

2020年11月23日

第123回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2020年11月15日(日) 14:00~15:40

開催場所 ブリリア多摩センター パーティールーム

出席者(敬称略・順不同) 常光、末満、長谷川、小川
以上4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
・70条 (担当 末満)
- 2) その他

資 料 ・「マンション法の解説 ―区分所有法―」 (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)

議 事

冒頭、部会長から自団地の管理組合のPCへ不審なメールが来たとの話があった。発信者は三井住友カードの名称。本人の利用かどうか確認するので、下記にアクセスせよと。回答がない場合、カード利用の制限を継続する、という文面だった。メールを見たのが、PCに詳しい者だったので、すぐに怪しいと判断、みなにアクセスしないよう警告したため、何事もなかった。みなさんの組合PCにもこの種メールが来るかも知れないので注意して欲しい、と。

- (1) 末満氏が70条「団地内の建物の一括建替え決議」について各項毎に説明した。

第1項 本条を利用して一括建替え決議のできる団地について規定している。すなわち、①団地内の建物が全て区分所有建物であること、②敷地の全てが区分所有者の共有になっていること、③団地管理組合の規約が全ての区分所有建物に適用されており、一括管理されていること、の全条件を満たしている団地に限定されている。これは標準管理規約が対象とする団地型規定そのものである。前条(69条)が区分法での団地での、区分所有建物の建替え承認を得るための手続きを定めているのに対して、本条は標準管理規約対象の団地での一括建替え決議の方法を定めたものと見ることが出来る。

第2項 団地内に区分所有建物が複数棟あって、その全部を一括して建替えようとする場合、団地管理組合か団地管理組合法人かの集会で、議決権(議決権の割合は敷地の持分割合)の5分の4以上の承認を得る必要がある。ただし、団地総会を開く前に、あらかじめ区分所有建物それぞれで、各棟毎に3分の2以上で一括建替え決議(議決権の割合は専有部分の床面積。規約による1住戸1議決権でも可)をすることに同意している必要がある。

第3項 一括建替え決議をするには、以下の事項が定められていなければならない。
①再建団地内の一体的な利用についての計画の概要(敷地の何処にどんな建物をつくるか、どんな付属施設を何処に設けるか、どこに空き地部分をつくるか、などの配置図)、②「再建

建物の計画の概要」(新たな建物の構造、階数、建築面積、用途、材料、建設費用など建物全体の概要。加えて、各専有部の配置、住戸毎の間取り、床面積など)、③「建替え費用の総概算額」。各建物の取壊し費用などを含めた全体的な費用総額、④「費用の分担額」。各区分所有者が負担する建替えに要する費用、⑤「区分所有権の帰属に関する事項」。再建建物の各専有部分を誰が何処を取得するかや、取得予定の専有部分の評価額と保留床を売却した場合の配分金を含めた差額分についての精算方法などについて示す。

- ・以上をみると、一括建替え決議を行う前に、団地全体の建替え計画の内容が具体的に示されているほか、各再建建物のどの専有部分(住戸)を誰が取得するか、そして取得するための費用はどうなるか、差額がある場合どのような方法で清算するか(個人負担か他の方法か)など、相当な細部までを詰めていることが分かる。
- ・したがって、実際には建替え一括決議をする前に、建替え推進決議を行い、①～⑤までの計画策定や各区分所有者との折衝に時間をかけて、念入りに済ませていることが前提となる。
- ・逆に言えば、一括建替え決議は、そうした下準備がほぼ整ったうえで、仕上げの手続きともいえる。

第4項 一括建替え決議を行った後の、対処方法を定めたものである。5分の4決議をしたといっても全員賛成とは限らない。最後まで反対していたり、回答しない者がいる場合もある。その対応は、1棟の区分所有建物の建替えに関する規定が準用される。すなわち2カ月前に総会の招集を通知し、その1カ月前までに住民説明会を開いて①～⑤を説明。総会では賛否両方の氏名を記録し、不賛成者や未回答者には、決議後2カ月以内に一括建替えに同意するか否か、再度回答するよう求める。それでも、不同意と回答するか、回答しない区分所有者に対しては、さらに2カ月以内に専有部分を時価で売渡すよう請求することになる。この売渡請求権は形成権といわれ、相手方がいくら拒んでも、一方的に通告するだけで売買契約は成立したされる、強力なものである。

これら一連の措置で、各棟とも建替え同意者だけとなる。そこで改めて全員の同意を確認した後、建替え組合の設立認可申請などの手続きに入る。

(2) [設問] 建替えの過程で、賃借人はどのように扱われるか。

[回答]

- ・一般の立ち退きと同様に、立ち退くとしたら立退料を請求することが出来る。
- ・借家人が建替え組合(建替え事業の施行者)の設立認可から30日以内に新たなマンションでの借家権を希望しないと申し出た場合には、マンション建替え円滑化法に基づく補償金が支給される。
- ・新マンションに入居を希望する者に対しては、借家権のある専有部分を確保しなければならない。賃貸人である区分所有者が新マンションでの所有権を望まない場合は、建替え組合が新たな賃貸人となる。

(記録 常光)

次回 2021年1月10日(日) 14:00～16:00
場所 ブリリア多摩センター パーティールーム
2020年12月は都合により休会とします。