

第48回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2013年9月29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、小川、長谷川、内多、松崎、白石、坂本、井口
以上9名

司会者 常光部会長

議 題

(第21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)の読み、第6章第4節総会(47~48条)担当、長谷川さん

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
- ・区分所有法上の集会における決議事項(長谷川氏提供)

1. 予定の議題に入る前に部会長より仏国の区分所有法の紹介があった。概要を以下に記載。

(出典 雑誌「土地総合研究 2012年冬号 國學院大學大学院教授 吉井 啓子 氏」)

フランスに於ける区分所有法に係る共同住宅の歴史は長い。最近では荒廃した地区が増加して来て政府が法を改正し、荒廃を防いでいる。その主な点は、

i) 荒廃したマンションの管理に仮管理者をおき、その権限を増したこと。

通常の管理者が責任を全うせず組合が機能しない場合に、仮の管理者を強制的に置き司法・行政と連携して対応する。また、団地内の1棟が荒廃状態に陥った場合、その管理を容易にするために他から分別して別個の区分所有不動産とすることが出来る様に改めた。

ii) 荒廃した団地には高齢者が多いこともあり、組合が食事、監視、援助、娯楽を提供する「サービス住宅」に関する規定も設けられた。

iii) 2006年の改正では、人及び財産に損害を与えることを防止するために共用部に行なう安全に対する工事は総会で過半数により可決することが出来るとしている。

iv) 2009年には予防措置を内容とする改正も行なわれている。それらは、

- ①管理者のすべての権限の仮管理者への委譲
- ②司法と行政の密接な連携
- ③荒廃を避けるための予防措置として、荒廃区分所有建物の分離を可能にする
- ④危険に曝されるほどに荒廃した区分不動産建物には行政介入強化を図る。

などである。

2. 第47回議事録関係

1) 部会長コメント他

- ・第46条議決権については共有持分について議決権者を届出で定める。議決権のベースになる根拠は専有面積あるいは各戸に1議決権とするのであるが、ほとんど1戸1議決権に集約されているのが現状。民間マンションや都心などで車庫だけの所有者も区分所有権を持っていること等を説明した。
- ・代理出席については委任状と代理人出席がある。
ここであらためて代理人出席の実情についてのヒアリングがあったが事例の報告は無かった。ただし、次の事例について報告があった。

出席者はあらかじめ出欠表で届出られていて、配偶者（奥さん）の場合黙認している（ホームタウン豊ヶ丘-2）。

来場者に委任状を持たない非組合員の入場を拒否した例がある。また、委任の相手から断りなしに委任されてしまい出席して初めて知った例もある（エステート鶴牧4・5）。

共有者である夫妻が両者共に出席する（ホームタウン諏訪1-71）。

議決権を持たない共有者の票が入らないようにするために、挙手による方法から、用紙を配布し、挙げられた用紙の数で計数する方法に変更した。（エステート鶴牧4・5）

- ・標準管理規約改正の検討時に委任状廃止の議論があったが、民法等他の法との関係から委任状は残された経緯がある。その分、コメントに、直接出席あるいは議決権行使を勧める内容が縷々記述されている。

2) 議事録の訂正

第47回議事録の4ページ上から15行目「平成17年・・・」を「平成12年・・・」に訂正

3. 議 題 （第21回）「マンション標準管理規約および区分所有法等の検討」

マンション標準管理規約第47条(総会の会議及び議事)第1～7項およびコメント（長谷川氏が読み上げと説明）

1) 第1項、第2項について長谷川氏より以下の追加説明および部会長のコメントがあった。

- ・第1項は定足数に関する条項である。区分所有法には出席者数は特に定めてなくて決議は区分所有者及び議決権の各過半数としている（第三十九条）。
- ・決議については標準管理規約では第2項に出席組合員の議決権の過半数で決すると規定して第1項と第2項で定足数と決議に必要な数を規定している。定足数について定めのない区分所有法に比し標準管理規約に半数以上の出席を求めているのは、組合運営への意思反映の多さの最低レベルを定めたものと思われる。ただし、後の5項によれば、出席者数には書面および代理人も出席とみなされる。
- ・議長の議決権については、コメント第47条関係①で議長を含む出席組合員の過半数で決するとあり議長も議決権を有する。したがって賛否同数の場合は否決となる。以前には議長は議決権行使をしないで賛否同数の時議長が決めるとなっていたが、改正された。
- ・岩曾氏より、賛否同数の時、議長が決める制度の場合、議長が議決権を持つと、結果として2票与えることになり公平を欠くからとの説明があった。

2) 第3項、第4項について長谷川氏より以下の追加説明があった。

- ・第3項は特別決議事項について定めたもので、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決するものとし、一号から五号までの事項を指定している。
- ・第4項は建替え決議については組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で決すると定めている。
- ・区分所有法上の決議事項について配布資料「区分所有法上の集会における決議事項」にまとめて列記した。これによると特別決議事項は11事項あり、これらは必ず集会の特別決議によって決めなければならない、規約によってこれ以外の方法で決めることは出来ない。また普通決議事項は12事項あり、規約で別段の定めをすること等が出来る。

(部会長コメント)

- ・第47条第1項により議決権総数の1/2以上を有する組合員の出席があれば集会は成立するが、特別決議事項を議決することは出来ない。すなわち集会が成立しなかったことになる。組合員数については、1戸を複数人で共有していても組合員数は1人、複数戸を1人あるいは複数人で共有していても組合員数は1人とみなす。
- ・大規模修繕工事を普通決議で可とした。しかしコメントによると規約で組合員総数と議決権総数の過半数で、又は議決権総数の過半数で決することを規約に定めることも出来るとしている。

(部会長コメント)

- ・コメントによると普通決議に議決権総数の1/2以上の組合員の出席のもとに過半数すなわち1/4を超える数で決することの出来る事項と、組合員総数と議決権総数の過半数で、又は議決権総数の過半数で決するすなわち1/2を超える数で決する事項と2種類存在することになる。このことが妥当かどうか疑念はあるが、コメントにあるように大規模修繕には多額の費用を要し、また改修も行われることもあるので、慎重に扱うべきであるとの意味合いと理解すべきであろう。
- ・大規模修繕工事に対する決議方法のヒアリング
 特別決議を採用（ホームタウン豊ヶ丘-2、エステート鶴牧4・5）
 普通決議を採用、ただし大規模修繕計画承認を特別決議で行なう。（ホームタウン諏訪1-71）

(部会長コメント)

- ・第47条3項二号に特別決議事項の一つとして、「敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）」とある。法改正以前は「敷地及び共用部分等の変更（その形状の著しい変更又は多額の費用を伴わないものを除く）」とあって、「多額の費用」が「効用」にかえられ、3/4、1/2決議の境界が不明瞭となり、それぞれの決議に従う事例がコメントに細かく記述されることになった。これらの事例を見ると特別決議を要する事項をかなり限定し、普通決議の範囲を拡大している。
- ・共用部分には5つの管理区分があって重大変更は特別決議が絶対に必要であるが、他は規約

で別段の定めができることになっている。まだ事例が少ないが理事会で一定の枠内、予算の範囲内で判断して実行できるルールを設ける組合が出て来ると思われる。

例えば軒瓦に雨樋が無くて出入りのたびに被る雨水を避けるために雨樋の追加工事、狭くて踏み外し、転落の恐れのある階段の踏み幅の拡張、子どもが乗り越えられないように踊場の手摺りに変えて安全柵を設ける等、安全・安心のため緊急性のある共用部の変更を集会の決議を経なくても理事会判断で実施できるルール設定を規約に入れることも一つの案であろう。

3) 第47条2項にいう規約とは何か、との小川氏の疑問に関して制定、変更、廃止の決議方法がらみで議論があった。その概要は以下の通り。

規約；特別決議 細則；普通決議、は一般に行われている

協定；規約に準ずる扱いとなっており、従って特別決議

公団系の場合、当初模様変え、専用庭の使用、生活の秩序に関する3協定があった。

現在も協定として存続させている組合と規約や使用細則に組み入れた組合とある。

したがって、存続させている場合、駐車場使用料の改定は特別決議で行なっている。

規程；業務処理用の手順などを定めたもので、レベルにより承認方法は異なる。制定、変更、廃止については規程自身の中で定める。

規定；用語の範疇としてはあまり用いられない。

4) 第6項、第7項について長谷川氏より以下の追加説明があった。

- ・規約の制定、変更、廃止が組合員に特別の影響を及ぼす場合は承諾を必要とするもので、例えば東京地裁判決によれば、駐車場の無償利用を廃止する場合がある。すなわち専用使用権を有するものの廃止などの場合がこれに当たる。

第7項では敷地及び共用部分の変更が組合員に特別の影響を与える場合の条項であるが、範囲が難しい。影響が受忍の限度を越える程度とされている。

- ・部会長より敷地の変更には特別の影響を受ける組合員の承諾を必要としているが、これに関する事例の有無についてのヒアリングがあった。これに対して、

駐車場増設には反対も多く場所の変更や縮小するなど妥協の結果で実施している（エステート聖ヶ丘-3）。

総会で可決済みの大規模修繕工事の開始後、足場設営で反対があり約10日間工事が滞った（ホームタウン豊ヶ丘-2）。

かつて駐車場増設で3/4以上に達せず一度は否決されたことがあった。また柱上トランスの位置を変更したところ電磁波、景観問題を理由に実施後に反対があり元に戻した。実施者は説明したというのが問題となった（エステート鶴牧4・5）。

(部会長コメント)

- ・通常住民説明会を行い、承諾を得てから集会に諮るが、変更による影響の多い住民が説明会に出席したか、また納得したかよく見極める必要がある。

(記録 井口)

次回 10月27日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室