

第106回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2019年2月24日(日) 10:00~12:00
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、小幡、二宮、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
 - ・44条の「占有者の意見陳述権」 (担当 井口)
 - ・45条の「書面又は電磁的方法による決議」 (担当 井口)
 - ・46条の「規約及び集会の決議の効力」 (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)
・「マンション標準管理規約
及びマンション標準管理規約コメント」 (各自が準備)
・「管理運営問題部会資料(2019.2.24.)」 (井口が提供)

議 事

- 1) 区分所有法 第44条(占有者の意見陳述権)
 - (1) 井口よりテキストの条文及び資料の読み上げ後、配布資料「管理運営問題部会資料(2019.2.24.)」に基づき追加説明を行った。
 - ・この条で言う占有者とは
 - ①賃貸契約などを結んで住んでいる賃借人。
 - ②専有部分を無償で使わせてもらっている使用借人。
をいう。
 - ・占有者に利害が及ぶ事項とは
 - ①建物、敷地、付属施設の使用(第46条2項に依拠)
例えば専有部分の使用の変更、ペット飼育の承認・禁止問題など。修繕積立金、管理費の増減は対象外。
 - ②共同の利益違反行為^{*1}に係る罰則^{*2}に依拠し提訴決議^{*3}をする場合。ただし、これに関し提訴する場合は、他に弁明の機会があるので対象外との考えもある。

注1)【区分所有者の権利義務等】として第6条に、区分所有者は建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

と規定していて、その第3項に占有者に準用するとしている。

なお、共同の利益に反する行為として、i) 建物の不当毀損行為 ii) 不当使用行為 iii) プライバシーの侵害ないしニューサンス iv) 建物の不当外観変更

がテキストに挙げられている。

注2) 【共同の利益に反する行為等の禁止】

第57条 区分所有者が第6条第1項に規定する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。

②前項の規定に基づき訴訟を提起するには、集会の決議によらなければならない。

③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ために、前項に規定する訴訟を提起することができる。

④前3項の規定は、占有者が第6条第3項において準用する同条第1項に規定する行為をした場合及びその行為をするおそれのある場合に準用する。

注3) 【占有者に対する引渡し請求】

第60条 第57条第4項に規定する場合において、第6条第3項において準用する同条第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有者の全員又は管理組合法人は集会の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る占有者が専有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引き渡しを請求することができる。

②第57条第3項の規定は前項の訴えの提起に、第58条第2項（特別決議）及び第3項（弁明の機会の提供）の規定は前項の決議に準用する。

③第1項の規定による判決に基づき専有部分の引き渡しを受けた者は、遅滞なく、その専有部分を占有する権原を有する者にこれを引き渡さなければならない。

(2) 部会長コメント他

陳述権行使の事例

- ・占有者に陳述権行使の機会を失わせないために、総会案内は外部居住の区分所有者および該当住戸宛双方に出している。ただし海外までは届けていない。（ホームタウン豊ヶ丘2、エステート鶴牧4・5）
- ・エステート鶴牧4・5では 防災委員を占有者にも拡大する細則変更に対し、階段委員が兼務すればよい等の理由をもって反対の陳述があったが取り入れていない。
- ・陳述権行使の場ではなく、占有者からのクレームに事例について紹介があった。（ホームタウン豊ヶ丘2、エステート鶴牧4・5）

2) 第45条（書面又は電磁的方法による決議）

- (1) 井口よりテキストの条文及び資料の読み上げ後、配布資料「管理運営問題部会資料（2019. 2. 24.）」に基づき追加説明を行った。

- (1) -1. 第1項はあらかじめ全員の承諾を得ることによって、“この法律または規約により集会において決議すべき場合”とされている下記事項について、集会を開かないで書面あるいは電磁的方法により決議することができる」と規定している。この場合の議決権数は普通決議、特別決議それぞれに規定された数が適用される。また、電磁的方法による場合は“法務省令^{注4}で定めるところによらなければならない”と規定している。

①共用部分の重大変更（第17条1項）

②共用部分の管理（第18条1項本文）

③規約の設定・変更・廃止（第31条1項）

④管理組合法人の成立（第47条1項）

- ⑤管理組合法人の事務の執行（第52条1項）
- ⑥管理組合法人の解散（第55条1項3号、2項）
- ⑦共同の利益に反する行為の停止等の請求（第57条2項、3項）
- ⑧使用禁止の請求（第58条1項、2項）
- ⑨区分所有権の競売の請求（第59条1項、2項）
- ⑩占有者に対する引渡し請求（第60条1項、2項）
- ⑪建物の一部が滅失した場合の復旧（第61条3項、5項）
- ⑫建替え決議（第62条1項）
- ⑬団地内の建物の建替え承認決議（第69条）
- ⑭団地内の建物の一括建替え決議（第70条）

注4）法務省令とは、「建物の区分所有等に関する法律施行規則（末尾【添付資料】）」第五条に（電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾）として規定されている。

(1) - 2. ここでの承諾を得る内容は決まっているが、承諾をとる手段・方法については、特に制限もないから、あらかじめ書面で通知する、FAX 送信でも、また電磁的方法が可能な区分所有者に対しては、電子メールなどで通知することも可能。ただし、承諾の回答は書面か電磁的方法でもらう必要がある。

(1) - 3. 第2項は、区分所有者全員が、書面や電子メールで、議題の内容として合意した事項は、普通決議でも特別決議でも、集会の決議と同じ効力を持つ、と規定している。すなわち全員が議題の内容に合意すれば集会を開かなくても書面あるいは電磁的方法で決議できる。ただし、普通決議事項であれ特別決議事項であれ、あくまでも全員の賛成が必要。

書面決議における区分所有者全員の書面は、全員の意思が明らかになれば足りるので、必ずしも1枚の用紙でそれを証明する必要はなく、各自が別紙で意思を表示しても全員の承諾が明らかになればよい。

(1) - 4. 第5項「集会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。」とあって、準用の対象となる集会の規定は具体的には「第34条から第46条」までとなり、議長を誰とするか、議事録は誰が書くか、占有者への通知・意見聴取方法等について規約等に反映が必要。また、管理者の事務報告（口頭報告分）もある。

(2) 部会長コメント他

- ・建替え承認決議は事前に住民説明会が規定されているので、単純に書面決議では行えない。
- ・管理者の事務報告は集会を開かないので口頭報告は行えない。この場合規約等に文書のみにて行う旨の規定を要する。
- ・占有者への通知は必要事項を建物内の見やすいところに掲示することで行う。
- ・理事の欠員補充に書面によるとしている場合があるが、全員の合意は困難な場合が多い。エステート鶴牧4・5では、役員選任に際し次期役員候補も選んでおき、欠員ある場合は理事会で次期候補から選ぶことができるとしている。

3) 第46条（規約及び集会の決議の効力）

(1) 第1項では、特定承継人は規約及び集会での全部の決議の効力を引き継ぐが、第2項で占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法についての規約又は集会の決議だけ、と規定している。

(記録 井口)

次回 平成31年3月24日（日）10:00～12:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室

【添付資料】

建物の区分所有等に関する法律施行規則

法務省令第 号

建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第三十条第五項、第三十三条第二項、第三十九条第三項、第四十二条第四項及び第四十五条第一項の規定に基づき、建物の区分所有等に関する法律施行規則を次のように定める。

平成十五年五月 日

法務大臣 森 山 眞 弓

建物の区分所有等に関する法律施行規則

（電磁的記録）

第一条 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「法」という。）第三十条第五項に規定する法務省令で定める電磁的記録は、磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものとす。

（電磁的記録に記録された情報の内容を表示する方法）

第二条 法第三十三条第二項に規定する法務省令で定める方法は、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法とする。

（電磁的方法）

第三条 法第三十九条第三項に規定する法務省令で定める方法は、次に掲げる方法とする。

一 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であつて、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの

二 第一条に規定するファイルに情報を記録したものを交付する方法

2 前項各号に掲げる方法は、受信者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。

（署名押印に代わる措置）

第四条 法第四十二条第四項に規定する法務省令で定める措置は、電子署名及び認証業務に関する法律（平成十二年法律第百二号）第二条第一項の電子署名とする。

（電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾）

第五条 集会を招集する者は、法第四十五条第一項の規定により電磁的方法による決議をしようとするときは、あらかじめ、区分所有者に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

一 第三条第一項各号に規定する電磁的方法のうち、送信者が使用するもの
二 ファイルへの記録の方式

3 第一項の規定による承諾を得た集会を招集する者は、区分所有者の全部又は一部から書面又は電磁的方法により電磁的方法による決議を拒む旨の申出があったときは、法第四十五条第一項に規定する決議を電磁的方法によってしてはならない。ただし、当該申出をしたすべての区分所有者が再び第一項の規定による承諾をした場合は、この限りでない。

附 則

この省令は、平成十五年六月一日から施行する。