

平成25年12月30日

第50回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2013年12月8日(日) 14:00~15:45

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、西山、小川、松崎、杉原(ブリリア多摩センター)、二宮
以上6名

司会者 常光部会長

議 題

(第23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(49条)担当、小川さん

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

司会 常光部会長

【常光部会長より】

議題に入る前に、常光部会長より下記の情報提供を頂いた。

- 1) 仙台市内のマンションで、被災マンション法の土地の売却決議における4/5以上の合意により、売却が成立した事例の報告があった。

今回、初適用となったのが、仙台市宮城野区の「東仙台マンション」である。同マンションは1974年築の7階建て、140戸のマンションであったが、東日本大震災で建物の沈下や壁面の崩落などが起き、市が「全壊」と判定し取り壊しを行った。今回は、その土地の売却決議に関して、改正被災マンション法を適用した初の事例である。

法改正前は、土地の一部売却に関しては民法の規定しか無く、区分所有者全員の合意が必要であった。そのため、震災で行方不明の区分所有者がいる事などから、合意形成できなかったが、6月の法改正で所有権の4/5の同意が得られれば売却できるようになり、震災から1千日以上を経てまとまった。

現在、多摩地区では2~3件程、建替えを検討しているマンションがあるが、中々進んでいないのが現状である。その原因としては、全員の合意が必要な事、デベロッパーの付き手が無い、

強力に推進するリーダー不足などが挙げられるが、今後は老朽化したマンションにも適用が広がれば、老朽化マンションの建替えの促進に繋がるものと考えられる。

なお、諏訪 2 丁目住宅の初期の建替計画において、一部土地を売却して建替資金とする計画もあったが、同じく民法の規定で区分所有者全員の合意が必要であったため断念した経緯がある。

- 2) 非居住区分所有者への特別管理費の徴収や役員被選任資格を非居住区分所有者から奪ってしまう規約の有効性について福岡地裁で争われた結果についての報告があった。
結果としては、以下の理由により、非居住区分所有者の訴えは棄却された。

【特別管理費の徴収について】

- ①非居住区分所有者に対しては居住区分所有者に比して通信費等が余分に発生する。
- ②一般にマンションの管理について居住区分所有者は非居住区分所有者に比して大きな貢献をする。
- ③本件マンションでは居住区分所有者のみが管理組合の役員としてその運営に携わり、マンションの住環境を良好に保つという責任を負う。(規約の役員選任において現住条件が規定されている。)
- ④非居住区分所有者は居住区分所有者の貢献を前提として専有部分を使用収益している面がある。

【役員の被選任資格について】

- ①管理組合役員の義務がマンションの管理全体に及ぶ重要な職務であることに照らせば、緊急事態への対応や理事会への出席等の観点から、被選任資格を居住区分所有者に限定する必要性・合理性がある。
- ②役員の被選任資格は専有部分の財産権自体に直接の影響を与えるものではない。

因みに、役員被選任資格について、出席者の組合での現状報告がなされた。

・ **エステート鶴牧 4・5 住宅管理組合**

役員の選任には、規約で現住条件を付けている。また、理事会への代理出席も認めている。

・ **豊ヶ丘 2-1 住宅管理組合**

役員の選任には、規約で現住条件を付けている。

・ **ホームタウン豊ヶ丘 2 団地管理組合**

役員の選任には、規約で現住条件を付けている。

・ **Brillia 多摩センター管理組合**

現住条件は第 2 期の総会で追加された。また、その際に、以下の通り選任資格の幅を拡充している。

○組合員の配偶者、及び親族で成年に達している者、又はその配偶者

○非居住組合員の親族で、本マンションに現に居住し成年に達している者、又はその配偶者。
理事会への代理出席については、出席率の向上に配慮し、第 4 期総会で代理出席を認めているが、配偶者又は成年に達している一親等の親族に限るとしている。

本件に関しては、管理組合は何事に於いても、公平性を持つ事が重要である。非居住区分所有者でも役員として職務を果たす意志を持つ者も居る可能性を考慮すれば、規約で規定してないならば、規約化する必要があるのではないかとの意見もあった。

3) エステート鶴牧4・5住宅管理組合で、平成25年12月1日に開催された臨時総会の報告がなされた。総会で提案された議案は下記の2項目である。

- ①電力の一括受電と電力の見える化
- ②電力の見える化のみ

現在、国交省の既存マンション・省CO2先導事業の補助金を得て、総断熱化を含む大規模修繕工事を行っている。その一環としての一括受電だが、導入には全戸が東京電力からの切り替えに同意してもらうことが必要なため、施工前に改めて総会を開き4分の3決議をすることにしていた。そして当初は、一括受電に伴う敷地内配線工事などは施工会社である長谷工が全面負担する方向で進めていたが、費用が増大する地中埋設配線を要請したところ、その費用は全額組合負担とするよう要求してきた。そのため急きょ一括受電導入が否決された場合には、見える化装置だけの導入に切替えることとし、2本立ての議案により臨時総会に諮る事となった。

いずれも、特別決議であり3/4以上の合意が必要であるが、前者は3/4に5票届かず(267/356)否決され、後者の提案のみ承認された。その理由は、一括受電を導入する場合、組合側の負担額が約6,000万円。電力会社との契約15年間で見込まれる電気料金の低減は3,300~3,800万円程度と試算されている。ある意味、今後の小口電力の自由化を見据えた先行投資的な意味合いも含めた提案であったため、小口電力の自由化についての不透明性が拍車をかけ否決されたとの事。

今後は、電力の見える化の導入を進める事になる。なお、一般的には電力の見える化はスマートメーターを設置する事が多いが、今回の工事はノンスmartメーター方式で、電力の消費量を計測しデータを発信する装置と、データを受信・蓄積し、何時でもデジタル化して見ることの出来る受信装置とをセットにした器具を各戸に取り付ける。各戸の蓄積データを収集し、国交省へ提供することと導入工事は長谷工リフォームで実施する予定である。

4) 前回部会の復習

前回部会で検討した、マンション標準管理規約第48条(議決事項)について、復習の意味も兼ねて、部会長より改めて説明がなされた。

【長期修繕計画について】

長期修繕計画を5年毎に見直し、改訂された内容を総会議案としている組合は実際には少ない。特に民間マンションの場合、入居時に管理会社が作成した長計では不十分であり、問題点を洗い出し改訂版を作成する必要がある。先般、連絡会の特別講演にて田辺氏(マンションリフォーム技術協会会長)にもご講演頂いた際にも話題に出たが、今や長期修繕計画は50年後を見据える必要がある。経験上30~40年頃に最も費用が発生する昨今では、25年計画では十分とは言えない。

【見なし共用部について】

専有部配管などを“みなし共用部”として扱っている組合もある。豊ヶ丘5-1住宅管理組

合では、床下の配管について共用部とする旨、規約で定めている。一方で、規約化せずに工事の際に特別決議として承認を得るスタイルの組合もある。その理由として、キッチン等の排水管などが破損した場合に、それらが全て組合負担となるからとの事。しかしながら、特に床下配管などは個人で責任を持って管理する事は不可能に近いのが現状であるため、組合がイニシアチブを取る必要がある。

1. 議 題 (第 23 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 49 条(議事録の作成および保管)第 1~4 号(小川氏が読み上げと説明)

(議事録の作成、保管等)

第 49 条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する 2 名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

1) 小川氏より以下の説明があった。

1 項>議事録作成の必要性

管理組合の意思決定機関としての総会決議事項は、管理組合員を拘束し、その効力は管理組合員間の後々の争いを防止する為に、総会が適法に開催されたか、総会で何が決議されたのか等を議事録として記録しておくことが重要である。

2 項>この重要性から、法律上の制度として議事録作成が担保される必要がある為、会議の主催者である議長に議事録作成義務がある。

議事録の記載内容は、①経過の要領、②その結果。①は会議の適法要件の簡潔な記録(特定の書式はないが、適法要件の証明のための事項として、何時、何処で、誰が、何を、どのように、という議事に経過として会議の日時・場所・総会定数と出席組合員数及び議決権数・会議の経過・議事次第と議決要件の確認)、②は、議事内容の証明の為の事項として、何をどうしたという議事の内容、賛否の別を記載する。

3 項>議事録保管

(区分所有法 第 42 条「議事録」5 項{第 33 条[規約の保管及び閲覧]を準用する。})

・保管に関して

区分所有法第 33 条 1 項より、①管理者がいるときは管理者。②管理者がいない場合には、区分所有者又はその代理人の中から規約又は集会の決議で決める者。

保管管理者は、民法上寄託契約(受寄者が寄託者に対して受寄者の為に保管することを約束し、受託者からその物を受け取ることによって成立する契約のこと)に属するので、有償・無

償で責任の度合いが異なる。(民法第 659 条[無償受寄者の注意義務]{自分の財産を保管するのと同じ程度の注意義務で、善管注意義務ではない。})

管理者が保管しないと 20 万円以下の過料 (区分所有法第 71 条 1) 管理者がいないときは罰則なし。法人の場合は「理事が管理組合事務所で保管する。(区分所有法第 47 条 2) 罰則有り。」

・ **利害関係人とは**

区分所有者、専有部分の占有者、売買等により区分所有権を取得しようとする者、専有部分を賃借しようとする者、管理組合に対して債権を有し、又は管理組合と取引をしようとする者、区分所有者又は敷地利用権の上に抵当権を有し、又は抵当権の設定を受けようとする者、宅地建物取引業者等、法律上の利害関係者 (親族関係は利害関係人ではない)

・ **正当な理由とは**

①夜間等不適當な時間に閲覧請求がされた場合、②不必要に何回も閲覧請求された場合、③嫌がらせの閲覧請求が明らかな場合

4 項>保管場所

区分所有法第 33 条 3 項では、「建物の見やすい場所」と規定し、法人の場合は「事務所」(第 47 条 12 項) と規定有り。

本規約には違反に対する具体的な罰則条文が無いが、区分所有法では、上記 1・2 項の違反には、同法第 71 条 3 で、20 万円の過料の罰則有り。

因みに、小川氏の居住するホームタウン豊ヶ丘 2 団地管理組合では、議事録の保管場所の掲示は行っていないとのこと。

2) 小川氏の説明後に、議事録のコピーの可否について確認を行った結果下記の通りとなった。

【コピーは可】

エステート鶴牧 4・5 住宅管理組合、ホームタウン豊ヶ丘 2 団地管理組合

【コピーは否】

豊ヶ丘 2-1 住宅管理組合

【その他】

Brillia 多摩センター管理組合では、住民専用の HP からダウンロードし閲覧できる仕組みとなっている。

3) その他

議事録を作成し完成した文書のチェックプロセスについて、又、議事録の起こしを自分達で行っているか、管理会社や専門業者に委託しているか等、本件については管理組合によって様々であるため、次回はその辺りの情報を整理してゆく。

(記録 二宮)

次回 平成 26 年 1 月 12 日 (日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室