

マンション管理士吉田総合事務所通信

2019年(平成31年)3月25日
第00065号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所

住所: 柏市豊四季255-5-509

電話: 04-7100-2025

URL: www.mankan-builkan.com

「管理不全」予防へ条例案

1983年以前に新築された、6戸以上の分譲マンション管理者に管理状況の届け出を義務付ける東京都の条例案が2月20日に開会した都議会定例会に提出された。本会議での議案説明、常任委員会での審議を経て、3月28日の本会議で可決・成立する見通しだ。都によれば、年度内の公布・施行を見込んでいる。管理状況届け出制度は、来年4月1日にスタートする予定だ。

条例案で「都知事が定める」とされた、「管理不全」を予防し適正な管理を実現するための施策を具体化・推進するための総合的な計画、管理の適正化に関する指針は、新年度に入る4月以降に策定・公表する。

条例案の作成に先立ち都が行った意見募集(パブリックコメント)には13通50件が寄せられた。管理組合だけでなく、理事会の定義を求める意見もあり、都は理事会の役割等について「指針において記載することを検討する」旨の考え方を示した。条例は分譲マンションの管理不全を防ぎ、適正な管理を促進するのが主な目的。関係者の協力のもと、管理主体の管理組合に対して「行政が積極的に関わ

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理の主体としてマ

滋賀県野洲市が、数年前から無人になっていく市内マンション(築47年、9戸)の区分所有者に対して、空家対策特別措置法に基づく除却(解体)命令を行う方針を固めた。命令に先立ち、3月1日には区分所有者に意見書等の提出などの機会を与える通知書を郵送した。市は、命令で区分所有者が自主的に解体を行わない場合は、行政代執行による解体も検討している。区分所有マンションに対する解体命令は極めて異例。登記簿によれば、マンションは鉄骨造の陸屋根3階建て。専有面積はそれぞれ38・22平方メートル。区分所有者は9人で、法人所有が1戸あった。同月18日、マンション

を同法2条2項の「特定空家等」に認定した。その10日後の9月28日付で市は区分所有者に建物の除却などを求める同法14条1項の指導、12月12日に同条2項の勧告をそれぞれ行い、区分所有者に自主解体を求めた。勧告の期限である

今年2月28日まで区分所有者側が措置を取らなかったため、市は3月1日、同3項の解体命令を行うに当たり必要な、同4条に基づく意見書等の提出などを求める通知書を区分所有者に郵送した。提出期限は3月15日。区分所有者側からの意見書で正当な理由がない場合、同市は最遅で4月ごろに解体命令を行う方針だ。約2カ月で解体されない場合は11月をめどに行政代執行に踏み切る予定。(マンション管理新聞1098号)

無人マンションに解体命令 4月にも行政代執行も検討

滋賀・野洲市

年度内に公布・施行へ

2月20日開会の都議会 定例会に議案提出 管理状況届け出 来年4月から

東京都

管理組合の責任は、原則的にマンションの管理者が行う。届け出対象外でも任意の届け出はで

ている。区分所有者は「管理組合の運営に参加するよう」求められている。管理組合の留意事項として、管理状況の届け出項目に当たる運営体制の整備、管理規約の設定、総会開催と議事録作成、管理費・修繕積立金の額・徴収方法の規定、修繕の計画的な実施が定められた。

管理状況の届け出は、原則的にマンションの管理者が行う。届け出対象外でも任意の届け出はで

きる。知事は必要な範囲でマンションの調査、助言ができる。届け出がない場合や内容が事実と異なる、助言だけでは管理状況の悪化を防ぐことが困難なときは指導・勧告ができる。条例案では、すでに同趣旨の管理状況届け出制度を運用している自治体は都の制度の対象外になる、と定めたが、各自治体は都の制度適用を求めることも可能だ。(マンション管理新聞1097号)

今年2月28日まで区分所有者側が措置を取らなかったため、市は3月1日、同3項の解体命令を行うに当たり必要な、同4条に基づく意見書等の提出などを求める通知書を区分所有者に郵送した。提出期限は3月15日。区分所有者側からの意見書で正当な理由がない場合、同市は最遅で4月ごろに解体命令を行う方針だ。約2カ月で解体されない場合は11月をめどに行政代執行に踏み切る予定。(マンション管理新聞1098号)

解約義務付け「効力ない」

高圧一括受電方式「共用部分の管理に当たらず」 導入巡るトラブル

最高裁判所
3/5 第三小法廷

専有部分の電気供給方法を「高圧一括受電方式」に変更する総会決議を受け、同方式以外での電力供給を禁じる旨を定めた「電気供給規則」(細則)の効力と、各区分所有者が結ぶ既存の電気供給契約の解約を義務付ける旨の総会決議の有効性が争点になった訴訟の上告審で最高裁第三小法廷(岡部喜代子裁判長)は3月5日、いずれも「効力を有するもの」とはいえない」とする判断を示し、一審判決取り消しと高裁判決の破棄を命じる判決を言い渡した。判決は裁判官5人の全員一致。

〈コメント〉

判決は、総会決議のうち解約を義務付け部分は「専有部分の用に關する事項を決するもので、共用部分の変更または管理に關する事項を決するものではない」と指摘。区分所有法17条1項の「共用部分の変更」、同法18条1項の「共用部分の管理」の決議として効力を有するものとはいえない、とした。細則についても、管理規約で定めることができる「区分所有者相互間の事項」を規定したものではなく、「規約として効力を有するものとはいえない」と結論付けられた。

岡部裁判長は「専有部分で使用する電力の供給契約を解約するか否かは、そのみでは直ちにほかの区分所有者等による専有部分の使用または団地共用部分等の管理に影響を及ぼすものではない」と言及。高圧一括受電方式への変更は、受電方式への変更は、小売り事業者が入る場合、こうした費用やリスクを計算した上でプランを提示するため基本的に管理組合に負担は発生しないが、このマンションは違う。

最高裁は、管理規約や総会決議で区分所有者に電気契約の解約を強制することはできない、と判断した。だが、高圧一括受電方式の導入は、管理の現場では「全員合意」を前提に進められている。反対者にはあくまで説得による翻意を促し、決議に協力してもらおう立場を取ってきているのだ。

この「前提」に基づけば、このマンションで全員合意を得るに

合意形成 尽くされたのか

金を削減しようとするものへの変更が行われないことで専有部分の使用に支障が生じ、団地共用部分等の適正な管理が妨げられることになり、事情はうかがわれな「と判断し、総会決議・細則で電気供給契約の解約義務を負うものではない」と結論付けた。

事件の概要：専有部分の電気供給方法を「高圧一括受電方式」に変更する決議が可決されたが、電力会社との導入を決めた通常総会では、修繕積立金から支出するとして導入設備経費5500万円が提示されたが、総会決議案書に費用の内訳や根拠の記載はない。維持保全費用は年間200万円だとし、一般管理費会計から支出するとされているが、こちらもそれ以上の説明はない。総会以前の広報紙を見ても、費用の根拠となる資料や費用を導き出すまでの経緯が、一般区分所有者に公開されている様子はうかがえない。

双方の主張の成否を置くとしても、区分所の間に結んだ既存の契約を解約しない区分所有者のために同方式による電気供給ができず、安い電気料金の恩恵を受けられなくなつたなどとして、札幌市の団地型マンションの区分所有者が従来の電気料金との差額を「損害」と位置付け、解約を拒否した区分所有者2人に不法行為に基づき損害賠償を求めた。一審・二審では原告側が勝訴していた。

所有者が合理的な判断を下せるだけの事業計画の作成と、丁寧な情報公開が行われていたのかという点では、執行部側に反省の余地はあると考えられる。

管理組合は、裁判の被告になつた区分所有者2人に「最終手段」として「59条競売」を仕掛けたが、棟総会で否決されている。

今回の裁判で教訓にすべきは、法的な結論よりも懇切丁寧な合意形成の大切さだ。(マンション管理新聞1099号)

編集後記：マンション管理適正化法がスタートして18年を経過しましたが、マンション管理運営の状況はまだ課題が山積しています。多くの管理組合では管理の殆どを全部委託方式にて管理会社に委託して、まさに「お金で管理を買っている」こととなっています。この場合でも適正化法では、自分達(管理組合)のマンション(資産)は自分達(管理組合)が主体的に管理をすべきものとしています。管理組合(理事会)は、管理会社任せにせず、マンション管理士等の外部専門家等の第三者に助言を求めたり、相談することで管理運営の状態をチェックしてみることも大切だと思います。そのことで管理組合運営の正常化に結びつくはずです。(吉田)