

第78回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2016年7月31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、小川、小幡、白石、松崎、橋口、井口

以上7名

司会者 常光部会長

議 題

1) マンション法(区分所有法)の読み

区分所有法 第13条「共用部分の使用」 担当 小幡氏

- 資 料
- ・「マンション法の解説 一区分所有法一」 (各自が準備)
 - ・「マンション管理基本法令集」 (各自が準備)
 - ・「都営住宅の建替え計画が始まります(あたご連協からこんにちは)」 (小幡氏提供)
 - ・「区分所有法(第2節共用部分等)」 (小幡氏提供)
 - ・「演習問題(新任理事実務講座 正副理事長編)」(部会長提供)

議題に入る前に小幡氏より資料「都営住宅の建替え計画が始まります」(末尾資料1参照)に基づき説明があった。加えて、本資料の作成元である「あたご連協」の紹介があった。

- ・資料によれば、このような建替え計画のある中、愛宕地区の都営住宅では耐震工事が進められている事について、その必要性に疑念が出された。これに対し、橋口氏より両者は切り離して考える事であって、都は現在6年後までに95%実施の方針である、との説明があった。また、壁式構造は粘りはあるがラーメン構造に比べて強いとは言えない(両者同程度の鉄筋量)、との説明があった。
- ・関連して、部会長より諏訪地区都営住宅の建替え計画について以下の説明があった。
西永山施設の跡地に都営住宅を建設。諏訪地区の一部が移転する。移転後の跡地に建て直し、逐次諏訪地区を再開発する。尾根幹付近には商業施設誘致の計画も含まれる。

議事

(1) 区分所有法第13条

i) 「用方に従って使用」の意味

- ・小幡氏より提供資料「区分所有法(第2節共用部分等)」(末尾資料2参照)により説明
- ・部会長コメント

共用部分は2種類がある。一つは法定共用部分、他は規約共用部分。前者の例には階段、廊下が挙げられ、これらの場所に私物を置くなどして通行の妨げとなるような、共同の利益を害することを禁止。後者の例には管理室、集会所が挙げられる。これらの利用法については、法定と異なりそれぞれの使用ルール(細則など)に従う。

ii) 専用使用权

①小幡氏よりの提供資料（前項に記載の資料）に基づき専用使用権の説明の後、駐車場専用使用権に関する最高裁判決の2例が紹介された。

- ・シャルム田町事件（360戸、11階建）：テキスト20ページ左列下から2行目から右列下から3行目まで参照のこと。
- ・シャルマンコーポ博多事件（約32戸）：テキスト20ページ右列下から2行目から21ページ右列上から7行まで参照のこと。
- ・その他、小幡氏より自団地に設計事務所としている部屋があり、ベランダに設置した看板の撤去を求めた事例の紹介があった。話し合いの結果2か月後にそれは撤去された。

②部会長コメント

専用使用権に関して紛争の種となり裁判事例は多い。裁判にはなっていないが、専用庭の一部に駐車場を設けることなどは不明瞭なまま残っている問題である。このことは専用使用権が物権のように一物一権主義といった絶対的なものではなく、債権の性質であって債権者と債務者お互いの合意で成立していて変更も可能であることに起因するといえる。

この点、専用使用権は管理組合が規約等で認めた債権で、その内容は絶対的なものではなくて管理規約を変更して内容を変えることができるものである。

- ・専用使用権には永続性のものと時限的なものが事実上存在する。ベランダ、専用庭は区分所有者が変わっても専用使用権は新しい区分所有者に継続する。一方、駐車場は一時的で、契約は1年毎更新が普通で、区分所有者が変わった場合には引き継ぐことは出来ない（民間マンションでは必ずしも相当しないが）。

③駐車場についての議論

- ・現在住んでいる民間のマンションの場合入替の規定はない。入居時抽選で選択。以後入替無し。（橋口氏）
- ・市内民間Aマンションの場合、機械式の為に利便性と使用料が安くはないとこのことで付近の民間の平場駐車場に移行するものが増え、利用者が減少。規模縮小を検討中。使用料値上に関する提訴は機械式に多い。使い勝手が悪いうえに、運用コストが嵩むことから値上げ指向となり住民の反対に遭う。（部会長）
- ・長計に入っていないのが多い。築後早い段階で長計に駐車場を合理的に組み入れている組合もあるが、そうでないのも多い。5年で部品交換が発生し、相当の費用を要す。（橋口氏）
- ・駐車場会計を独立せず一般会計で扱うところが多い。（部会長）
- ・最近では独立させている。余剰金を一般に組み入れる（5年毎とかに）。（橋口氏）
- ・団地などは駐車場会計の剰余金は修繕積立金に繰り入れる。（部会長）
- ・長期修繕計画が5年毎とかにきちんと見直されていれば繰入れなども合理的にできる。長期計画についていうと、販売時に購入しやすい値の修繕積立金を設定し、修繕計画はその額に合わせるやり方で実態に合っていない。（橋口氏）
- ・実態は計画にあっていない。最近では積立準備金制度を設けているが、せいぜい第1回大規模でなくなる額。（部会長）

④「用方に従うとは」についての議論

出席者より大要以下の紹介や意見が交わされた。

- ・通常、用法の具体的内容は、規約、使用細則等で使い方あるいは禁止事項として決めている。例えば禁止事項であれば、小動物以外の飼育。バルコニーの使用法では危険物を置く

こと、改造あるいは火気使用等。近隣の迷惑になるような騒音、振動、悪臭を発するもの。引火、爆発の危険のある物の持ち込み、排水管を害する溶剤の廃棄。住宅を他の目的に使用すること。

- ・事務所に併用することは許可を取れば可能としているが、許可を取っていないことが多い。稽古事に使用することも同様。
- ・事務所表示（看板）も玄関ドア脇に取り付ける程度は許可を得れば可。
- ・玄関ドア脇の踊り場に傘立て、除雪用具などが置かれていることが多いが、当人は不当と思っていない。
- ・3カ月に1回、新入居者に用法について小冊子を作り説明会を行っている組合がある。
- ・アルコールは専用使用権があり自転車等を置いていることがあるが、消防法上は廊下の範疇で可燃物を置くことは禁止事項である。

(2) 新任理事講座演習問題（末尾【演習問題】参照）の検討結果

①管理費等滞納問題（演習問題の1）

失業中で生活費を親に頼っている状況であるから、催促を繰り返すだけでは解決には結びつかないであろう。

- ・一つの方法として、滞納額が、少額訴訟が出来るうちに提訴すれば、和解提案がされ実情に沿った判断（失業を考慮して、支払延期、支払分割、遅延金利免除等）が示される。
- ・他の方法は支払延期合意書、支払方法合意書を双方合意の上作成し、かつ合意書に連帯保証人を立てる（公正証書にすることも考えられる）。
- ・標準管理規約の改正で理事会の重要な業務の一つとして、滞納への対処法について細かい処置手順が示された。

②理事辞退問題（演習問題の4）

組合員の義務だからといっても強制はできない。選出の単位内（ここでは棟）で話し合っただけで代りを選出することが多い。この場合、辞退者には賦課金（3,000円/月程度）を課すこと、また駐車場の使用を停止すること等、管理組合規則に入れることが考えられる。

以上

（記録 井口）

次回 平成28年8月28日（日）14:00～16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室

あなたと建協から
こんにちは

独立行政法人都市整備機構
東京都都市整備部
建設課
〒100-8315 東京都千代田区千代田 1-1-13
TEL:03-3568-1111 FAX:03-3568-1113
E-MAIL:info@urci.go.jp

建設課
〒100-8315 東京都千代田区千代田 1-1-13
TEL:03-3568-1111 FAX:03-3568-1113
E-MAIL:info@urci.go.jp

都営住宅の建替え計画が始まります

東京都は昭和40年代以前に建設された都営住宅の建替えを進めていますが、今般多摩市に対し、和田・東寺方・愛宕地区の都営住宅建替えを円滑に行うための建設用地として、本年3月に閉校した西愛宕小学校跡地を活用したいとの要請がありました。

多摩市も、都営住宅にお住いの方々の仮移転などの負担が軽減されることや、老朽化した都営住宅の早期建替えが可能となり、多摩ニュータウンの再生にもつながることから東京都の要請に応じる考えを示し、建替え事業の検討が開始される事となった。

◆どこが建替え対象なの？

東寺方3丁目・和田3丁目・愛宕1丁目(高層の2棟は対象外)・愛宕3～4丁目の都営住宅。

*昭和50年代以降に建設された都営住宅と、公社住宅、分譲住宅は対象外です。

◆いつごろの時期なの？

これから地質調査・設計等を開始する段階です。一般的には検討開始から最初の住宅完成まで4～5年程度を要します。

◆また同じ自治会(ブロック)となりますか？

自治会ブロックの再編成が必要になることが予想されます。

◎事業着手の条件が整い次第、東京都より建替の順番やスケジュールなどの説明会があります。

*引越しの準備は早合点せず、説明会で確定情報を聞いてからにしましょう。

*現在の時点で皆様へお伝えできるのは上記範囲内です。

*上記以外の内容で問合せたい方は 多摩市都市整備部都市計画課 TEL338-6856

区分所有法（第2節共用部分等）

第13条「共用部分の使用」

各共有者は、共用部分をその用法に従って使用することができる。

<読み込み>

(1) 共用部分の使用

用法に従わない不当な使用⇒不法行為になり他の区分所有者は他の区分所有者はその行為の差止め請求することができる

⇒第6条「区分所有者の権利義務等」

⇒第57条「共同の利益に反する行為の停止等の請求」

(2) 専用使用权

区分所有者または第三者だけが使用できる権利

⇒民法第249条（共有物の使用）「各共有者は共有物の全部についてその持ち分に応じた使用することができる」

⇒使用の制限の必要要件＝(1)規約の制定 (2)集会の決議 (3)共有者全員の同意が必要

⇒使用权については区分所有の根拠もなくその性格も曖昧である。

駐車場専用使用权

マンション標準管理規約第15条及び同コメント「駐車場の使用」

☆最高裁判決

駐車場専用使用权分譲代金返還請求事件（最判平成10・10・22—シャルム田町事件） 360P 11P

駐車場専用使用料を増額する規約改訂（最判平成10・10・30—シャルマンコーポ博多事件）

32P

2016/7/31

小幡

【演習問題】

新任理事実務講座

「正副理事長編」

(平成28年版)

演習問題

- 1、 管理費等を1年半滞納している組合員に対し、理事長が滞納督促とともに、支払方法について話合いたいと申し入れた。これに対し、失業中で生活費も親などの援助に頼っている状態だ。もう暫く待つて欲しい、と言ってきた。どうするか。
- 2、 あるマンションでは、管理組合とは別に自治会組織があり、全組合員から月額300円の会費を徴収。夏祭り・餅つき会などのイベント費用や、高齢者見回り活動、シルバーサークルなどの支援金にあててきた。ところが、ある組合員から自治会への強制加入は区分所有法に反するし、管理費等と一緒に会費を徴収するのも問題だと申し立てられた。理事会はどう対応したら良いか。
- 3、 全戸を対象に災害時の要支援者名簿の作成を行ったところ、ある住民から個人情報保護違反だとの抗議があった。さて、どうするか。
- 4、 あるマンションでは、各棟の各住戸があらかじめ決められた順番で理事をだすことにしている。ところが、順番となったある住戸の78歳の組合員が自分は後期高齢者だからやれない、同居している46歳の息子も仕事が忙しいから無理だ、と辞退してきた。どのように対応するか。