

マンション管理士吉田総合事務所通信

2018年(平成30年)9月25日
第00062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

規約改正「特別の影響」に当たらず

判決によれば、訴えを起こしたのは東京都港区の管理組合、昨年5月、民泊の営業差し止めと弁護士費用147万円の支払いを求めて東京地裁に提訴した。

民泊が発覚したのはおとし1月ごろ。区分所有者が「Airbnb」のホームページで宿泊利用者を募っていた。管理組合はこの年の4月に管理規約を改正。以前から事務所としての使用は認めていたが、専有部分の用途を定めた条文中に民泊を事実上禁止する規定を付加。居室を第三者に貸与する場合は、第三者への規約・使用細則の順守義務を定めた条文中を新設した。

提訴直前の昨年5月には、規約違反に基づき提訴する場合の

管理組合側は①民泊により素性の不明な不特定多数の外国人が入り出すようになった②夜間大声で話している③ごみを分別せずにごみ置き場に捨てた④オートロックシステムにもかかわらず民泊で不特定多数が入り出すことになった⑤といった点を問題視。これらの行為から、民泊は「共同の利益に反する行為」と指摘し、区分所有法57条1項に基づく差し止めも求めた。

「今後も行われる可能性高い」管理規約違反認定

8/9 東京地裁

「今後も行われる可能性高い」管理規約違反認定

いわゆる「ヤミ民泊」が行われているとして、東京都内の管理組合が区分所有者に対し営業の差し止めなどを求めた訴訟の判決が8月9日、東京地裁であった。浦上薫史裁判官は管理規約に基づく差し止めを認める一方、弁護士費用97万2000円の支払いを命じる判決を言い渡した。区分所有者側が控訴しているかどうかは不明。

区分所有者側は、民泊を禁じるなどの管理規約の改正は「区分所有法31条の『特別の影響』に該当し」、当該区分所有者の承諾が必要だ

浦上裁判官はまず、当該居室では「不特定の多数の者を対象として、その占有部分を宿泊や滞在の用に供し、と訴えた。

また「民泊を否認するのみで、居室をどのように使用しているのかについて明らかにしようとしな」と述べ、法廷における区分所有者側の姿勢を批判。民泊が発覚した際、管理組合に「今後は行わない」と述べておきながら、その後も宿泊を募集していた点も併せて「被告は、

「ヤミ民泊」に差し止め命令

民間金融機関の参入を支援

共用部分のリフォーム融資 勉強会を設立

住宅金融支援機構

住宅金融支援機構は7月26日、適切な修繕工事の実施に向け、共用部分のリフォームローン市場における金融インフラの整備に関する効果的な取り組みを検討・実施するための勉強会を設立すると発表した。来年2月までに計5回勉強会を開き、2

月に検討内容及び次年度の取り組み内容を公表する。第1回の勉強会は8月3日に開催した。

会の名称は「マンションの価値向上に資する金融支援のあり方勉強会」。国土交通省・東京都の関係部局に加え、マンション管理関係4団体、民間金

融機関、有識者らが参加。機構が事務局を担当する。

機構は、共用部分のリフォームローンの市場を「個人向け住宅ローンやアパートローンと比較して民間金融機関の取り組みが限定的」と指摘。「管理

このため勉強会で①管理組合と市場関係者の間にある情報の非対称性解消に効果的な取り組み②管理組合向け融資への民間金融機関の参入支援に効果的な取り組み③について検討する。(マンション管理新聞1079号)

今後管理規約に違反して不特定多数の者に對して居室を短期間の宿泊や滞在の用に供する可能性が高い」と結論付け、差し止めを認めた。

弁護士費用は、着手金32万4000円、全額を認定。報酬については98万円の請求に対し「報酬は協議して決定するとされしており、その額は64万8000円を超え」とはいえない」とし、計97万2000円と年5%の遅延損害金の支払いを命じた。(マンション管理新聞1080号)

管理に関する市場関係者の間に情報の非対称性が存在する状況」との認識も示し、適正な修繕工事の実施に当たっては「金融インフラの整備が課題になっている」としている。

判例トピック 携帯基地局設置で屋上賃貸 収益事業認定も

管理組合への課税に異議

「賃料は各区分所有者に帰属」 処分取り消し求め提訴

屋上に設置した携帯電話基地局の賃料収入を収益事業だと認定し、収益の帰属主体として管理組合に課税した税務署の判断は誤りだなどとして、金沢市の管理組合が課税処分の取り消しを求めて提訴した事件の判決が今年3月13日、東京地裁で言い渡されている。谷口豊裁判長は管理組合の請求を棄却し、課税処分は適当だと結論付けた。管理組合は控訴し、東京高裁で審理が続いている。

裁判で原告はまず、「管理組合は共用部分を所有しておらず、共用部分の所有者でない管理組合に賃料は帰属しない。賃料は第三者からの支払い時点で各区分所有者に帰属する」と主張。課税するとすれば各区分所有者に対してするべきだとした。さらに原告は、管理組合は「課税対象にならなき社団」とは異なった性格の団体」と指摘。

東京地裁は請求を棄却

今年3月13日の東京地裁判決では管理組合側が敗訴。谷口裁判長はまず、管理組合が民法上の組合かどうかについて「民法上の組合は各当事者が出資をして共同の事業を営むことを約する契約によって存立する」と指摘した上で、「そうした事実がない点から、原告存立の根拠が組合契約にある」と述べた。

管理組合の財産形態は、法律上は民法の「組合」に近く、組合の場合「納税義務の主体とはならず、各組合員を直接納税義務者とする『構成員課税』の適用を前提」とする国税庁の通達などを引き合いに、課税措置は誤りだと訴えた。

◇ 国税庁は法人税に関する通達で、民法上の組合などを指す「任意組合」の組合員が共有し、債務も組合員が直接責任を負う「一点から、管理組合も『原告の理事長は管理者であり、管理者は区分所有者を代理し、管理者の行為によって負担する団体の債務について区分所有者は無限責任を負う』とし、管理者の管理によって生じる内容は『民法上の組合と同じだ』と指摘。管理組合を構成する区分所有者相互の関係は『合有』で、この点も民法上の組合と同じだ、と訴えた。

「任意組合」と言及。その上で「任意組合の財産は組合員の共有(合有)に属している」「損益の分配割合が定められており組合収益の増加が各組合員の収益の増加として認識される」「各組合員は組合債務に対し直接責任を負うもの」とされている。点などを考慮し、「組合事業から生ずる利益等は、各組合員に直接帰属することになる」としている。

◇ 管理組合は「民法上の団体が『権利能力なき社団』であることと矛盾するものではない」と述べ、管理組合は「組合」ではなく「権利能力なき社団」で、法人税法2条に規定する「人格のない社団等」に当たると判断した。

事業利益に対する課税を管理組合に行う点については①賃貸借契約を管理組合理事長名で結んでいる②管理規約に「共用部分の変更・処分」が管理組合の業務に規定されている③屋上部分を賃貸することについて総会で決議されている④賃料が管理組合の口座に振り込まれている「な

の組合の財産は組合員全員が共有し、債務も組合員が直接責任を負う」という点から、管理組合も「原告の理事長は管理者であり、管理者は区分所有者を代理し、管理者の行為によって負担する団体の債務について区分所有者は無限責任を負う」とし、管理者の管理によって生じる内容は「民法上の組合と同じだ」と指摘。管理組合を構成する区分所有者相互の関係は「合有」で、この点も民法上の組合と同じだ、と訴えた。

この点に着目した。これらの点から、屋上部分の賃貸は「権利能力なき社団」である管理組合が「団体」として行う活動としての実質を有するものと言え、から「法人税法上不動産貸付業という収益事業を行っている」と認められている。その上で「各賃貸収入が区分所有者から分離されて、管理組合の団体としての活動目的に沿うよう管理・保管されていることを勘案すれば、原告の所得を構成する」と結論付けた。(マンション管理新聞1082号)

編集後記

分譲マンションは、区分所有者が全員でマンションの管理を行うための団体(管理組合)を構成し、その運営には管理規約を定めることを認めています。管理規約は、「マンションの憲法」とも呼ばれ、共同体の根本原則を定めた最高の自治規範です。日頃は見ることは少ないと思いますが、共同住宅において、建物・設備を維持し、安心、安全で快適な居住環境を作っていくために定めた、居住者が守らなければならないルールですので、時には確認してみることも大切ですね。今まで知らなかったこと、新たな発見があると思います。(吉田)