

第31回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2012年1月15日(日) 14:00~16:30

開催場所 ブリリア多摩センター管理組合 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、小幡、小川、井口、松崎、岩曾、望月、白石、馬野、笠島
大山、長谷川、二宮、古川、内多 以上15名

司会者 常光部会長

議題 マンション標準管理規約及び区分所有法等の検討(第4回)

①市のマンション管理セミナーで、分科会のテーマの一つであった滞納問題について、
その具体例の紹介とディスカッション

②改正標準管理規約(単棟型)の第2章(第7~11条)読み、検討(担当、小幡)

資料 各自が国土交通省のHPからダウンロードし持参

- ・新旧対照表 マンション標準管理規約(単棟型)
- ・新旧コメント マンション標準管理規約(単棟型)
- ・パブリックコメントにおける主な意見の概要とこれに対する国土交通省の考え方
- ・マンション標準管理規約に関して(作成、小幡)

議題1、市セミナー・滞納問題分科会での事例紹介

常光部会長より報告

昨年11月の市セミナーの分科会では滞納問題で、何度も裁判(簡裁)をしたり、現に長期滞納者に苦慮している管理組合があったので、事例を紹介したい。

例1)簡裁では支払いで合意したが、その後も一切支払には応じない。組合ではさらに法的執行を求めるべきかどうか対応を迫られている。

例2)すでに21ヶ月分滞納している者(サラリーマン)がいる。数千円を納めたままの状態だが、給料から滞納分を差し押さえ、徴収することは可能か。

このような事態になった場合 管理組合として

イ)どう対応したらよいか。

ロ)鶴牧4・5団地では大規模修繕費用として、住宅支援機構からの借り入れを計画しているが、融資条件は滞納率5%以内となっている。現状は5%を超える時もあり、困っている。

ハ) もうひとつ指摘されたのは、管理組合と管理会社との業務委託契約には、滞納について「督促の補助」をする程度の条文になっているケースがあること。管理会社は側面援助程度にとどまり、肝心な所では役に立たないか、逃げられてしまう場合がある。
民間マンションは全部委託しており事情が違うのかも知れないが、公団系の場合、契約条文をしっかりと読んで、対応した方がよいと。

また滞納問題では管理組合の姿勢も問われることになる。

- a) 長期滞納者に対しては、お座なりでなく厳しく対応できるかどうか
(1年交代の理事会ではしっかりとした対応が出来ず、あいまいのまま先送りし勝ち)
- b) 裁判沙汰になったら、解決するまで徹底して(強制執行までも)実施すべきか
(例え簡裁で合意しても、滞納者が必ず支払うとは限らない。時効停止には有効)
- c) そこまで事を荒立てるのではなく、粘り強くやるしかないとするのか
(いかにも穏便な対応だが、こうした姿勢は、往々にして罰則としての駐車場使用禁止の規則もなかったり、あっても容易に実行出来ない。良心に期待した対応となる)
いずれの方法を選択するかで、組合運営の質がただされることになろう。

大山氏(コスモフォーラム):我々は滞納金の回収のようなトラブルの解決こそ、管理会社の要の仕事だと考えている。管理組合では出来ない業務を代りにやってもらう事を重視して管理会社を選んでいる。

二宮氏(ブリリア多摩センター):第2期目に、委託契約では「請求・督促」までとなっているが、管理会社が組合員と交渉したものの、支払い不能になり、転居していったという例があった。

望月氏(アルテビータ):駐車場料金で10数万円の滞納者がいる。時効中断も考慮して簡易訴訟(少額?)で債権を確認した。推移中。

内多氏(エステート聖ヶ丘3):約30ヶ月分が滞納のまま推移(約4年間)している。

常光部会長:当部会員では、深刻な例は少ないが、多摩地区では実際にはかなり発生しているという事を認識し、日ごろから注意しておく必要があると考え紹介した。

議題2 マンション標準管理規約及び区分所有法の検討(第4回)

1、改訂標準管理規約(単棟型)第2章及び第3章の読み込み、検討(担当、小幡)

(1) 第7条(専有部分の範囲)及び第8条(共用部分の範囲)について(条文:略)

①下記資料について詳細説明があった。

読み込んだ資料:区分所有法・マンション標準管理規約(単棟型)・マンション管理標準指針・
マンション標準管理規約コメント(単棟型)

↓

まとめた資料:「建物の専有部分と共用部分の区別(単棟型)」

自団地資料：「専有・共有区分及び管理区分」「共用部分の範囲」「修繕費の負担割合」

②専有部分・共用部分の範囲を規定する第7条・8条本文及び別表2の表現は解釈上、漏れがないようにするためやむを得ないのだろう。専有部分は具体的に特定し、共用部分については一部の対象物を例示的に示すにとどめて、**その他専有部分に属さない「建物の部分及び付属物」**を共用部分とするとしている。このように規定することで漏れをなくしていると思われる。

③第7条(専有部分の範囲)の定義に伴う床面積については3説があることを、別図により説明があった。

上塗り説：標準管理規約（ただし、共有持分割合を算出するさいは壁心計算）

壁心説：不動産取引等

内のり説：不動産登記

常光部会長より補足説明

- ・第7条第1項にある「住戸番号を付した住戸」：当たり前のようだが管理組合の管理上、住戸番号により特定するし、別棟の建物である集会所・倉庫・車庫等も含めて管理するには住戸番号が必要不可欠である。（不動産登記も同様）
- ・第7条第2項：第一号と第二号の表現方法は2通りある。共用部分との区分を具体手に示すための仕方と考えられる。
第一号：天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分
第二号：玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分
- ・第三号 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。本号に関連して、コメント第7条④は、「雨戸又は網戸がある場合は、第三号に追加する」としている。
従来は専有部分とされていたものが、コメントでも専有部分ではないとするようになった。

鶴牧4・5団地では、雨戸・網戸は専有部分としている。ただ雨戸は設置基準を設けている。公団系団地では、独自の共有部分・専有部分の各種区分表（使用区分、管理区分、費用区分）があったが、雨戸などに関しては従来そのままの区分にしている。

- ・管理責任と費用負担の問題で幾つかの裁判の結果、区分についての考え方を変えてきた。共用部分でも専用使用している窓枠(サッシ)・窓ガラスは通常の用法で使っても、経年により当然 磨耗・劣化するが、その場合、共用部分だから管理組合で直してくださいという風にはなっていないはず。使っていて磨耗・故障した場合、修繕は自己負担とするよう規約で定めているはずである。

一方で、雨戸・網戸は使い方が丁寧なところ乱暴なところ様々で、それぞれの補修費用をどうするかということについて、過去に裁判例があったりするので、当団地では雨戸・網戸は従来通り専有部分としている。

- ・余談になるが、このような傾向のひとつとして、共用部分と一体の関係にあって繋がっている専有部分（配管、配線など）について、管理組合が計画的に行う大規模修繕などのおり、管理組合の費用で一体的に修繕（計画修繕）できるとされるようになった。
- ・但し、専有部分とした雨戸・網戸は、配管、配線とは異なるという考え方もある。そのため、初めから共用部分としておけばよいという考え方が出てきているようだ。
- ・一時はガチガチに、専有、共用部分に、更に団地共用、住棟共用に区分すべきで「ドンブリは駄目」という風に言われた時期があったが、やや見直されつつある。

④(判例)「スラブ下・下階天井裏の雑配水管は共用部分」(平成22年10月3日三井一征氏)について。最高裁にまで持ち込まれて「スラブ下・下階天井裏の雑排水管」は、専有部分ではないということになった。それは 何故か？

「スラブ下・下階天井裏の雑排水横引き管は、専有部分に属しない建物の付属物として共有部分であるというべきである」(東京高裁平成9, 5, 15判決)とされている。

(判決理由)

「①点検修理等の為に 下階に立ち入る必要があり、同室の所有者の承諾が必要で、上階と下階の所有者等だけでそれを行うことは困難である。

②建物全体の排水との関連などを総合的に考慮する必要があることから、管理上 枝管についても全体的な観点から管理する必要性が大きい。」

「よって、共有部分であるというべきである」

この判決趣旨が規約にも反映されるようになっている。

常光部会長より、この管理区分と費用負担の関係について補足があった

(イ)フラットタイプ、タウンハウス (TH) タイプ、メゾネットタイプ別で、配管類の専有部分の状況が異なる。多くの規約はフラットタイプを基準としているが、そうするとタウンハウスでは、建物内の縦管や床スラブ下にある配管類は、すべて専有部分となる。メゾネットでも、住戸内の上下階を繋ぐ縦配管類やメーター以降でも共用部分を通っている給水管なども専有部分となる。

共用部分や躯体部分は勝手にいろえ無いにもかかわらず、維持管理の責任を専有者に求めるのは無理があるのではないか。そのため当団地では、それらの部分は共用部分とした。

(ロ)管理区分の大きなネライは、組合が責任を持って管理するのか、それとも専有部分だから個人が管理するのが第一。第二はそれにより費用負担を組合負担とするのか、個人負担とするのかである。この二つは不可欠の要件だが、もう一つ大事なことは、団地なり、マンションなりを、建物、設備、敷地とも全体として適切に維持していくには、どのような管理の仕方があるかという視点ではないか。

老朽化していくほど、こうした観点に立たないと適切な維持・管理が難しくなる。

馬野(豊ヶ丘5-3)：規約上はメーターから専有にしている(費用負担は組合)

井口(同 5-1) : 住民が目視で管理できない部分は組合管理(費用負担も組合?)としている

(ハ)各部会員の団地での水漏れ事故等の費用負担と保険について聞く

大山 : 水漏れは、給・排水とも組合負担

小川(ホームタウン豊ヶ丘 2) : 水漏れ調査費は保険対象(100万円)、自室の復旧費用は除外。階下の被害は特約保険でカバー。

常光(鶴牧 4・5) : 給排水漏れによる階下の修理は保険。年間約 5 件、100 万円まで OK。(積立型 10 年に加入)

馬野 : 豎管・横引き管ともに殆ど組合対応

井口 : 他人に迷惑かけた場合は補償、自室は自己負担

長谷川(ホームタウン諏訪) : 給排水管・ガス管・電線などは、専有・共用一体管理が効率的な場合は管理組合で費用負担する(例示して細則に定めている。平成 21 年)

常光部会長 : 水漏れ事故には種々あるが、原因発見がきわめて難しいケースがある。

自室の復旧工事費の補償については特約の調査が必要。

管理区分と費用負担について続く。

厳密に言えば問題はあるが、管理区分の問題と費用負担の問題は、必ずしもイコールフットイングでなくてもよい。専有部分だから管理組合が負担してはいけない、という規定はない。

実際問題として、個人で手が出せないところ、調べられないところは組合が管理するものとする、としてもよい。総会にかけて明記しておけばよい。

公社公団団地の管理のあり方として、設備も古くなっており、豎管・横引き管を別々に管理することに、どれだけ意味があるのかが問われている。区分管理も大事ではあるがそれだけでは済まない状況になってきている。

(2) 第 8 条(共用部分の範囲) : 別表 2 に掲げるとおりとする(単棟型と団地型では異なる)

① 単棟型・別表 2 (30P)

② 団地型では、「団地共用部分」と「棟の共用部分」に分けている。

③ 常光部会長より、鶴牧 4・5 住宅の共用・専有部分の各種区分表(旧公団系)について説明があった。

(3) 第 9 条(共有) : 「対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。」

① マンション標準管理規約(単棟型)新旧対照表(59P~68P)の 63P「別表第② 共用部分の範囲」の対比説明があった。

② 愛宕 2 丁目住宅の「専有・共有区分及び管理区分」について平成 17 年改正までは加味している。その後については見直しの必要がるものの未着手となっている。

③団地共用と住棟共用の区分そのものがあるか。更に排水・給水管の団地と棟の区分は？

	団地と棟の区分	排水・給水管の団地と住棟の区分
豊2-5	オールTH(6棟)につき なし	・なし
豊5-3	区分あるが一括管理	・なし
ホームT豊2	分けている	・分けている
ホームT諏訪	なし	・なし

④排水管・給水管について。

団地共用と住棟共用の範囲はそれぞれどこまでか？

■次回に、分けているところがあれば、夫々の区分について紹介してください。

(4) 第10条(共有持分)：「各区分所有者の持分は、別表3に掲げる通りとする。」

① 35P のコメントでは、共有持分の割合の基準となる面積は「壁心計算による」としているが別途決めてもよい。

② 団地型の場合の土地、団地共用部分及び附属施設の共有持分の割合については 各棟の延べ面積の全棟の延べ面積に占める割合を出した上で、各棟の中での各住戸の専有部分の床面積の割合によることとしている。

棟の共用部分の共有持分の割合については、各棟の区分所有者の専有部分の床面積の割合によることとする。

但し、土地については 公正証書によりその割合が定まっている場合、それにあわせる必要がある。

共有持分の割合の基準となる面積は、壁心計算によるものとする。

以上

次回第32回管理運営問題部会

開催日時 : 2012年2月11日(土)午後2時~4時

場所 : ブリリア多摩センター管理組合集会室

(作成者 内多)