

2019年8月21日

第110回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2019年7月21日(日) 10:00~11:30
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、井口
以上5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
・57条 (担当 小幡氏)
- 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)
・「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)
・「区分所有法第57条」 (小幡氏提供)

議 事

- 1) 57条 「共同の利益に反する行為の停止等の請求」
 - ・小幡氏よりテキストの第57条及び資料1, 2を読み上げ、「共同の利益に反する行為」とは第6条1項に規定の行為であってその内容の説明が配布資料「区分所有法第57条」に基づきおこなわれた。すなわち、
区分所有法第6条第1項【区分所有者の権利義務等】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。
 - ・違反行為に対して他の区分所有者は法的処置をとることができる。その根拠は民法第709条にある。すなわち、
【不法行為による損害賠償】故意または過失によって他人の権利又は法律上保護される権利を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。
 - ・標準管理規約では第67条【理事長の勧告及び指示等】第1項~6項に義務違反事項対処についての規定がある。
- 2) 会議開催通知記載の設問
“管理費等滞納者に対する訴訟でも集会決議が必要でしょうか。”について、小幡氏より以下の説明があった。
 - ・調べた結果では諸説あるようだが、区分所有法第26条第4項に「管理者は、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。」とあるので、規約に理事長に対するこの規定があれば集会不要と考えられる。愛宕では滞納者に文書や面談して解決した報告や、まだ解決には至っていない場合、あるいは少額訴訟に持ち込んだ場合の報告が集会でおこなわれている。また、顧問弁護士に委ねた例は聞いていない。

3) 討議

①部会長コメント

- ・滞納に対しては理事長に訴訟追行権を与えている組合が多い。(標準管理規約第60条4項)
滞納の訴訟は義務違反者として提起できるが、義務違反者は区分所有法第6条1項で規定されている。
 - ・57条を適用する場合もあるが規約で訴訟追行権を与えて(特に滞納に対して) いれば少額訴訟で訴えるケースが殆ど。この場合集会承認不要で、殆どがこのケース。
 - ・少額訴訟の和解で片付けば良いが、そうでなければ本裁判に提訴することになるが、この場合、先に規約で理事長に与えられていた追行権が有効であるか。特に、滞納の支払のみでなく罰則適用を望む場合において、追行権の有効性については是非論が存在する。
- ②督促処置が適正に行われていれば少額訴訟は1, 2回あるいは即日解決で終るが、管理組合役員は提訴を好まず、内部での解決を図っているが完済までに長期間を要している。(小幡氏)
- ③滞納解消にはいくつかの手順があるが、本裁判には総会決議を要すると考えられる。(長谷川氏)
- ④管理費等の滞納解決として規約に則る(標準管理規約第60条4項)、理事会の決議による理事長の訴訟追行権は本裁判まで有効と考えられる。この場合、57条には滞納問題は入っていないとの解釈である。(部会長)

(記録 井口)

次回 2019年8月24日(土) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室