

マンション管理士吉田総合事務所通信

2019年(令和元年)5月25日
第00066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-bui|kan.com

損害金含む「返済能力なし」と判断 未払い金

長期間にわたって滞納していた管理費等の支払いを再開した区分所有者に対する「59条競売」の可否が争われた裁判の判決が3月4日、東京地裁であった。鈴木友一裁判官は「滞納分の支払いに充てることのできる資産は保有していない」と判断し、管理組合の請求通り区分所有法59条に基づく競売と管理規約に基づく弁護士費用約36万円の支払いを認め、判決を言い渡した。判決は確定している。

裁判資料によれば、この区分所有者は2012年9月ごろから管理費等を滞納。管理組合は15年、管理費等の支払いを求めて提訴し、同年4月勝訴判決を得た。判決では元本約68万5000円と弁護士費用約22万円に加え、遅延損害金の支払いが命じられた。翌16年、確定判決を債務名義として管理組合は強制競売に着手。強制競売開始決定にこぎ着けたが、買い受け可能価額が優先債権の見込み額に満たない「無剰余」となり、競売を取り下げた。17年には不動産執行に踏み切ったが、執行不能に終わったため、同年11月、臨時総会で「59条競売」を可決し18年5月、東京地裁に提訴した。

区分所有者は臨時総会の1カ月ほど前から毎月管理費等を取めるようになり、今年1月の口頭弁論終結時点まで毎月の支払いを継続している。この時点で滞納金額は、遅延損害金・弁護士費用を除き約136万円だった。

法廷で区分所有者は「第三者から5000万円の返金が見込まれておりそれで返済しない」とこれ以上滞納しないよう近時は管理費等を支払っているなど訴え、争う構えを見せている。

判決で鈴木裁判官はまず、管理費等の滞納は区分所有法6条1項の「区分所有者の共同の利益に反する行為に当たる」と認定した上で、強制競売や強制執行が不発に終わった経緯を考慮。管理費等の滞納による「区分所有者の共同生活上の障害」は著しいと評価

支払い再開も「アウト」

管理費滞納で 59条競売請求

管理組合が勝訴

3/4 東京地裁

まず、管理費等の滞納は区分所有法6条1項の「区分所有者の共同の利益に反する行為に当たる」と認定した上で、強制競売や強制執行が不発に終わった経緯を考慮。管理費等の滞納による「区分所有者の共同生活上の障害」は著しいと評価

判決で鈴木裁判官はまず、管理費等の滞納は区分所有法6条1項の「区分所有者の共同の利益に反する行為に当たる」と認定した上で、強制競売や強制執行が不発に終わった経緯を考慮。管理費等の滞納による「区分所有者の共同生活上の障害」は著しいと評価

判決で鈴木裁判官はまず、管理費等の滞納は区分所有法6条1項の「区分所有者の共同の利益に反する行為に当たる」と認定した上で、強制競売や強制執行が不発に終わった経緯を考慮。管理費等の滞納による「区分所有者の共同生活上の障害」は著しいと評価

判決で鈴木裁判官はまず、管理費等の滞納は区分所有法6条1項の「区分所有者の共同の利益に反する行為に当たる」と認定した上で、強制競売や強制執行が不発に終わった経緯を考慮。管理費等の滞納による「区分所有者の共同生活上の障害」は著しいと評価

判決で鈴木裁判官はまず、管理費等の滞納は区分所有法6条1項の「区分所有者の共同の利益に反する行為に当たる」と認定した上で、強制競売や強制執行が不発に終わった経緯を考慮。管理費等の滞納による「区分所有者の共同生活上の障害」は著しいと評価

敷地売却が建て替え上回る

昨年11月現在 14件が「要除却認定」

建替え円滑化法

4月29日の団地再生検討会で示されたまとめ案では「改修・建て替えに次ぐマンションの再生手法としてマンション敷地売却制度の対象を拡大すべきとの声がある」とし、マンション建替え円滑化法上の「除却認定」実績を明らかにしている。まとめ案によれば、昨年11月現在「要除却認定」を受けたマンションは全国で14件。検討中案件は34件に上った(下表参照)。

制度実施状況

○除却の必要性に係る認定	14件	(※)
うち、買い受け計画の認定	4件	—
○検討中案件	34件	—

- (※) 14件の内訳
- マンション敷地売却制度活用6件
 - マンション敷地売却制度決議可決済み済み4件
 - 検討中2件(うち容積率緩和1件)
 - 建て替え制度活用5件
 - 建て替え決議可決済み2件(うち容積率緩和2件)
 - 検討中3件(うち容積率緩和2件)
 - 耐震改修1件
 - 幅広く検討中2件

14件中、検討中2件を含む6件が敷地売却制度を活用している。うち4件では買い受け計画の認定を受けていた。いずれも東京23区内のマンションで築年数は39年〜54年。戸数は11〜34戸。敷地面積は約220平方メートル〜約900平方メートル。建て替えを選択したのは検討中3件を含めて5件と、敷地売却が建て替えを上回っている。

残り3件のうち1件は耐震改修で対応、2件が「幅広く検討中」だとしている。(マンション管理新聞1101号)

残り3件のうち1件は耐震改修で対応、2件が「幅広く検討中」だとしている。(マンション管理新聞1101号)

し、競売以外の方法では障害を除去して共同生活の維持を図ることは困難だと結論付けた。区分所有者に滞納額を返済するだけの資産はない、と判断した。「近時は管理費等を支払っている」との主張に対しては「支払いは続けているものの、滞納分の支払いに充てることのできる資産は保有していないし、自らの収入等から資金を

調達できる見込みもない」と、退けた。「第三者からの返金の見込みがある」などの点については具体的な裏付け資料は何ら提出されておらず、訴訟提起から口頭弁論終結時に至るまで資金調達が実現していない点から「今後も実現可能性は乏しい」と一蹴している。(マンション管理新聞1100号)

付帯業務駐車場 数減OK

認定基準等 要件緩和認める 東京都

既存分譲マンションにおける「駐車場」問題を受け、東京都は、都条例で定められた付置義務がある駐車場の台数を緩和する場を整理し、市街地建築部長名で、都内の特定行政庁建築主務部長宛てに3月25日付で通知した。マンション内の駐車場が利用されていない場合、基準をクリアすれば、都の条例で義務付けられた敷地内駐車場の台数を減らすことが可能になる。都の駐車場条例では、既存建築物に対して利用実態に応じた付置義務の緩和を認めているが、既存マンションにおける同規定の運用を、今回「技術的助言」として具体的に定め、通知した。通知では既存分譲

マンションの駐車場の利用実績が付置義務のある駐車場の台数を上回っていない、既存駐車場を撤去する部分について、敷地の利用計画が関係法令に適合している、などといった条件を満たしているケース（表に認定基準の抜粋）。

管理組合は、都が作成した「駐車場管理運営計画」等に必要事項を記入し、特定行政庁に事前協議を申請する。協議で基準をクリアしている、と判断されれば事前協議は終了し、管理規約や使用細則の改正を行った後、正式な申請を行う。「技術的助言」には、管理規約や使用細則の改正例も提示されている。

「技術的助言」は都の「マンションポータルサイト」で閲覧できる。（マンション管理新聞 1103号）

利用率低下受け

主な認定基準

- ア 既存駐車場の利用実績が、基準台数を上回っていないこと**
 - ① 区分所有者と管理組合の駐車場使用に係る契約の管理台帳（過去3年間程度）から確認できる居住者用駐車場の最大利用実績台数と荷さばき、外来者用等の既存共用駐車場の台数の合計が基準台数未満であること
 - ② 荷さばき、外来者等の自動車による路上駐車違反の実態がないこと
 - イ 駐車場管理運営計画において適切な駐車施設が確保されること**
 - ① 駐車場管理運営計画において、居住者用駐車場の種別ごとに、最大利用実績台数および最大利用予定台数を上回る必要台数の駐車場が計画されていること（最大利用予定台数は、区分所有者の意向調査等を基に算定するものとする。また、計画される駐車場の台数には、現行条例に規定する車室の規模の基準に適合する駐車場を算入するものとするが、既存駐車場を存続させる場合は、当該駐車場の台数をすべて算入可能とする）
 - ② 荷さばき、外来者用等の共用駐車場が撤去されないこと
 - ③ 既存駐車場を撤去する部分について、跡地の利用計画が関係法令に適合していること
 - ④（略）
 - ウ 管理組合により駐車場が適正に管理されること**
 - ① 駐車場管理運営計画に基づく駐車場の管理や使用を担保するため、管理規約（当該規約に基づく細則を含む）に、以下の内容が規定されていること
 - 管理組合による駐車場の管理… i（略） ii 居住者用駐車場の使用者は管理組合が選定し、不適切な使用があった場合は、駐車場の使用を停止すること iii（略） iv 管理組合は、居住者用駐車場の利用状況を随時把握し、記録を作成すること（3年間保存）
 - 駐車場使用の制限… v 居住者用駐車場は、原則として、区分所有者以外の使用を禁止すること vi（略）
 - 駐車場使用状況の検証… vii・viii（略）
 - エ 分譲マンション以外の部分については、原則、条例の規定通りの駐車台数を確保すること**
 - ①（略）
- 認定にあたっての留意点（抜粋）**
付置義務駐車台数の緩和により、付置が不要となった居住者用駐車場を撤去せずに、外部に貸し出す場合は、上記（2）の認定基準ウに加え、当該駐車場の位置をその他の駐車場と区分し、別々に管理することを管理規約に規定することを認定要件とする

編集後記：
国土交通省は、管理組合や区分所有者の分譲マンション管理の実態を把握するための調査を約5年に一度行っていますが、平成30年度調査の結果をとりまとめこの程（平成31年4月）公表しました。その中でマンション居住者の永住意識は、過去最高の62.8%となり、前回調査（平成25年）より10.4%高くなっています。また、世帯主の高齢化も進展し、70才代以上の割合は22.2%と前回（平成25年）より3.3%増えています。これらから分かるように分譲マンションの永住意識（終の棲家）、高齢化が急速に進んでいることが分かります。（吉田）