

第45回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2013年6月2日(日) 14:00~16:00

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、岩曾、大山、小川、小幡、長谷川、内多、二宮、白石、井口
以上10名

司会者 常光部会長

議 題

(第18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4節(42条~44条)読み、検討(担当、内多さん)

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
- ・H23年7月改正版(団地型)標準管理規約と建物の区分所有等に関する法律の対応表(提供 内多さん)
- ・マンションに「外断熱」(読売新聞 2013.5.30. 小幡さん提供)

議 題 (第18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43条

(1) マンション標準管理規約第43条(招集手続)第1項から4項まで(内多氏が読み上げと説明)

①内多氏より条文の読み上げ及び対応する区分所有法の第35条第1項から5項の読み上げの後、以下の追加説明がなされた。

・総会の招集通知の発出時期(第1項)

区分所有法によれば少なくとも1週間前、また規約で伸縮できるとしている。

標準管理規約では2週間前(建替え決議の場合は2ヶ月前)としている。

緊急の場合5日間を下回らない範囲に短縮できる(第8項)。

以上の期間を設けて組合員に招集通知を出さなければならないことになっているので、いわゆる発信主義といえる。

この通知は必ずしも書面での通知とは規定されていない。また、区分所有法では全員の同意があれば招集手続きを省略できる条項もあるが、いずれも正確を期するためには書面をもって通知することが望ましい。

- ・第2項、3項は宛先に関するもので標準管理規約あるいは区分所有法に則るのがよい。
- ・第4項は3／4決議を要する議案には要領を記載しなければならない。要領とは議案の内容説明要約が必要ということであって、ない場合、判例では議決が無効となる場合がある。

例えば少しばかりの規約の変更であっても、規約の変更は3／4決議である。したがって、招集通知に規約の変更内容の記載が必要となる。

②招集通知の発出は通常2週間前となっているが、出席者に対するヒアリング結果、2週間以外のところとして、

1週間前（ホームタウン豊ヶ丘－2）、10日前（ブリリア多摩センター）規約では2週間となっているが実質は3週間前（愛宕2丁目）

③議案の事前説明会実施状況についてのヒアリングでは

- ・総会（5月）の1ヶ月前に住民説明会を開催し定型的な会計報告などは除き、新年度の計画事項について説明を行い住民の意見を反映させて議案書を作成（ブリリア多摩センター）
- ・特殊な問題が議案にある場合（ホームタウン豊ヶ丘－2）
- ・毎年ではないが、議案書に新項目がある場合に開催する。今年は駐車場関係について説明会をおこなった。（エステート聖ヶ丘－3）

④第4項に関して部会長より総会通知について通常決議に係るものは日、時、場所、目的を示せば良いが、特別決議に係るものは議案に要領も通知しなければならないとある。

実際どのようにこの通常と特別と使い分けているかヒアリングをおこなった結果ではほとんどの組合で通常も含めて議案書記載の議案に提出の理由や内容の説明を記載あるいは議案書の添付資料として写真、図面をもって提案内容を説明している。

⑤通知先について以下の討議がなされた。

- ・区分所有者が国内団地外や海外に居住の場合、国内で居住先の届出があればその場所に送付しているのが見られるが、海外までは通知出来ていない。例、届出のあった居住先に郵送（豊ヶ丘5－1）

海外居住の事例として中国へ出張（愛宕2丁目）、ドイツ出張予定（ブリリア多摩センター）があり、また規約で海外までは連絡しないこととしている（エステート聖ヶ丘－3）等が紹介された。

- ・部会長より所有者が死亡して担保設定があるため親族が相続を放棄した事例が紹介され、この場合誰に通知を出すことになるかについて議論がなされた。

結果、管理組合としては死亡した区分所有者の部屋に投函するしかないとの結論であった。なおこの事例では、管理費等の滞納があるが、担保権者が裁判所に競売の申立の気がないため、回収不能の状態に陥ったままとなっている。（相続人がいない場合は無論のこと、たとえ居ても遺産相続の放棄がされれば、担保権者の競売申立があれば公示され債権者である管理組合の取立ての申立が可能であるが、管理費等には先取特権があるもののローン債権が優先するため落札値によっては取り立て不能となる。）

- ・愛宕2丁目団地では孤独死があり、2年経過の現在も相続が決まっていない。しかし、相続するであろう人が管理費を振込んでいる状況なので、管理組合としては問題ないといえる。
- ・海外移住の場合国内代理人を指定する方法があるが、滞納などが生じた場合代理人に請求する

ことが正当かどうか、また代理人が不動産業者の場合合法的かどうかは論議がある。

- ・代理人への委嘱については別のケース、すなわち常住者の少ないリゾートマンションでは特定者（例えば購入を斡旋した業者）に代理人を多数が任せることが多く見られるがこのような代理による実行で良いのか問題といえる。

(2) マンション標準管理規約第43条(招集手続)第5項から8項まで(内多氏が読み上げと説明)

- ・5項～6項は建替え関係に関するもので、未だ規約に取り入れていない組合もあり条文読み上げに止めた。
- ・7項は占有者に対する通知方法（会議の目的が占有者（通常賃借人、厳密には区分所有者以外の者）に利害関係がある場合は総会に出席して意見を述べるができる）を規定したもので、組合員に通知した後遅滞なく所定の場所にその通知した内容を掲示しなければならないと規定している。

ここで所定の場所（掲示板など）についての議論があった。すなわち、日常の案内、通知が掲載されている慣例の場所（例 階段下の掲示板等）であれば可とする意見。それでは不十分で規約上共用部と指定されている、あるいは財産目録に記載の掲示板とする意見があり議論が交わされた。

いずれにせよ、掲示のみでは“見た／見ない”の問題もあり、占有者といえども区分所有者と同等の注意義務を課せられていることを勘案すれば占有者に対しても通知を届ける配慮があつてしかるべきとも考えられる。ただし、法および標準管理規約いずれも招集権者に対してそこまでの負担を求めてはいない。また、この問題は区分所有者から占有者に周知を図るなどの配慮も望まれる。

- ・次いで出席者の団地に居住する賃借人数のヒアリングをおこなった。結果は以下の状況であった。

ホームタウン豊ヶ丘ー2；凡そ1割以内、愛宕2丁目；402戸中10%くらいで40戸、鶴牧4・5；356戸中14～18戸くらい、エステート聖ヶ丘ー3；240戸中3戸空室5戸、ブリリア多摩センター；相当少ない、

コスモフォーラム多摩；当初2～3戸、現在7～8戸 総数220戸

エステート豊ヶ丘ー2；少しある程度、豊ヶ丘5ー1；5年前の数では280戸中9戸位。

一般に占有者が2割を超えると管理が難しくなる、3割、4割となると管理組合の統制が困難となると言われている。以上の現況についてみれば未だ管理組合による統制には問題がないといえる。(部会長コメント)

2. その他

(1) 配布資料 マンションに「外断熱」(読売新聞 2013. 5. 30.) について

小幡氏提供の新聞記事について紹介があり、次いで部会長より概略以下の追加説明があった。記事記載の外断熱は八王子市南大沢のホームタウン南大沢内のフラット型10棟に施工されたものであること。工事内容は外壁を断熱材で覆い窓を真空ガラスとした断熱である。全改修費2億円強の内、補助金5000万円。記事中に施工後の住民の居住性が向上したとの談話があり、鶴牧としても現在進行中の外断熱工事が完了すれば同様な快適さを享受できる期待がある一方、アフタケアの具体的方法、改修実施サイクル、必要経費等について施工業者から具体的な内容が

示されていない点、懸念がある。

また、このような性能向上の工事を含む大規模修繕工事の場合予測し得なかった出費を伴うことが出来るので、予備費（少なくとも工事総額の1割程度）用意の推奨があった。

不測の出費の実例として、真空ガラス化によるサッシの重量増に伴う戸車の交換費用（個別特注品が多く交換用予備もユーザー側でのストックを余儀なくされた）。他にアンペア増量要請に伴う引込み線用地下溝新設などの紹介があった。

（2）前回宿題の報告

井口より下記の報告をおこなった。

豊ヶ丘5-1では管理組規約にて、通常総会開催時期を新会計年度開始以前1ヶ月以内に招集しなければならないと規定している。また会計年度は4月1日から3月31日まで、役員選任は年度で指定。したがって任期は4月1日から3月31日までとなる。

決算報告は通常総会にて4月から12月までを行い。別途書面にて通期について組合員に通知する。

（3）今後の担当

45条～48条 長谷川氏、49条～55条 小川氏、56条～65条 大山氏

（記録 井口）

次回 7月20日（土）14:00～16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室