

第39回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2012年10月7日(日) 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

出席者(敬称略・順不同)

常光、小川、長谷川、馬野、二宮、松崎、岩曾、井口
以上8名

司会者 常光部会長

議 題

(第12回) マンション標準管理規約及び区分所有法等の検討

標準管理規約(単棟型)第6章第1~2節(30~34条)読み込み、検討(担当、二宮さん)

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
- ・第38回管理運営問題部会発表資料「マンション標準管理規約(単棟型)第30条~34条」(提供 向井さん)
- ・1976(昭和51年3月日本住宅公団の住宅管理組規約(原始管理規約)(提供 馬野さん)

議 題 (第12回)「マンション標準管理規約および区分所有法等の検討」

1. マンション標準管理規約第30条(組合員の資格)~第31条(届出義務)および同コメント(二宮氏が読み上げ)

第30条は組合員の資格に関する条項であって、区分所有者となった時点で取得し、区分所有者でなくなった時点で資格を喪失すること。第31条は資格を取得し、または喪失したものは直ちに管理組合にその旨を書面により届けなければならない、と規定している。すなわち組合員は区分所有者でなければならない。また第31条規定の届出により管理組合は組合員を正確に把握できることとなる。

関連コメントでは届出の様式が例示されている。

- ①二宮氏の紹介ではブリリア多摩センターの場合この様式を元にして「加入届」「脱会届」「住所変更届」の3様式を用意している。加入届には“電話番号”“緊急連絡先”も記入するようにしている。防災目的等に作成された「居住者名簿」の更新にこれらの届けは反映されるものの、この居住者名簿は組合員の家族の変動(例えば出生等)にまでは完全に追従できていないのが現状。

②常光部会長コメント 区分所有者となった時点で組合員となる。

区分所有者は以下の3つの権利を有する者である。したがって、これらの権利を取得し、保有しているものが組合員の資格といえる。

i) 区分所有権

一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して（壁などの構造物で仕切られていること。四方の周囲とは限らない）住居、店舗、事務所または倉庫その他建物の用途に供することが出来るもの（例えば駐車場等）の各部分（専有部分）を所有することで発生。

ii) 共用部分の持分

iii) 敷地利用権

建物が建っている土地の利用権で、一般には所有権で、登記により敷地権となる

1969年以降、区分所有法では専有部分（区分所有権）と分離して処分することを禁じている。しかし、それ以前はこの規定が無く分離処分が可能であった。

この場合の問題は、例えば地主がマンションを自分の土地に建て、建物のみを分譲した場合には敷地利用権は賃借権、地上権であって、分譲者のものではない。したがって、地主（敷地の権利者）が土地を処分したいような場合、区分所有者に区分所有権を時価で売り渡すよう請求する権利（区分所有法第10条売り渡し請求権）がある。この権利は通常の売買契約と異なり当事者間の合意は必要でなく、地主からの一方的な意思表示で売買が成立するもので区分所有者は拒めない。民法ではこのような権利を形成権という。

- ・区分所有権の対象には上記 i) 区分所有権にあるように、倉庫や駐車場も含まれ、これらの所有者は一般的には法人なので、区分所有者には法人も組合員たる資格を有する。
- ・一方建物と土地の分離処分が出来ないことで次のような問題が生じる。
すなわち区分所有者が死亡し継承者がいない場合、民法では共有者に譲り渡し出来るが、区分所有法では建物、土地が一体として国に帰属する。

③その他、討議中の意見、紹介等

- ・建設入居時の原始規約を改正。1人の組合員が複数戸を所有する場合、組合員数は1とカウントすることとしていて、3/4議決に対し、組合員総数と議決権総数の3/4で決することにしている。
一戸を複数の組合員で共有の場合1人を議決権行使者としてあらかじめ決めて届けている。したがって、議案書は議決権行使者のみに届けられる。（豊ヶ丘5-3、ブリリア多摩センター）
- ・共用持分者は組合員である。したがって、組合員総数は戸数より多いことがありうる。ただし、これらの組合員が議決権を行使する場合は、一の組合員とみなすよう規約で制定している。
ヒアリングの結果では、入居の際共有者数をチェックして組合として累計数を把握しているところはほとんど無かった。唯一、総会出席者の資格が問題になった際、法務局で調べた場合があった。（鶴牧4・5）

④議案書の送付先について

届出済みの住所へ組合員名宛に送付する。

組合員が死亡した事が知れているが、変更が未届けの場合。

実在は息子。組合員である父親は転居先で死亡した旨通知があつたが、住所不明の場合。

⑤議決権について部会長より以下の例が紹介され、その意義について疑念が提起された。

住戸を売りに出したが、直ちに買い手が見つかなかった。一時的に不動産屋が買い上げた。後、総会時期となり手続き上、案内を不動産屋に出すことになる。この場合明らかに住民とはならない者が総会に出席し、議決権を行使することに意義があるだろうか。

⑥区分所有権は売買契約完了時点で成立（第三者対抗には登記が必要であるが、条件ではない）組合員死亡の場合は死亡時点の法定相続人。

売買、譲渡いずれも契約なので、当事者の合意に達した時点で成立する。

2. マンション管理標準規約第32条（業務）および同条第二号に関するコメントを読み上げ（二宮氏）

（1）部会長より以下の補足説明があった。

読み上げられた第32条は平成23年7月改定施行されたものであるが、それ以前の標準管理規約には11～15号は無かった。元は5項目のみで、その条項は下記のものであった。

1. 管理対象物の管理に関する事
2. 管理対象物の処分または変更（組合員が管理共有物について有する共有持分の譲渡又は共有持分に対する権利の設定若しくは変更を除く。以下同じ。）に関する事
3. 共用施設の管理に関する事
4. 組合費及び修繕積立金等の賦課、徴収及び保管並びに経費の支出に関する事。
5. 各号の団地総会で議決された業務

ただし、上記1～3については別条でそれぞれの業務の範囲を次のように定めている。

1. 管理対象物の管理に関する業務の範囲
2. 管理対象物の変更又は処分に関する業務の範囲
3. 共用施設の運用に関する業務の範囲

鶴牧4・5の規約では第7条で管理組合の業務を規定している。その第八号で管理対象物の管理に関する業務の範囲を設けている。すなわち、

1. 管理対象物の清掃、手入れ、消毒、点検、調整、その他日常の維持管理に関する業務
2. 管理対象物の修理又は取替えに関する業務
3. 管理対象物の使用に係る承諾に関する業務
4. 管理対象物の損害保険の付保に関する業務

また、変更についても別条で規定している。

（2）第32条の各号は大幅に変更されてきている。

- ・改正前と比較すると第31条が第32条となり四、五、六、十五、十六号が新設されている。五号はマンション管理適正化法制定に依拠して設けられたもの。四、十六号は建替えに係る法改正によるもの。また直近の改正では三号が変更（馬野氏、二宮氏よりの紹介）
- ・これらの改正で注目すべきは十五号のコミュニティに関する規定である。これまでは、原始規約に一部コミュニティに関する規定が見られる（豊ヶ丘5-3）ものの、管理組合は建物、施設の維持管理のために存在するもので、コミュニティについては注目することは少なかったといえる。

（3）コミュニティに関する部会長コメント

公社、公団と最近の民間マンションではコミュニティに関する考え方が違う。このことはブリリア多摩センターの例に見るように、コミュニティ委員会を設け費用を徴収し、それをもって部

活動、イベントを盛んにし、コミュニティ活発化を設立当初より図っている。

公社、公団マンションでも入居当初には新たな顔馴染み創造を意図して催しなどが行なわれていたと思われるが、子どもたちの成長後は下火になり、その後新しい動きに乏しいように思われる。このコミュニティ形成の活動の面において民間に比べて公社、公団は遅れていると感ずる。

(4) コミュニティ形成に関する管理組合の対応についてのヒアリング

- ・組合によるコミュニティ形成活動ではないが、有志による楽遊会（仮称）という親睦グループがあるがこれには組合からの費用支援はなし。集会所使用については有料。ただし、夏祭りと暮の懇親会を毎年行なっていて一般管理費から支出している。また、クリーンデイ参加者に提供する飲み物の費用に「ふれあい資金（資源回収売上金、市の資源回収補助金を独立会計としてプール）」を充当する考えが出てきている。（ホームタウン豊ヶ丘－2）
- ・管理組合としてのコミュニティ活動は全くない。4～5年前、建替え問題発生時の調査費用と近隣マンションによる日照権問題があったとき住民の反対運動のための調査に要する費用は管理組合で支出したことがある。（ホームタウン諏訪1－7 1）規約追加
- ・当初、有志の女性で出立ち上げられた懇話会（1回／月）があつて、それから派生した食事会（対象80歳以上で安否確認が目的、1回／月）がある。ほかには夕涼み会などがある。費用には集団廃品回収の収入の1／2を充当（他の1／2は有料ゴミ袋で各戸に還元）。組合からの費用支援はなし。集会所使用料については階段掲示板等にて周知した会合は無料。（豊ヶ丘5－3）
- ・管理組合活動としては、夕涼み会（1回／年。現在は実行委員会形式）費用は全額組合負担。有志による、ふれあいサロン（名称「木の葉」、1回／月）、火曜の会（毎週火曜日に集会所を解放）。これらは組合の費用支援なし。集会所使用料不要。ほかには有志で構成のグループ「ごいち（五一）会」（豊ヶ丘5－1）
- ・部会長コメント

集会所をサロンやイベントに解放するという発想は少ないように思える。引き籠もりがちな高齢者に気楽に利用できる場所を提供して近所とのつながりが自然と濃くなるようにしてゆけるように計らってゆくことがこれからの管理組合にもとめられるのではないか（見守り体制云々といった大げさな組織体制検討もさることながら・・・）。

(5) 各管理組合同規約における業務範囲の規定についてのヒアリング

- ・ブリリア多摩センター；標準管理規約そのまま
- ・ホームタウン諏訪1－7 1；11項目を規定している。除かれている項目は、例えば修繕積立金の運用は他の関連項目に吸収している。損保は他の関連項目にあるためこの条にはない。設計図書項目はない、等である。
- ・豊ヶ丘5－3；四、十六号の建替え関係及び七号の保険は区分所有法あるいは規約の関連条項にあるためこの条にはない。
- ・ホームタウン豊ヶ丘－2；当初の6項目のみで改定していない。改定の動きはあるが、進んでいない。
- ・豊ヶ丘5－1；18項目あり。17の項目は標準管理規約に同じ。追加は、専有部分のうち組合が管理することを規約で定めた部分の管理（躯体を貫通している給水、給湯、雑排水の枝管部分及び浴室入り口の立ち上がり防水部分）。

3. 次回議題

- (1) 33, 34条 二宮氏担当 各自、「重要事項説明書」を持参すること。
- (2) 35条 井口担当

以上

次回 11月23日(金) 14:00~16:00

場所 プリリア多摩センター 集会室

議事 標準管理規約

第6章の33条から

(記録者 井口)

【付記】

組合員総数、議決権数、総会成立のための定数などの関係は文章では分かりにくい。

下表の1棟16室のマンションについてケーススタディを試みた。

室番号	区分所有者＝組合員		議決権行使組合員数	議決権数
	住人名	組合員数		
		組合員の資格は、区分所有者となった時に取得し・・・ (標準管理規約30条)	住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて、一の組合員とみなす(標準管理規約46条の2)	各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げる通りとする (標準管理規約46条) 各戸の床面積がほぼ同じの場合、各1の割合とすることが多い
101	Aさん	1	1	1
102	Aさん			1
103	Aさん			1
104	Aさん			1
201	Bさん	1	1	1
202	Bさん			1
203	Bさん			1
204	Cさん Dさん	2	1	1
301	Eさん Fさん	2	1	1
302	Gさん	1	1	1
303	Hさん	1	1	1
304	Iさん	1	1	1
401	Jさん	1	1	1
402	Kさん	1	1	1
403	Lさん	1	1	1
404	Mさん	1	1	1
総数		13	11	16

上表のマンション管理組合で、特別決議を必要とする議案A, Bが上程された。

・総会の成立は議決権数9の出席があれば成立。(標準管理規約第47条)

・議案Aについての採決

CさんからMさんまでが賛成、AさんとBさんが反対とする。

賛成組合員数=9 したがって $9/11=0.82 > 0.75$ で決議は成立するが

議決権数=9 したがって $9/16=0.56 < 0.75$ で決議は不成立

結果 決議は不成立 物持ちが” Yes “と言わないとなかなか通らない。

・議案Bについての採決

K, L, Mさんが反対、他は賛成とする

賛成組合員数=8 したがって $8/11=0.72 < 0.75$ で決議は不成立

議決権数=13 したがって $13/16=0.81 > 0.75$ で決議は成立

結果 決議は不成立 物持ちと言えどそう思い通りには行かない。

*組合員総数とは、場合により数値が変るあいまいな言葉。