばならない。
  - ・知っている債権者を除斥できない。各別に債権の申し出の催告を行わなければならない。
  - ・一定の期間の経過後に申し出でをした債権者は管理組合法人の債務が完了された後まだ権利の帰属すべき者に引き渡されていない財産に対してのみ、請求をすることができる。
- ⑤清算人には破産手続き開始の解散を除き、理事(法人でない管理組合は理事長)が就任する。ただし規約に定めがあるとき、または集会で理事以外が選任された場合はその該当者が就任する。
- ⑥清算人となる者が居ないときは、利害関係人もしくは検察官の請求により又は職権で裁判所が選任することができる。また重大な事由があるときは、裁判所は清算人を解任できる。
- ⑦清算中に管理組合法人の財産が債務を完済するのに不足することが明らかになった時は、清算人は直ちに破産手続き開始の申し立てをし、その旨を官報に記載することにより公告しなければならない。
  - ・法人でない管理組合は財産を持たないので破産は無い。
- ⑧破産手続き開始の決定を受けて、破産管財人にその事務を引き継いだ時は、清算人の任務は終了する。
- ⑨破産管財人は、清算中の管理組合法人が既に債権者に支払い、または権利の帰属すべき者に引き渡したものがあるときは、これを取り戻すことができる。

部会長コメント

- ・法人ではない管理組合には破産という処置は無い。管理組合の管理保管する管理費等は組合員に帰属するもので管理組合の財産ではない。不足の場合は管理費等の値上あるいは臨時徴収で対処することになる。
- ・清算人には法人の場合登記された代表権を有する理事が就く。法人でない管理組合では管

理者である理事長が就く。清算処理実務は一般には司法書士あるいは弁護士に委ねる。ただし、破産の場合は弁護士。

(2) マンション標準管理規約第8章雑則 担当：松崎

1) 第66条（義務違反者に対する措置）、第67条（理事長の勧告及び指示等）

第66条、第67条の条文を松崎氏が読み上げの後、配布資料「第8章雑則（第66条）の補足資料」に基づき説明があった。

i) 第66条は義務違反者に対する措置として区分所有法の第57条～第60条が引用されている。下表にそれを一覧表示する。（松崎氏提供の上記資料より転写）

	条文	相手方	権利の内容	要件・手続
行為差止の (停止) 請求	法 57 条	区分所有者及び 占有者賃借人)	行為の停止、行為 の結果除去、行為 予防の措置	共同の利益違反行為・ そのおそれ⇒訴訟と訴 訟外とのいずれも可
使用禁止請求	法 58 条	区分所有者	相当の期間専有 部分の使用禁止	行為差止め(停止) 請 求では、共同生活が困 難⇒訴訟
競売請求	法 59 条	区分所有者	区分所有権と敷 地利用権の競売	行為差止め(停止) ま たは使用禁止では、共 同生活維持が困難⇒訴 訟
解除・引渡し 請求	法 60 条	占有者(賃借人)	契約解除及び専 有部分の引渡し	他の方法では共同生活 維持が困難⇒訴訟

注1) 法・・・区分所有法をいう。

・この第66条規定本文の中には「義務」についての文言が無いが、建物の保存に有害な行為、区分所有者の共同の利益に反する行為と解され（区分所有法第6条）、具体的には以下が挙げられる。

①建物の不当毀損行為

②不当使用行為

③プライバシーの侵害ないしはニューサンス（他人の迷惑になる騒音・悪臭・ペットの飼育など）

④建物の不当外観変更

・対象となる場合は、行為をした場合および行為をする恐れがある場合としている。

・必要な措置をとることができるのは、規定に明確な文言は無いが、他の組員（管理組合法人の場合は法人）が行為者に対して、と解する。

ii) 第67条は円滑な共同生活関係を維持するため、管理組合が前条とは別の手続きでとることのできる措置などについて定めたものである。

・ここで勧告及び指示の相手方は

- ①区分所有者およびその同居人、専有部分の貸与を受けた者およびその同居人
- ②区分所有者以外の第三者

- ・対象になる行為とは、法令、規約または使用細則等に違反した時、対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為をいう。
- ・本条第1項で理事長が理事会の決議を得て是正等のための措置として必要な勧告、指示、警告ができる。
- ・第2項では区分所有者の義務として同居人、占有者とその同居人に対し必要な措置を講じなければならないとしている。
- ・第3項では理事長ができることとして、理事会の決議を得て裁判上の原告又は被告となることを規定している。
- ・第4項～第6項は裁判上の弁護士費用の支出、勝訴した場合の収納金などについて、理事長の成すべき手続きおよび組合員への通知義務について規定している。

#### 部会長コメント

- ・この条の対象者は区分所有者および占有者（それぞれの同居人を含む）であり、義務違反となることについては
  - ①建物の保存に有害な行為。害したり、傷つけたり、倉庫とか店舗にすること
  - ②管理および使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為を行った場合とされ、用法に応じた適切な使用方法が改めて強調されている。
  - ③管理使用に関し共同の利益に反する行為については行った場合だけでなく、恐れがある場合も義務違反対象である。恐れがある場合に関して、具体例を示したものが見当たらないが、例えば明らかに悪臭を放ちそうなものとかガソリン等の危険物を持ち込み放置した場合が考えられる。
- ・裁判ではいろいろな段階に応じて差止め請求とか使用禁止とかの処置があるが、特別の場合を除いて通常ではここまで踏み込むことは考えられなくて、問題はその前の段階にある。67条第1項に理事長は理事会の決議を経て義務違反者に対して是正のための勧告、指示、警告をすることができるとしているが、それぞれの意味の違いや相手へのインパクトの強さやそれぞれの法的裏付けについては明確ではない。しかしながら勧告→指示→警告の順に強固な措置と考えられる。

#### 2) 勧告、指示、警告による措置に関するヒアリング

松崎氏、小幡氏、小川氏、長谷川氏より以下の事例の紹介があった。

- ・1982年3月、隣人が壁にエアコンのスリーブのために穴明けをした。初代理事長が原状に復旧させた。訴訟までには至らなかった。
- ・共用部分（専用部分に配置されている）の配管工事を予定しているが、3件の立ち入り拒否があった。文書で申し入れ、管理事務所に呼出し勧告、指示、警告したが応じない。室内に入ることを求めるには裁判に訴えざるを得ない状態。  
入室拒否の1件は孤独死が原因で空き家状態が続いている。管理費等は親族（元の居住者の甥）から毎月振り込まれるが、住所が明かされていなくて入室はおろか連絡も取れない。
- ・大規模修繕時工事が始まり足場を組んだが、それに関してクレームがあり工事が停止した。解決のために「指示書」を出すことに一旦決めたが、和らげた名称の「要望書」に変えて出した。結果としてそれで解決した。

- ・1軒空き家となり雑草・高木が繁茂。理事会決議を経て理事長が文書により清掃等の願いを出す。結果、雑草は定期的に取りようになっただが、高木は放置したままであった。数度の申し入れの後、規約により管理組合が実施して費用を請求する旨警告を出した結果、相手方自身が業者に処置させているので解決した。
- ・松崎氏より標準管理規約に、この第66条及び67条存在の意味について疑問が出され、長谷川氏より罰則としての規定と理解する旨の見解が示された。

### 3) その他

小川氏より以下の問題提起があった。

標準管理規約67条3項に関して、区分所有法では集会決議としている。一方、標準管理規約では理事会決議としていて齟齬がある。

- ・松崎氏、部会長より3項1号は区分所有法第57条に基づいての手続き論と受け取れなくもないとの見解が示され、次の補足説明があった。

理事長はこういった訴訟を提起することができ、それを追行することもできる。ただし区分所有法にいう集会の決議が必要。不当利得に対しても同じ。標準規約と違っているところは区分所有法では57条第3項「管理者又は集会において指定された区分所有者は、集会の決議により、第1項の他の区分所有者の全員ののために、前項に規定する訴訟を提起することができる。」とあって集会の決議においては理事長でなくても集会で指定した者、つまりこの区分所有者が訴訟提起、それを追行できると規定している。

- ・小幡氏より提起は誰がどこに対して行うのか、という疑問が出されて部会長より訴訟の提起については歴史的問題があり曖昧になっているとして、その経緯について以下の説明があった。

1962年改定の折には共同の利益違反行為に対して本条に照合する規定がなかったことから区分所有者が個々にその行為の停止等を請求できると解されていた。

しかし区分所有者または占有者の共同利益違反行為に対しては他の区分所有者の全員が団体的に対処する方が区分所有者の共同の利益回復を図る点からもまた訴訟の費用分担という面からも望ましいということがあった。

ところが1983年のその前の改定の時に改正要綱で、その違反行為に対する当該行為等の修正で、停止等の請求権は管理者および管理組合法人にある権限とされた。ただしそれに対して弁護士の方から、管理者に限定すること、付与することは民法との兼ね合いからいって問題があるとクレームが付いた。

請求権の内容についてはその訴訟提起の意思決定方法および訴訟担当について別途に定めるとして、変更点として、共同利益違反行為停止等を求める訴訟の提起は集会の決議に基づくとした。

結果、規約の一般的規定に基づいて行うことは認めないことになる。つまり、一般的規定とは理事長が理事会の決議を得て行う行為で、これを適用しないという意味である。これに至った主な理由は、日弁連から反対意見が出されたことによる。その反対意見は、‘共同利益違反行為に対する当該行為停止の訴訟を規約により管理者が随時提起することができる’というものであった。

いずれにせよ、共同生活の秩序を乱すような行為に関しては、一般的に管理組合に持ち込まれ結果として理事長が提起し総会を開催して議決するといった過程を経ることになると思われる。

- ・関連して、部会長、内多氏、小川氏、小幡氏により大要以下の意見が交わされた。  
団地型では訴訟は棟総会扱い事項とされているが、棟総会の運営等、手続きについても詳細が無く曖昧になっている。したがってこの場合も各棟を包括する管理組合理事長の提起により必要な措置がとられることになろう。  
また、文書による適時な勧告、指示、警告の措置は、後の裁判上では有効な証拠となりうるが、発出された時点で相手に無視あるいは拒絶されれば所詮裁判に訴える他なく、自治体の勧告がまさに最後通告であるに比し、理事長（理事会）による上記措置の権限は限定的であるといわざるを得ない。

(3) 第72条（規約原本等）

第72条は部会長が条文を読み上げ、要旨の説明後、討議に入ったが本条については後日（日時未定）改めて行うこととした。

(4) 第68条～第71条についてはこの場での討議はおこなわず、各自読んでおくこととした。

2. その他

今回は単棟型と団地型及び複合用途型の差について討議をおこなう。事前準備として両者の主要相違点を各自ピックアップしてくることとした。

この討議後は区分所有法の読み込みに入る。

（記録 井口）

次回 平成27年1月18日（日）14:00～16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室