

第88回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2017年6月11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、内多、小幡、白石、井口
以上6名
司会者 常光部会長

議 題

- 1) マンション法(区分所有法)の読み込み
・第19条「共用部分の負担及び利益収受」 担当 白石氏
- 2) その他

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)
・「区分所有法19条関連『判例』」 (白石氏提供)

議事に入る前に、個人情報保護法について部会長より最近の動向について説明があった。

- ・同法は改正され平成29年5月1日から施行された。
 - ・改正の主な点は i) 監督権限のある第三者機関である個人情報保護委員会を改組して権限強化する。改組の理由は同法の下での施行規則は委員会で検討し、内閣府が省令とする扱いとなるため。 ii) ビッグデータの利活用を見据えて、改めて個人情報の定義づけがされた。 iii) 大量のデータ流出事件等があり所謂名簿屋対応である。
 - ・管理組合も対象事業者との見解もあるが現時点では明確ではない。施行規則で今後明確化されるであろうが、現時点では扱いは従来と変わらないと考えてよい。
 - ・個別改正項目についてみると
- ①個人情報の定義として従来の氏名、住所、生年月日に加えて、身体の一部の特徴を電子計算機のために変換した符号(指紋、顔認識データなど)。他に、公的な番号すなわちパスポート、免許証、個人ナンバー等が新たに追加された。
 - ②個人情報の取得について、人種、信条、病歴などの情報は本人の同意を得る必要のある情報とし、本人の同意を得ない第三者への提供を禁止することとした。(将来違反に対して罰則規定が設けられる)
 - ③トレーサビリティの確保として、名簿等を提供した場合、提供者及び受領者の氏名を一定期間保存することを仕向ける。
 - ④個人情報取得当初の使用目的から変更する場合の制限緩和(今までは例外を除き禁止)。
 - ⑤5,000人以下の事業者も適用となり、管理組合も対象となるが、区分所有者の住所氏名は登記簿にあり公知と考えられる。また、閲覧を求められれば開示しなければならない情報がある。ただし、電話番号、勤務先は本人の同意がない限り公開できない。組合員名簿を作成しても閲覧

ができる人は役員のみ限定するなど、名簿を全員に配布することを自粛しているケースが多くみられるが、電話番号は別として、それぞれの組合の運営事情に応じて活用を図られると良い。

議事

1) 白石氏より「区分所有法第19条共用部分の負担及び利益收受」について条文の読上げ及びテキストの資料部分に基づき説明があり、続いて配布資料の説明があった。

- ・第19条は、各共有者は規約に別段の定めがない限り各共有者の持分に応じて、共有部分の管理に要する費用を負担すること、および共用部分から生じる利益を受け取ることができることを規定している。
- ・管理に要する費用には、管理人の人件費、廊下灯・外灯などの電気代、集中冷暖房の燃料費、エレベータの保守・動力費、共用部分の損害保険料などが挙げられ、一般に「管理費」、「共益費」として徴収している。
- ・一方、共用部分におかれた自動販売機、集会所使用料、駐車場利用料などの収入は各共有者が受け取ることができる。ただし、法人でない管理組合では直接金銭を各共有者に支払うことは出来ない。
- ・各共有者の「管理費」、「共益費」の負担割合および利益の受け取りの割合は規約の定めによるが、特に規定がなければ専有部分の床面積の割合とされている。

2) 共用部分の費用負担に関する判例（配布資料、「区分所有法19条関連『判例』」）

①白石氏より配布資料に基づき判例の説明があった。

- ・1階の区分所有者で使用しないエレベータに、また専有部分はオール電化し灯油を使用しないため灯油供給設備に、それぞれに係る管理費負担分の減額を提訴したものであったが、判決は管理費の負担は免れないとした。

②部会長コメント

- ・提訴者と司法に認識の差が見られる。提訴者は自己が使用しないものについての費用負担が必要かということに対し、司法はエレベーターや灯油供給設備は共用の設備で、個人が使用するか否かは判断基準にはならない。提訴者を含む共有者全員の設備であるから当然負担すべきとする。鶴牧4・5の総会で管理費ではないが、駐車場料金について似た質問があった。すなわち、駐車場料金の剰余金は修繕積立金へ繰入れている。結果として駐車場使用者のみが、使用していない者（駐車料金を払っていない者）の修繕積立金の一部を負担することになり公平を欠く、との疑問を呈し、駐車料金の値下げ提案があった。
- ・関連して駐車場料金額の設定根拠・経緯に就いて、専用庭使用料の有無絡みでの議論、意見の交換があった。

③共用部分から発生する利益について、配布資料「区分所有法19条関連『解説』」に基づき以下の説明が白石氏よりあった。

- ・駐車場料金や敷地内に置いた自動販売機手数料収入が支出を上回った場合でも、その利益金を法人でない管理組合の場合個々の組合員が共有持ち分相当を要求することは出来ない。
- ・共用部分からの収入には駐車場料金、自販機のほかに集会所使用料、電柱の敷地利用料、集団資源回収（アルミ缶、ペットボトル、古紙等）がある。（部会長）
- ・集団資源回収収入の繰入先／支出対象：一般会計（鶴牧4・5）、別会計とし団地一斉清掃時に

使用（ホームタウン豊ヶ丘2）、高齢者サロン（豊ヶ丘5-3）、子ども会、老人会（エステート聖ヶ丘3）

3) 共用部分の維持・管理のための負担（管理費等）についてのヒアリング結果

(単位：月額、円)

	管理費	修繕積立金		備考
		団地修繕積立金	棟別修繕積立金	
鶴牧4・5	5,000	2,000	13,000 17,000 (平均) 23,000	
ホームタウン豊ヶ丘-2	7,000	1,000	平米当たり 140/160	
エステート聖ヶ丘-3	4,800	2,000	16,000 (U氏宅) 平均 13,248	
豊ヶ丘5-1	5,500	810	6,690 7,290 7,690	床面積別で3種
エステート豊ヶ丘-2	5,000	13,000	3LDK	
愛宕2	4,200	7,800 (200戸) 6,750 (70戸) 6,650 (132戸)		床面積別で3種

- ・管理費の平均は5,000円が一般的。民間マンションは1万数千円が普通。(部会長)
- ・修繕積立金の充足状況について、ホームタウン豊ヶ丘-2（団地修繕積立金は直近まで500円/戸/月）では駐車場料金収入の剰余金の繰入で対処。

鶴牧4・5では、タウンハウスの修繕費はその形態上戸当たりだと割高になることに加え、玄関扉が木製のために傷みやすく、交換周期が短いことなどの問題があって、積立金不足が目立つ旨の紹介があった。

4) その他

内多氏よりバリアフリー化問題についてのアンケート用紙が配布され回答依頼があった。

以上
(記録 井口)

次回 平成29年7月16日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室