

第92回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2017年10月15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、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
 - ・24条の「民法255条の適用除外」(担当 内多氏)
- 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)
・補足資料「第24条(民法第255条の適用除外)」(提供 内多氏)

議事に入る前に、部会長よりケーススタディとして以下の事例が示されて、討議した。
貝取地区12世帯マンションの理事長より、広報23号相談窓口案内を見ての相談問い合わせ。

①事例

1階掲示板の横に集合ポスト12+1(管理組合用)個が設置されている。その内の1つのダイヤル錠が不具合になった。通常の使用での不具合は専用使用者が修理するものと思うが如何。

②討議及び結論

- ・理事長の専用使用者の個人負担とすることを妥当とする意見、全く逆に共用部分であるので管理組合で負担修理の両意見があった。
- ・部会長からは、専用使用部分であるとの理由だけで個人負担とするのは教科書的。錠の劣化の具合、他所の人のいたずらかも知れず、その他に要因があるかもしれないので、状況をよく見極めて判断することが必要とのコメントがあった。

③他のトラブル事例

- ・専用庭の植木が伸びすぎ、2階のベランダより上に出てクレームになった。専用庭の植木管理の取決めがないのが問題であるが、このようなケースは取決めの有無にかかわらず、共同の利益、他人に迷惑を及ぼすなどを根拠として植木の剪定等を実施させることができる。
- ・関連して専用庭の植木の管理基準の事例が紹介された。
 - 高さ制限を2mまでとしている(ホームタウン諏訪1-71)。
 - 上のベランダの床以上には伸ばさない(エステート聖ヶ丘-3、鶴牧4・5)。
 - 足場設営の際に樹木が邪魔になり、足場が迂回ルートを採用ことになる位置に樹木を植えるこ

とは認めない。また、柵から30cm以内は塗装作業などの邪魔になるので、処置する（鶴牧4・5）。

隣家との間が1m以内の場合、窓などの開口部には覆いが必要（民法による、小川氏）。

議 事

1) 区分所有法第24条

「民法第255条の適用除外」の第24条を内多氏が条文を読上げの後、以下の説明があった。

- ・この第24条は、敷地利用権に民法第255条即ち、「共有者が持分を放棄したときや、相続人が無くて死亡の場合、その持分は他の共有者の物になる」とした条項の適用を除外した規定である。
- ・つまり、区分所有法第22条1項本文により、専有部分とその敷地利用権の一体性が認められている場合には、民法第255条の相続での適用が無く、その敷地利用権は他の共有者に属さずに専有部分とともに、専有部分の所有者に帰属するというのが第24条の趣旨である。
- ・しかし、区分所有法第22条1項には但し書きがあり、「規約に別段の定めがあるときはこの限りでない」とあって、規約で定めた場合あるいは区分所有法が専有部分と敷地利用権の分離処分を禁止した1983年以前には分離処分が可能であった。
- ・このような分離処分可能な場合においても、相続人が居ない場合あるいは特別縁故者が相続する場合、裁判所は実質的な根拠がないとして分離処分する判断は示さないとする説がある。

2) 部会長コメント

- ・遺産相続で相続人が居ない場合、民法では共有部分については共有持分者に帰属することになっているが、区分所有法は専有部分と一体化して相続する点が民法と異なることを強調している。24条の存在する意味はここにある。
- ・一般に相続には順位があつて、配偶者及び子供。配偶者がいない場合あるいは子供が既に死亡している場合など、相続は孫、親など順序が決まっている。しかしこれら相続の対象者が居なくなってしまう場合（孤独死）、あるいは居ても全員が相続を放棄してしまった場合は特別縁故者に相続される。
- ・特別縁故者とは内縁の妻、子供のように育ててきた人、他に療養看護にあたった人、特別親密な付き合いのあった人で死亡の場合は継いでもらう等と言っていた人であつて、家裁に申立てて認定された人たちを言う。
- ・特別縁故者が一人でなく複数人に分割して継ぐ場合、区分所有建物でなく普通の不動産ならAさんに家屋、Bさんに土地をと、いった相続ができる。区分所有建物であれば原則このような分割相続は出来ない。しかし、規約で特別に敷地利用権が専有部分と分離処分ができるとした場合及び敷地利用権の分離処分を不可と明記した1983年以前に分離処分されたものについてはこの限りではない。
- ・相続人が居ない場合（放棄した場合も含む）あるいは特別縁故者もいない場合は専有部分および敷地利用権は国に帰属する。

3) その他討議の中で

- ・特別縁故者が複数人居る場合に専有部分、敷地利用権の持分のあり方について、また相続人や特別縁故者が居なくて国に帰属する場合、このような経緯の場合に当然有り得ると考えられる滞納管理費等をはじめ諸税、光熱費等の処置についての問題があることが認識された。

- ・区分所有者が居住せず、あるいは売りに出しているが買い手が見つからなくて空き家となっている状態の専用庭の管理上の問題（樹木の剪定、草取りが行われない等）が紹介された。（長谷川氏、小川氏、部会長）

以上
（記録 井口）

次回 平成29年11月26日（日）14：00～16：00

場所 ブリリア多摩センター 集会室