

平成29年8月13日

第89回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2017年7月16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、長谷川、内多、小幡、白石、橋口、井口
以上8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20条「管理所有者の権限」
- ・第21条「共用部分に関する規定の準用」 担当 井口

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)
・「区分所有法第20条メモ」 (提供 井口)

議事に入る前に、改正された個人情報保護法について部会長より説明があった。

- ・今回改正のポイントの一つは個人情報の定義を改めて行ったこと。データの匿名加工利用への配慮。規制対象外事業者(取扱い個人情報が5,000人以下)制度の廃止に伴い管理組合も対象になる。小規模事業者に対するガイドラインが検討されていて、そのうちの一つとしてマンションに対する施行規則が出されるといわれている。管理組合についてみれば、管理組合員の住所・氏名は公知(登記事項)の事項で、この範囲での名簿作成には問題は無い。名簿作成にあたっては、あらかじめ「組合員名簿細則」を作ることを推奨する。その中で例えば名簿作成の目的(組合員への配布)、第三者閲覧の限定、緊急時の例外扱いなどを決めておくことなどが考えられる。
- ・市のセミナーで村井講師(田園調布学園大学教授)の講演があった。レジメは分かり易かった。氏名・住所はOK。電話番号、趣味などはダメ、名簿は管理組合としては作らないで済めばその方が良いとの話があった。(小幡氏)
- ・ホームタウン諏訪1-7-1では電話番号も記載した名簿を、使用目的を明示して全員に配布している。(長谷川氏)
- ・鶴牧4・5では災害時の使用目的で名簿(要支援者)を作成している。理事、防災委員、要支援者の該当段階委員に配布。今まで、名簿配布に係争になったケースは聞いていない。(部会長)

議 事

1) 区分所有法第20条

①井口より「区分所有法第20条「管理所有者の権限」について条文の読上げ及びテキストの資料

部分および配布資料の説明があった。

- ・共用部分は共有者全員（一部共用部分は該当する一部区分所有者）に属するが、規約で定めれば特定の区分所有者だけを共用部分の所有者とすることができる。これは第11条第2項に依拠していて、この所有者を管理所有者という。
- ・また、第25条により選任された管理者（区分所有者でなくても可）も規約により共用部分の所有者とすることができる（第27条第1項）。
- ・前2項の管理所有者は他の区分所有者のために共用部分を管理する義務を有すると共に、管理に要する費用を請求することができる、
- ・これら共用部分の所有者は、共用部分の重大変更は行うことは出来ない（第20条第2項）。
- ・共用部分の所有者と管理行為のまとめを下表に記す。

| | | 共用部分の管理の方法（○可能、×不可、*規約可） | | | |
|------|----|--------------------------|--------|-------|------|
| 行 為 | | 集会 | 各区分所有者 | 管理所有者 | 管理者 |
| 保存行為 | | 普通決議 | ○ | ○ | ○ |
| 管理行為 | | 普通決議 | ×（*） | ○ | ×（*） |
| 変更行為 | 軽微 | 普通決議 | ×（*） | ○ | ×（*） |
| | 重大 | 特別決議 | × | × | × |

②部会長コメント

- ・11条の規定により、共用部分の共有者は区分所有者全員（一部共用部分はその部分の区分所有者）とされているが、規約で特定の区分所有者を共用部分の所有者とすることができる。管理者もまた規約により共用部分の所有者とすることができる。区分所有法には管理者が区分所有者でなければならないという規定はないので、管理者は区分所有者でなくても共用部分の所有者となることができる。通常各管理組合では、理事長を区分所有法上の管理者ととしている。したがって従来標準管理規約の下では理事長以外のものは管理者になれない。即ち、区分所有者であることが理事長＝管理者の要件であった。昨年の標準管理規約の変更で、もともと区分所有法では許容されていた区分所有者ではない外部の専門家あるいは管理会社が管理者になれることになった。
- ・この条項では、規約で定めれば管理者になった人がある共用部分を共有でなく、単独で所有することができる。具体例として、マンションの建物の中に管理室を設けている形態がある。その場所を管理者に単独所有させ、一元的に任せて軽微変更までは自由にできるといったことが挙げられる。

③その他。

- ・管理者に所有権まで与えなくてもよいのではないか。（長谷川氏）
- ・区分所有法制定時に、すでに共用部を使用している管理者が存在していて、管理者は続けるが区分所有者にはならないというケースに対応したもの（小川氏）

といった意見があった。

- ・区分所有法には管理組合法人以外は理事会の概念はない。従って理事長は存在せず、運営は全て管理者であること。さらに管理者の権限、区分所有者との法律関係について説明が部会長よりあ

ったが、これらについては後の条項で討議することになるのでこの議事録では割愛する。

2) 区分所有法第21条

①井口よりテキストに従い第21条「共用部分に関する規定の準用」を読み上げた。

- ・この条項は、建物の敷地又は共用部分以外の付属施設が区分所有者の共有に属する場合には、第17条（共用部分の重大変更）、第18条（共用部分の管理）、第19条（共用部分の負担及び利益收受）の3カ条は準用されると規定している。

②部会長コメント

- ・区分所有者の共有である敷地、付属施設の管理に区分所有法の多数決原理を適用した条項。
- ・敷地の処分については区分所有法に規定がないので民法に従うことになり、全員の合意を必要とするが現在唯一の例外がある。即ち自治体が認定した被災マンションで建替え、再建を行わないで敷地を処分しようとするときは、全員でなく4/5以上の多数決で処分できる。勿論、処分のために管理組合を作らねばならないが。
- ・今後のマンションのありかたとして、さらなる規制緩和を進めて、再生不能マンションの処分、近代化を図りながら延命を図るマンション、あるいは建替える等の3つの選択肢を用意して、いずれかの方向に誘導、集約させてゆく施策が計画されている。
この点、現在の第21条には土地の処分について触れていないが、今後を見据えた条文に変わる可能性がある。
- ・多摩市においては建築士等の専門家が多摩市ニュータウン再生推進会議と並行して、マンションの活性化、未来像、団地再生化方法を検討している。数十年先を見通した場合従来型の管理、すなわち設備の更新、大規模修繕で対処できなくなるかもしれないことを見通しての対応策の検討がされていると思われる。
- ・あるミーティングで設備の更新は無用との意見があった。理由は築30～40年も経たマンション価値は低下の一途で多額の費用をかけて設備などを更新するに値しない、更生で十分という。

その他、マンションの価値を維持するに資する最大のものはエレベーターであるとの見解があり、追加設置の可否や問題点が議論された。追加設置を妨げるものは、技術上の問題ではなく合意形成にある。この打開策には国あるいは地方自治体などの補助金制度で、設置費用の2/3位を助成金で賄えれば解決可能ではないか（部会長）、また、団地では一斉に実施するのではなく取敢えず1棟だけでも実施して効果を見れば普及してゆく（小幡氏）等の意見があった。

以上
(記録 井口)

次回 平成29年8月27日(日) 14:00～16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室