

平成24年2月11日

第32回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2012年2月11日(土) 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、長谷川、馬野、井口、古川、阪野、松崎、岩曾、二宮
以上11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5回)

- ① 改正標準管理規約(単棟型)の第3章 第11条読み、検討(担当、小幡)
- ② 改正標準管理規約(単棟型)の第4章 読み、検討(担当、長谷川)

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(第11条)(作成、小幡)
- ・第4章レジメ、「共同生活の秩序維持に関する協定」、「専用庭の使用等に関する協定」
(作成、長谷川)

議題 ①改正標準管理規約(単棟型)の第3章 第11条読み、検討

【マンション標準管理規約 第11条(分割請求及び単独処分禁止)について】

◆第1項

- ・敷地および共用部分等は、各区分所有者の共有となっている。従って、民法の規定では分割請求ができるとされている(民法256条)が、区分所有法ではそれを禁止している(区分所有法 第15条、第22条)。本条は区分所有法に従っており、民法の例外規定にあたる。
- ・その理由は、マンションは1棟の建物であるため、分割請求を許した場合、一体性を保持する事が難しく、管理および権利関係が複雑になり不合理なものになってしまうためである。
- ・但し、住戸を他の区分所有者または第三者に貸与することは本条の禁止に当たらない。
- ・例外として、タウンハウス等で敷地を最初から各区分所有者に分けて(分筆)し、単独所有(分有)とする場合がある。
- ・同じく、逆に敷地利用権を持たない区分所有者に対しては、区分所有権を収去(取上げる)する権利を有する者が、区分所有権を時価で売り渡すことを請求できる。この売渡請求権は形成権(単独の意思表示のみで法律的效果がある権利)であるため、請求権行使の意志表示

によって、一方的に時価による売買契約が成立したものとみなされる。

◆第2項

- ・ 専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分との分離処分を禁止している。これは、共用部分については、区分所有法においても「規約で別段の定めがある場合を除いて」専有部分との分離処分を禁止していることを受けたものである。
- ・ 但し、倉庫又は車庫が専有部分となっている場合は、倉庫（車庫）のみを他の区分所有者に限定して譲渡できる。従って、関係のない第三者に譲渡することはできない。なお、民法では譲渡先の限定はされておらず、第三者への譲渡が認められている。

- ・ 本項を以下の通り整理する。

① 専有部分と敷地の分離処分の禁止（区分所有法 第22条第1項）

別々の人に帰属すると法的に複雑となるため分離処分を禁止している。但し、規約で分離処分が可能と定める事ができる。

また、タウンハウスのように、敷地が分筆され、各々が単独の所有権（分有）である場合は原則として本条は適用されない。

② 専有部分と共用部分の分離処分の禁止（区分所有法 第15条第1項、2項）

共用部分を利用しなければ、専有部分も利用できないというマンションの構造上の理由から、分離処分できないとされている。なお、敷地と異なり、共用部分は規約で分離処分可能とはできない。

③ 専有部分と付属施設の分離処分の禁止

民法第87条第2項 「従物は、主物の処分に従う。」との規定に倣い、区分所有者の共有部分として扱われる付属施設についても、共用部分に準じて専有部分と分離処分できないものとされている。

<常光部会長より補足説明>

- ・ 本条はこれまでに、様々な問題を経て定められたものである。
- ・ 土地の所有者が、敷地内に専用駐車場や専用倉庫を作る場合がある。現実には認められている。
- ・ 専用使用権も売買されるケースがある。例えば、駐車場の専用使用権を売買する売主や、区分所有者に限定せず、第三者に売られるケースもある。特に、タウンハウスのように専用庭のある駐車場などが問題となりやすい。
- ・ 専用使用権の売買は、最高裁でも認められているため、現状の判例からは、これらを防ぐことは難しい。

議 題 ②改正標準管理規約（単棟型）の第4章 読み込み、検討

担当者より、本検討においては、弊管理組合がどのように取り組んでいるか、また他の管理組合がどのように取り組んでいるか議論すると言う観点から進めて行く旨の説明があり検討に入った。

【マンション標準管理規約 第12条（専有部分の用途）について】

- ・区分所有法では、専有部についての用途については特に制限はされていないが、標準管理規約では、「専ら住宅の使用する」と規定されている。従って、専有部を勝手に店舗や事務所にすることはできない。つまり、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを必要としている。
- ・規約第1条の管理の目的として、「区分所有者の共同の利益を増進し良好な住環境を確保する事を目的としている」と定められているため、区分所有者間の利害調整が必要となる。その用途制限、使用制限など区分所有者間の調整を図る規定が第12条、第13条である。

【マンション標準管理規約 第13条（敷地及び共用部分等の用法）について】

- ・敷地および共用部分等は、それぞれの「**通常の用法**」に従って使用しなければならない事を定めている。なお、通常の用法・使い方は、具体的には使用細則で定めるとしている。
- ・「ホームタウン諏訪（長谷川氏）」では、細則ではなく、「共同生活の秩序維持に関する協定」を定めている。本協定は、規約と同位の位置づけとする事を同協定第2条で規定している。
- ・「豊ヶ丘5-3（馬野氏）」では、管理規約の中で協定についての議決は3/4以上と規定し、協定が規約と同位であるとしている。
- ・協定は公団特有のものであり、「共同生活の秩序維持に関する協定」、「建築協定（住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定）」、「専用庭の使用に関する協定」等がある。

ここで、部会員より、各々の管理組合で協定や使用細則が様々であり、内容も異なるため、一度規約を持ち寄ってチェックし合う場を設けた方が良いとの提案があった。

<常光部会長より補足説明>

- ・弊団地では、協定を使用細則に移行した。
- ・第13条は民法249条「共有物の使用」の例外規定である。その理由は、「共有」の考え方が異なる。マンションの場合、住戸の価格（若しくは共有持分比率）を問わず、共用部の使用に関して格差を付けていない。しかし、民法の場合、価格等によって格差を付ける事ができる。
- ・共用部分には法定共用部分と規約共用部分がある。前者は法定共用部分である旨の登記はできず、譲渡もできない。後者は共用部分である旨の登記をしないと、善意の第三者に対して共用部分であることを対抗することができない（第三者から取り戻すためには、裁判が必要）。また、規約共用部分を法定共用部分とすることもできない。
- ・用法について、法定共用部分はその共用部分の構造上の使用目的に従って使用することになる。つまり、開放廊下は基本的に通行のためだけに使用することができ、物を置くために使用することはできないことになる。他方で、規約共用部分は規約で定めた使用目的に従って使用することができる（用法を規約で定めることができる）。

【マンション標準管理規約 第14条（バルコニー等の専用使用权）について】

- ・バルコニー等（バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、1階に面する庭（専用庭）、屋上テラスなどを総称）については、専有部分と一体として取り扱うのが妥当であるため、専用使用权について定めたものである。具体的には別表4に記載されている。
- ・専用使用权とは、標準管理規約第2条で述べられている通り、敷地及び共用部分等の一部について、共有している人達が合意して特定の区分所有者や第三者が、それを専用して利用できる権利であり、当事者の合意による債権的な権利である。
- ・共用部分には、先の通り法定共用部分と規約共用部分がある。バルコニー（ベランダ）は、一般的には構造上の独立性があまりなく、非常時に避難通路の用途を要している場合も多く、勝手に改造等が出来ると上下階や隣室に影響を及ぼすため、多くの場合は法定共用部分と考えられている。

【判例】

<最高裁判例>

バルコニーを改築して温室として使用していた区分所有者に対して、管理組合からの改築部分の撤去請求が認められた。

一方で、バルコニー（ベランダ）が専有部分の付属する構造となっていることから、「横浜地裁判例 S60」では法定共用部分ではなく、規約共用部分とされた判例や、「東京地裁判例」では、法定共用部分ではなく専有部分であるとされた判例もある。

- ・上記判例にもある通り、バルコニー（ベランダ）に関しては、管理上の面から規約共用部分とする場合や、売買契約上で専有部分との記載があり専有部分とされるケースもある。いずれにしても、トラブルを防ぐためには、共用部分については出来る限り具体的に規約で定め、また、第三者対抗要件として明らかに法定共用部分以外は、規約共用部分として登記しておく必要がある。
- ・専用使用权の廃止は、当該使用者に特別の不利益を与える場合は、その者の承認が必要になる。
- ・「ホームタウン諏訪」では、専用庭に関しては「専用庭の使用権に関する協定」、「専用庭等における植栽に関する協定」を定め、専用使用权を認めている。本協定の第6条「専用庭内への立ち入り等」の規定に従い、過去に不在宅の専用庭の樹木の剪定を行なった。

第6条 理事会が、管理対象物の管理上必要があると認めた場合は、専用庭を専用使用する組合員は、専用庭内への立入り及び専用庭内での工事の実施を認めなければならない。

- ・バルコニー（ベランダ）とは、建物の外壁から突き出た屋外の床、手摺、側壁などで、専有部分の利用者が室内生活の延長として排他的、独占的に利用する場所であり、「バルコニー」、「ベランダ」は同じ意味として用いられる。

参考までに、「建築大辞典」によれば、各々の用語は下記の通りである。

【用語】「建築大辞典 彰国社」

バルコニー(balcony)

建物の外壁から突き出し、室内生活の延長として利用できる屋外の床

ベランダ(veranda)

我が国では建物に外接して造られた屋根付きの縁状のもの、床は板、石、煉瓦その他で舗装される。

テラス(terrace)

建物の全面にある露天の台状部分をいう。「露台」ともいい、建物の延長と見られるものを「露壇」、庭園内に独立して造られるものを「園壇」と称して区別することもある。

<常光部会長より補足説明>

- ・マンションの場合、消防法施行令および東京都建築安全条例で 2 方向避難が義務付けられている^{※1}。外廊下に面した玄関とバルコニー（ベランダ）が該当する。バルコニー（ベランダ）には、隣のベランダに通じるための隔壁板や、避難ハッチ、避難梯が設けられているが、隔壁板の前や避難ハッチの上に物を置くなどして、有事の際に避難の妨げとなるケースが多い。避難設備等の周囲には物を置かないと言う用法は、先の「通常の利用」に当然に含まれている。
- ・弊団地では、専用庭の樹木に関して植栽管理基準を設けている。例えば、「庭樹木は 2 階のベランダを超えない高さとする」、「フェンスからはみ出ないようにする」などである。

※1 「特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」
第 2 上 第十項 2 方向避難・開放型特定共同住宅等

特定共同住宅等における火災時に、すべての住戸、共用室及び管理人室から、少なくとも 1 以上の避難経路を利用して安全に避難できるようにするため、避難階又は地上に通ずる 2 以上の異なった避難経路を確保し、かつ、その主たる出入口が開放型廊下又は開放型階段に面していることにより、特定共同住宅等における火災時に生ずる煙を有効に排出することができる特定共同住宅等として消防庁長官が定める構造を有するものをいう。

【登記に関する話題】

区分所有建物の場合、戸建の建物と登記が異なるため、部会にて整理をした。

<区分所有建物の場合の登記>

ー建物登記記録ー

- ・ 1 棟の建物全体としての登記
- ・ 専有部分の登記
- ・ 付属の建物の登記（規約共用部分の登記に該当する）

ー土地登記記録ー

- ・ 敷地使用権が登記され敷地権となる。敷地権が所有権である場合は甲区、敷地権が所有権以外（地上権や賃借権）である場合は乙区に敷地権である旨の登記がされる。

なお、次回までの課題として、固定資産税算出において共用部分は含まれるか否か、含まれる場合は、共用部はどのような割合で含まれているか（共有持分割合か）を次回まで調べ持ち寄る。

次回以降の担当は下記の通りとする。

第4章（第17条～19条）	内多氏
第5章（第20条～24条）	馬野氏
第5章（第25条～29条）	二宮氏
第6章（第30条～34条）	古川氏
第6章（第35条～41条）	井口氏
第6章（第42条～44条）	松崎氏

次回 第33回管理運営問題部会

開催日時 2012年3月17日（土） 14:00～16:00
開催場所 ブリリア多摩センター管理組合 集会室

（作成者 二宮）