

# 第2章

# マンション管理の 基礎知識

## 第1項 マンション関係の法令

我が国では、昭和30年代からマンションの建設がはじまりましたが、民法では1つの建物に1つの所有権しか認めていないため、1つの建物に複数の所有権が存在する例外的な建物の所有形態について、民法の特別法として1962年（昭和37年）に「区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）」が制定されました。

その後、マンションは都市の主要な住宅形態となり、マンション管理の重要性が増大していきます。そこで、区分所有者（管理組合）が主体的に管理するための支援体制を整備したのが、2000年（平成12年）に制定された「マンション管理適正化法（マンション管理の適正化の推進に関する法律）」です。

時間の経過とともに老朽化したマンションでは、建替え（建替え事業）の検討も必要となりますが、建替え団体の法的な位置づけや運営ルール等の不明確さが足かせになっていました。そこで、建替え事業を円滑に進めるため、2002年（平成14年）に「マンション建替え円滑化法（マンションの建替え等の円滑化に関する法律）」が制定されました。

## 1 区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）

区分所有法はマンション法ともいわれ、マンション管理の基本となる法律です。

マンションのように、1棟の建物を複数の人が区分して所有する場合の権利関係や管理の考え方とその方法を定めています。また、大規模修繕の手続きや建替えの制度についても定められています。

### （1）区分所有

1棟の建物が構造上数個の部分に区分され、その部分が独立して住居等に利用できる場合について、「それぞれ所有権の目的とすることができる（第1条）」と定め、区分所有という集合住宅の所有形態を明確にしています。

区分された部分を所有する権利を「区分所有権」といい、その権利を所有する人を「区分所有者」といいます（第2条）。

### （2）専有部分と共用部分

建物のうち、区分所有の対象になっている部分を「専有部分」といい、それ以外の部分を「共用部分」といいます（第2条）。柱や梁などの躯体は、共用部分となります。

また、バルコニーや専用庭、玄関扉、窓枠、窓ガラスなども共用部分であり、その住戸に居住する人が専ら使用することから「専用使用部分」といいます。専用使用部分は、特定の人が一定の目的のために使用することが認められているにすぎません。このような権利を「専用使用権」といい、専用使用権を認めた箇所については管理規約で定めておきます。

### （3）法定共用部分と規約共用部分

共用部分には、「法定共用部分」と「規約共用部分」があります（第4条）。法定共用部分とは、多数の人が使用する専有部分にはできない場所のことで、共用廊下や階段、塔屋、パイプスペースなどが

該当します。規約共用部分とは、管理員室や集会所、倉庫などのように構造上独立しており、本来は専有部分とすることができる部分で、規約により共用部分と定める場所をいいます。区分所有権の対象になる可能性もあるため、管理規約で共用部分であることを定め、第三者に対して、共用部分であることを客観的に証明し、主張できるように登記しておきます。

#### (4) 共有持分

一部の区分所有者だけが共有する部分を除いて、共用部分は、区分所有者全員の共有です。共用部分の共有持分は、区分所有者の有する専有部分の面積の割合によって決まります。ただし、規約によって別に定めることもできます。共用部分の持ち分は、有している専有部分と分離して処分することはできません(第11条～15条)。

#### (5) マンションの敷地

専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利を「敷地利用権」といいます(第2条)。敷地利用権には、所有権、地上権、賃借権等があります。一般に区分所有建物では、その敷地は区分所有者全員の共有とされ、その権利割合は、専有部分の面積割合によって決められます。

建物の共用部分の権利と土地の敷地利用権は、建物の専有部分の権利と分離して処分することはできません(第15条、第22条)。

#### (6) 管理組合

区分所有者は、全員で、建物や敷地、附属施設の管理を行うための団体を構成します(第3条)。この団体のことを管理組合といい、区分所有関係が成立した瞬間から法的に団体が存在することになります。

#### (7) 管理の方法

マンション管理の基本的な考え方や手続きについて定めています。

##### ア 規約(第30条、第31条)

マンションの管理を行う上で必要となるルールを定めるのが「規約」です。規約は、管理組合が開く集会で、区分所有者の3/4以上の賛成を得て設定、変更または廃止ができます。

##### イ 大規模修繕(第17条)

マンションの外壁の塗り替え、配管の取り換えなど、大規模な工事が伴う修繕を大規模修繕といいます。専門家等を交えた検討後、区分所有者が参加する集會にて決定します。

共用部分の形状や効用を著しく変更する場合に限り、区分所有者及び議決権の3/4以上の賛成が必要です。それ以外の通常の修繕は、過半数の賛成で行うことができます。

##### ウ 建替え(第62条～64条)

区分所有者及び議決権の4/5以上の賛成により、マンションの建替えを決めることができます。これを「建替え決議」といいます。

#### (8) 団地の管理に関する規定

区分所有法上の団地とは、1団地内に数棟の建物があること、団地内の土地または附属施設が建物の所有者の共有に属することという二つの要件を満たす場合をいいます(第65条)。「敷地利用権(第22条～24条)」、「義務違反者に対する措置(第57条～60条)」及び「復旧及び建替え(第61条～64条)」等の規定は、建物ごとにのみ適用され、これらの集會(総会)における決議は、団地管理組合の集會(総会)ではすることができないとされています。

### 【 区分所有法の変遷 】

- ◆ 1962年（昭和37年）4月制定
- ◆ 1983年（昭和58年）5月改正（第1回）

#### 主な変更点

- ① 専有部分と敷地利用権を一体化し、登記を簡略化
- ② 規約の設定・変更・廃止および共用部分の変更等は、集会の特別決議とする。
- ③ 共同の利益に反する行為を行う者に対する措置および訴訟制度の新設
- ④ 建替え決議の導入
- ⑤ 団地に関する規定（団地管理組合の位置づけ、団地共用部分の明確化）を追加
- ◆ 2002年（平成14年）12月改正（第2回）

#### 主な変更点

- ① 共用部分の変更のうち、形状または効用の著しい変更を伴わないものは、集会の普通決議とする（第17条第1項、第18条）。
- ② 管理者及び管理組合法人に対して、共用部分の損害賠償等の請求と受領の代理権限を与える（第26条第2項後段及び第4項、第47条第6項後段及び第8項）。
- ③ 管理組合法人化の人数要件の撤廃（第47条第1項）
- ④ 集会での議決権行使や議事録等の文書作成について、電磁的方法と記録を認める（第30条第5項、第39条第3項、第42条、第45条等）。
- ⑤ 団地の建替え承認決議や団地の一括建替え決議の制定（第69条、第70条）

## 2 マンション管理適正化法(マンション管理の適正化の推進に関する法律)

マンションの管理が適正に行われるための仕組みを定めた法律が「マンション管理適正化法」です。

マンションを適正に管理するための基本的な考え方や方法を「マンションの管理の適正化に関する指針」として国が定めるよう規定しているほか、増え続けるマンションで生じる様々な問題に対応するために適切なアドバイス等を行うマンション管理士や、複雑化する事務処理を適切に行うために、マンション管理業者の登録制度について定めています。

### (1) マンションとは

この法律によって、マンションとは、次のように定義されています（第2条）。

- ① 2人以上の区分所有者がいて、人の住むことができる専有部分がある建物とその敷地及び附属施設
- ② 1団地内の土地または附属施設が、当該団地内にある数棟の建物の所有者の共有に属する場合、その土地及び附属施設

### (2) マンションの管理の適正化に関する指針

この法律の中で、国土交通大臣が定めることとした管理組合員によるマンション管理の望ましいあり方を示した「マンションの管理の適正化に関する指針」が2001年（平成13年）8月に公表されました（第3条）。

マンションの管理主体は管理組合であることを前提に、管理運営は、区分所有者全員の参加で自立的・民主的なものとする、最高自治規範である管理規約は適切に作成すること等の努力義務規定のほか、管理委託、マンション管理士の活用、国の支援などについても定めています。

2016年（平成28年）3月14日、マンション標準管理規約の改正に合わせてマンション管理適正

化指針が改正され、マンションにおけるコミュニティ形成の積極的な取り組みや、外部専門家を活用する場合の留意事項などが明記されました。

#### マンション管理についての国交省のホームページ

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)

### (3) マンション管理士

マンション管理における専門的知識があり、管理組合からの相談対応や助言等の支援を行う「マンション管理士」を国の資格とし（第6条）、その試験や登録の手続き（第7条～39条）、管理士としての義務等（第40条～43条）などを定めています。

### (4) マンション管理業者の登録制度

マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて管理事務を行うものであって、この法律により、国土交通省への登録が義務付けられました（第44条）。また、事務所ごとに一定の割合で、国の資格試験に合格し、登録された管理業務主任者を置くことも義務付けられています（第56条）。管理組合と委託契約を結ぶときには、管理業務主任者が重要事項の説明を行わなければなりません（第72条）。

## 3 マンション建替え円滑化法 （マンションの建替え等の円滑化に関する法律／平成14年法律第78号）

マンションの建替えや建替えを計画する時に関係する法律が「マンション建替え円滑化法」です。マンションの建替えを円滑に進めるための様々な手続きや方法が定められています。

### (1) 建替え事業の施行者

建替え事業の施行者は、マンション建替組合とマンションの区分所有者またはその同意を得た者となります（第5条）。区分所有法に基づく建替え決議がされた場合、建替えに賛成した区分所有者の3/4以上の賛同で、法人格のある「マンション建替組合」を設立できます（第6条）。マンション建替組合は、事業計画のほか、組合の運営ルールである定款を策定し、知事の許可を受けます。定款には、建替え事業の範囲、参加組合員の情報、事業に要する経費の分担等を記載するよう定められています（第7条）。

### (2) マンション建替え事業の仕組み

マンションの建替えは、取り壊した後に新しいマンションを建設するのが一般的ですが、建替え前のマンションを取り壊した後も、従前の区分所有権や敷地利用権等の権利を建替え後のマンションに移行する仕組みを設けています（第55条）。これを「権利変換」といいます。建替え後のマンションに関する権利取得を希望しない区分所有者に対しては、建替組合による権利の買い取りができることになっています（第56条）。

どのように権利が置き換わるのかを明らかにするために、関係権利者の権利を一括して置き換える日（権利変換期日）のほか、権利交換の内容を定めた「権利変換計画」を策定し、都道府県知事の許可を受けます。この権利変換計画に従い、権利変換期日をもって、すべての権利関係が確定します（第71条）。なお、建替組合は、建替えに必要な登記を一括して行うことができます。

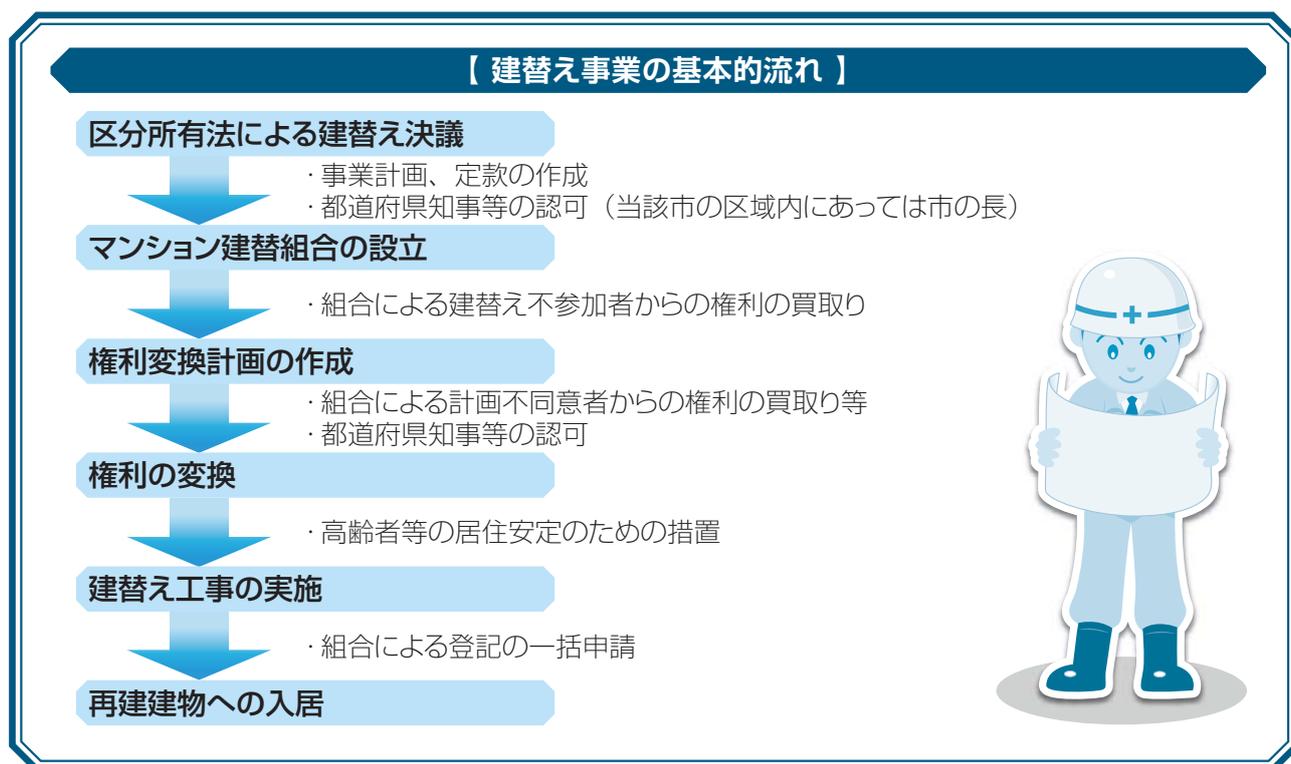


### (3) 耐震強度が不足するマンションの敷地売却制度の創設(除却する必要のあるマンションに係る特別の措置)

耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第122号)により行った耐震診断の結果、耐震強度が不足していると認定されたマンションの管理者等は、特定行政庁に対して、マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる、と改正されました(第102条)。

耐震強度が不足しているマンションは、建替えのほか、区分所有者総数及び議決権総数の5分の4以上の賛成で建物を除却して敷地を売却することができます。

さらに、耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについては、容積率の緩和措置を受けることができます。



## 4 被災マンション法(被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法)

地震などの大規模な災害で分譲マンションが倒壊するなどの重大な損害を受けた場合について特別の措置を定めた法律で、一部を改正して平成25年6月26日に公布・施行されました。

従前の被災マンション法では、大規模な災害によりマンションが全部滅失した場合、その敷地を共有している者の5分の4以上の多数決でマンションを再建することができることとされていただけで、マンションの一部が滅失した場合について定めた規定はありませんでした。そのため、そのような場合にマンションを取り壊すには、民法の原則により、マンションを所有している者全員の同意が必要でした。

しかし、マンションが全部の滅失にまでは至らなくても、災害により重大な損壊が生じて危険な状態になっているような場合には、マンションを所有している者の大多数がマンションの取壊しを望んでいれば、その取壊しを認めるのが適当であると考えられます。そこで、今回、被災マンション法が改正され、マンションを所有している者の5分の4以上の多数決でマンションの取壊し等ができるようになりました。

改正被災マンション法は、被災地の健全な復興に資すること等を目的として、大規模な災害によりマンションが被害を受けた場合に、マンションを所有している者等の多数決でマンションの取壊し、再建、敷地売却等の決

議ができるようにする特別な制度を設けています。

被災マンション法は、これを適用する大規模な災害が政令で定められた場合に、当該災害によって全部が滅失し、又は重大な被害を受けた（その価格の2分の1超に相当する部分が滅失した）マンションに適用されます。いままで被災マンション法は、東日本大震災や熊本地震によって全部が滅失し、又は重大な被害を受けたマンションに適用されています。

## 5 民泊新法(住宅宿泊事業法)

2018年(平成30年)6月15日から住宅宿泊事業法が施行されます。住宅宿泊事業(以下、「民泊」という。)を行おうとする者は、届出を行うことで年間180日を上限として分譲マンション等においても民泊を行うことができるようになりました。

分譲マンション等でこの民泊が行われると、居住者以外の不特定多数の者の出入りによって騒音や防犯面への不安など穏やかな住環境が阻害されトラブルも考えられることから、国は、マンション標準管理規約を改正し管理組合が民泊を禁止する場合と許容する場合の両方について、それぞれの改正案を示しました。

## 6 個人情報保護法

2017年(平成29年)5月30日、改正個人情報保護法が施行され、分譲マンションの管理組合もこの法律が適用されることになりました。

個人情報とは、生存する個人の情報で、特定の個人を識別するものを指します。氏名だけでなく、住所や電話番号、メールアドレスなどが該当します。

管理組合は組合員名簿、居住者名簿、要援護者名簿などの名簿類や、駐車場の申込書、リフォームの許可申請書など多数の個人情報を扱っています。法律の定めに従って、個人情報を取得する目的、目的外には使用しないこと、取得した個人情報は適切に管理するなどのルールを定めておく必要があります。

## 第2項 管理組合

### 1 管理の主体

マンション管理の主体は管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者の意見が十分に反映されるように、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要となります。区分所有法には「管理組合」という言葉は出てきませんが、第3条に、区分所有者全員で管理を行うための団体を構成すると記載されており、これが「管理組合」に該当します。

### 2 管理組合への加入

管理組合は、区分所有者全員で構成されています。従って、マンションを購入し、区分所有者となった時点で、本人の希望にかかわらず、管理組合の一員となります。

### 3 組合員の権利と義務

管理組合の一員となった区分所有者を「組合員」と呼びます。その権利・義務は、次のように整理することができます。

- ① 管理組合は区分所有関係の成立と同時に当然に成立し、区分所有者は全員が当然に組合員となる。
- ② 組合員となった区分所有者は、管理組合への加入を拒否したり、脱退することはできない。
- ③ 管理組合は、組合員である区分所有者を組合から除名できない。
- ④ 組合員は、規約や集会の決議に従わなければならない。
- ⑤ 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求または分割請求をすることができない。

## 4 管理組合の運営

### (1) 総会

総会は、管理組合の最高意思決定機関であり、区分所有法に定める「集会」として位置付けられています。総会には、毎年1回必ず招集することとされている「定期総会」と、必要に応じて随時招集することができる「臨時総会」があります。国が定めたマンション標準管理規約（P12 参照）では、定期総会は、新会計年度の開始以後2か月以内に開くこととされています。

#### ア 総会の招集

定期総会、臨時総会ともに、原則として理事長（管理者）が招集することになっています。また、区分所有者と議決権それぞれの1/5以上を有する者は、理事長に対し、会議の目的を示して、総会の招集を請求できます。なお、請求を受け取っても、一定の期限までに理事長が招集しない場合には、その請求をした区分所有者が招集できることになっています。また、業務執行や財産状況に不正があると認めるときには、監事が総会を招集することもできます。

招集通知は、少なくとも1週間前までに発しなければなりません。ただし、この期間は管理規約によって伸縮が可能です。

#### イ 総会の議事

議事は、区分所有者及び議決権の各過半数の賛成で決することができます。ただし、管理規約の変更や共用部分の変更など法律で定められた事項は3/4以上の賛成を必要とします。これを特別決議と呼んでいます（建替え決議は4/5以上の賛成が必要）。議決権は、議決権行使書または委任状（代理人）によっても行使することができます。

#### ウ 議決事項

決算・予算等の事業報告のほか、管理委託契約の締結、計画修繕工事の実施や修繕積立金の取り崩し、長期修繕計画の作成・変更など管理組合の業務に関する重要事項は総会決議を必要とします。総会で決めたものを、理事長は、理事会で協議しながら執行していきます。

### (2) 理事会

区分所有者の中から選任された理事全員で構成され、管理組合の運営の中心にあるのが理事会です。理事会は、区分所有法で定められた機関ではありませんが、大部分の管理組合では理事会方式を採っています。

マンション標準管理規約では、理事会を規約上の機関として位置づけ、その構成、招集の仕方、議事・議決事項等の職務と権限を定めています。

## ア 役員

マンション標準管理規約で管理組合に置くべきとされている役員は、理事長、副理事長、会計担当理事、理事、監事があります。理事長、副理事長、会計担当理事は、理事のうちから理事会で選任します。

### <役員等の主な役割>

理事長 (第38条)	管理組合の代表で、組合業務を統括・遂行します。 【例】 業務計画の進行管理や会計業務の管理点検 預金通帳の印鑑の保管、支払等の決定に関する押印 総会や理事会の招集、議長
副理事長 (第39条)	理事長を補佐し、理事長が不在の時には、その職務を代行します。
会計担当理事 (第40条)	管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行います。 【例】 預金通帳の保管、予算状況の報告（年2回理事会）
監事 (第41条)	管理組合の会計監査や理事会の業務執行について監査します。また、不正があると認めるときは臨時総会を招集することができます。
専門委員会 (第55条)	専門的な特定の課題を調査または検討するために、理事会の諮問機関として専門委員会を設置することができます。 【例】 長期修繕委員会、大規模修繕工事実行委員会、規約改正検討委員会

## イ 理事会の役割

理事会の役割は、理事長が具体的な業務を執行する時の意思決定機関です。理事は、理事会の決定に従って管理組合の業務を分担します。

## ウ 議決事項

理事会では、収支予算・決算案等の事業計画、管理規約の制定・変更・廃止に関する案など、総会に提出する議案を審議し決定します。そのほか、管理規約で定められた承認事項等の審議と決定を行います。

管理規約の定めがある場合には、滞納管理費等に関する訴訟の提起、共用部分の軽微な変更、災害時等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施での修繕積立金の取崩しが理事会決議で可能となります。

### (3) 管理者

マンションの管理は管理組合が行いますが、管理業務を組合員の全員で実行することは困難です。区分所有法では、総会の決議により管理者を選任し、選任された管理者が管理業務を実行することとしています。

管理規約で管理組合の理事長を管理者と定めることが一般的ですが、管理組合役員のなり手が不足している小規模マンションなどにおいては、マンション管理士などの外部の専門家を管理者として活用することも考えられます。

### (4) 管理組合の法人化

1983年（昭和58年）の区分所有法の改正によって、管理組合も一定の要件を満たし、所定の手続きを行えば、法人化することが可能になりました。

法人化のメリットは、法律関係が明確になり、銀行口座の開設や不動産を管理組合法人の名義で登記できること、理事等が登記により公示されるので、取引の相手方から見れば安全な取引が可能となる等があげられます。

デメリットは、役員が変更するたびに役員変更の登記手続きが必要になること等です。

法人化するためには、総会において区分所有者及び議決権の3/4以上の賛成が必要となります。総会決議後に、法務局で登記申請の手続きを行います。

### 【法人化の要件】

- ① 区分所有者が2人以上であること
- ② 総会の特別決議（区分所有者及び議決権の3/4以上の賛成）が必要であること
- ③ 理事と監事を必ず設けること
- ④ 名称に「管理組合法人」という文字を使用すること
- ⑤ 事務所所在地（マンションと同じ住所も可）で、設立の登記をすること

## 第3項 管理規約

### 1 管理規約の重要性

管理組合が定めるマンションの管理運営についてのルールが「管理規約」です。

1 棟の建物を複数の人が区分して所有し、共同生活を営むマンションでは、様々なトラブルが発生する可能性があります。良好な共同生活やマンションの秩序を維持していくためには、区分所有者全体が一体となって、自主的にルールを定めておくことが必要です。

### 2 管理規約の効力

管理規約の効力は区分所有者全員に及ぶほか、その家族や同居人にも及びます。また、相続や売買によって新たに区分所有者になった人にも及びます。賃借人などの占有者については、管理規約に定められた使用方法に関する義務を負うこととなります。

### 3 マンション標準管理規約

1982年（昭和57年）国土交通省（当時は建設省）は、管理規約のモデルとして初めて「中高層共同住宅標準管理規約」を公表し、その後平成9年の改正を経て、2004年（平成16年）には「マンション標準管理規約」と初めて「マンション」という言葉を用いて改正を行いました。さらに、マンション標準管理規約は、2011年（平成23年）7月（役員のなり手不足等へ対応するため、役員の資格要件の緩和等）の改正、2016年（平成28年）3月（外部専門家の活用や暴力団等の排除規定等）の改正、2017年（平成29年）8月（民泊を禁止する場合と許容する場合のモデル規約案）と改正を繰り返しています。

標準管理規約には、「単棟型」「団地型」「複合型」の三種類があり、国土交通省のホームページに全文が掲載されています。なお、別冊の「付録」には、単棟型マンションにおける標準管理規約のポイント解説、市内に多い小規模なマンションに対応したモデル管理規約を掲載していますので、参考にご覧ください。

#### マンション標準管理規約

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)

## 4 細則・協定の設定

マンションの管理運営には、管理規約のみでは対応しきれない問題も数多くあります。そこで、管理規約には定めのない具体的な使用方法、手続き、遵守すべき事項等の詳細について、細則や協定で定めることとなります。

ここでは、特に小規模なマンションで多く見られる事例を紹介し、細則を設定する際のポイントを説明していきます。なお、インターネットでは様々な団体や組合が細則のモデルを掲示していますので、それらの中から条件に合うものを参考に検討することも方法の1つです。

### 例1 ～ バルコニーの使い方について、きちんとしたルールがない ～

バルコニーは通常、「専用使用权を認められた共用部分」であって、火災時などの避難通路となることが想定されているため、バルコニーの使い方に関するルールを定めて適切に管理することが必要です。

#### マンション使用細則モデル(公益財団法人マンション管理センター)

##### ■ バルコニー等の適正な管理

第10条 バルコニー等の専用使用权者は、バルコニー等の価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニー等の適正な管理を行わなければならない。

- 一 保守維持
- 二 経常的な補修
- 三 清掃、消毒及びごみ処理
- 四 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

##### ■ バルコニー等での禁止行為

第11条 バルコニー等の専用使用权者は、バルコニー等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 煉瓦、モルタル、コンクリート及び多量の土砂による花壇等（芝生を含む。）の設置又は造成
- 二 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造
- 三 テレビ用アンテナ、アマチュア無線アンテナ、音響機器及び照明機器等の設置
- 四 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置
- 五 手すりを毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け
- 六 多量の撒水
- 七 その他バルコニー及び屋上テラスの通常の用法以外の使用



### ポイント

- ① 専用使用权者の責任と負担で管理すること
- ② バルコニーに緊急避難の妨げとなる物を置いたり、サンルームや工作物等を設置したりしないこと等、禁止事項を明確にすること
- ③ 現状で適合しない人に対しては、十分な周知を図るとともに、ルールを策定後、その是正に努めること
- ④ BSアンテナの設置などについては、落下などの危険性に十分配慮した上で、状況に応じてその使用を認めることを検討すること

## 例2

## ～駐車場の使い方について、きちんとしたルールがない～

駐車場は、その台数が住戸数等に比べて不足している場合や、逆に空いている駐車場を区分所有者や居住者に限らず地域住民に貸し出している場合など、マンションによって状況が異なります。

いずれにしても駐車場の使用については、申込資格や使用料の規定など、明確なルールを作成して管理を進める必要があります。



### 駐車場使用細則モデル(公益財団法人マンション管理センター)

#### ■ 使用の申込み

- 第3条 駐車場使用契約の申込みは、別記様式第1による書面（以下「契約申込書」という。）を理事長に提出してしなければならない。ただし、区分所有権を有しない者は申込みをすることができない。
- 2 区分所有者は、2以上の駐車場使用契約の申込みをすることができない。一の専有部分につき2以上の区分所有者が存在する場合であっても、同様とする。
- 3 次の各号の一に該当する場合には、区分所有者は、駐車場使用契約の申込みをすることができない。
- 一 管理費等、使用料、その他の管理組合へ納入すべき費用の納入を〇月以上滞納しているとき。
  - 二 所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に貸与しているとき。
  - 三 管理組合と駐車場使用契約を既に締結しているとき。

#### ■ 駐車場使用料の納入等

- 第10条 規約第15条（駐車場の使用）第2項の駐車場使用料は、規約第60条（管理費等の徴収）第1項の規定により、駐車場使用者が当月分を前月の〇日までに一括して納入しなければならない。
- 2 前項の駐車場使用料は月額〇円とし、一月に満たない期間の駐車場使用料は、一月を30日として日割計算（10円未満の端数は切捨て）した額とする。
- 3 前項の規定にかかわらず、駐車場使用料の額、賦課徴収方法その他の駐車場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）について総会の決議があったときは、駐車場使用者は、これに従わなければならない。



### ポイント

- ① 申込資格を区分所有者に限定するか、賃借を含めるか等について、管理規約も含めて整理が必要です。
- ② 管理費等の滞納がある区分所有者は、使用の申込みができないことを明記すること
- ③ 駐車場の使用料について規定し、その変更は総会等で決定することを明記すること

## 例3

## ～専有部分のリフォームについて、きちんとしたルールがない～

専有部分のリフォームは、その専有部分の階下や周辺住戸への騒音や振動、漏水など、さまざまな影響を及ぼす場合があります。

区分所有者がリフォームを行う場合には、管理組合理事長あてにその旨を申請することとし、きちんと他の区分所有者への周知やその理解を得ることなどが重要です。その際の基準や手続きなどをルール化しておくことで、さまざまなトラブルを未然に防ぐことができます。

### 専有部分の修繕等に関する細則モデル(公益財団法人マンション管理センター)

#### ■ 工事計画に関する掲示等

- 第5条 前条第2項各号の却下事由に該当しない場合には、理事長は、専有部分の修繕等に係る工事計画の周知を図るため、すみやかに所定の掲示場所に、別記様式第2による書面を掲示しなければならない。この掲示は、次条に規定する調査等の申立期間満了の日までしなければならない。
- 2 前項に規定する場合において、修繕等に係る専有部分の直下階の専有部分の区分所有者が規約第41条(招集手続)第2項の通知を受けるべき場所の届出をしたときは、理事長は、前項の掲示のほか、その場所にあてて前項の書面を発しなければならない。

#### ■ 工事計画に対する調査等の申立て

- 第6条 前条の専有部分の修繕等に係る工事計画について、他の区分所有者及び占有者が管理組合に調査又は異議の申立て(以下「調査等の申立て」という。)を行おうとする場合は、前条第1項の掲示の日から〇日以内に理由等を付した別記様式第3による書面を理事長に提出しなければならない。

#### ■ 承認又は不承認の決定

- 第8条 理事長は、第6条の期間の経過後(前条第2項の規定による納期日を指定したときは、その納期日後)に理事会の決議に従って専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。
- 2 前項の場合において、調査等の申立てがないときは、承認の決定をするものとする。ただし、次の各号の一に該当するときは、承認の決定をすることができない。
- 一 建物の保存に著しい影響を及ぼす共用部分の変更を伴うおそれのあること。
  - 二 次条の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に著しく違反することが明らかである等の特段の事情があること。
  - 三 その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則又は総会の決議に抵触することが明らかであること。
- 3 第6条の規定により調査等の申立てがあったときは、前条第4項に規定する場合を除いて、理事会は、専門知識を有する者の意見の結果に従って、専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。
- 4 理事会は、前三項の承認に条件を付して決定することができる。
- 5 専有部分の修繕等の承認又は不承認は、別記様式第4による書面を交付して行うものとする。



### ポイント

- ① 専有部分のリフォームを行う区分所有者が、単に理事長の承認を得ればよいのではなく、どのような工事をいつ行うのか、掲示板等に掲示することにより、十分な周知が図られるようなルールが必要です。また、不在の区分所有者等に対して、周知が図られるようなルールも必要です。

- ② 他の区分所有者の専有部分のリフォームについて、疑義や不服がある区所有者がいる場合、区分所有者同士のトラブルを避けるためにも、書面でその内容を明確にしながら手続きをしていくルールも必要です。
- ③ 理事長がそのリフォームの承認又は不承認を決定する場合の基準等を明確にしておくことが重要です。場合によっては、建築士や建築設備士、マンション管理士等の専門家に意見を聞いて決定することも必要です。そのような場合についても、ルール化を図っておくことが重要です。

## 5 相談事例の紹介

複数の人が1棟の建物を区分して所有し、共同生活を行っているマンションでは、意識や価値観の違いから様々な問題が生じることがあります。ここでは、最近増えているトラブルや相談の事例を紹介します。

### 事例1 生活騒音

**Q** 生活騒音をめぐるトラブルを解決するには、どうしたらよいでしょうか？

**A** まずは、相手側に対し、具体的に被害状況をお話し、改善してもらおうよう申し入れましょう。改善が図られず、騒音が受忍限度を超える場合には、損害賠償（慰謝料）も考えられます。

生活騒音は基本的に当事者間の問題ですが、管理組合は、騒音について掲示板等に掲示する等の方法により、生活上の注意を促すことができます。また、騒音等による迷惑行為を禁止する居住ルールを「使用細則」等で定めることもできます。使用細則モデルでは、紛争が生じた場合には、区分所有者や占有者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならないとし、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができると規定しています。

特に、フローリングによるトラブルを防ぐために、「専有部分の修繕等に関する細則」に施工基準等のガイドラインを設け、一定の床遮音等級の性能基準を規定しておきます。フローリングの施工にあたっては、事前に工事内容を理事会に申請し、承認を得る必要があります。承認申請と異なる修繕等を行ったことが原因でトラブルが発生した場合には、理事長は、理事会の決議を経て専有部分等の修繕等の承認を取り消すことができるほか、管理規約第67条（理事長の勧告及び指示等）の規定に基づき必要な措置をとることができます。



### 事例2 ペットの飼育

**Q** 禁止規定があるにもかかわらず、ペットを飼育する居住者がいるのですが？

**A** このようなルールと実態の隔たりを解決するためには、管理組合がペット飼育の実態をきちんと把握するとともに、管理規約や細則等の見直しを検討することも必要です。

方法としては、①規約の内容を「禁止」から「承認（条件付を含む）」に変更する ②規約の内容は「禁止」のままで「一代限り」承認する ③規約（禁止）の遵守を訴える（最終的には法的措置をとることも辞さない）などが考えられますが、どの方法を採用するかは、マンションの個別事情によります。管理組合として、まずは居住者や不在所有者を含めた話し合いの場を設けることが大切です。



## 事例3 漏水事故

Q

漏水が原因不明の場合、原因調査の費用や汚損箇所の原状回復費用などは、誰が負担するのですか？

A

漏水事故は緊急性が高いため、管理組合が主導して迅速に対応することが大切です。原因が不明のままでは漏水箇所の修理が放置されてしまうことがあるため、原因調査は、管理組合が費用を出して行うことが多いようです。加入している火災保険に調査費用を補償するオプションを付けている場合には、費用は保険で賄うことができます。

原因が判明し、原因箇所が共用部分だった場合は管理組合、専有部分だった場合は当該箇所の所有者の責任で修理を行うことになります。トラブルを回避するために、管理規約に責任と費用負担の所在を定めおく方法もあります。また、階下の戸室の天井、壁、家財を汚損した場合などについては、専有部分の所有者が個人賠償責任保険に加入している場合には、保険金が出ますが、全員が加入しているとは限らないので、トラブルを未然に防ぐために、管理組合が包括的に加入しているところもあります。



## 事例4 専有部配管工事と修繕積立金

Q

計画修繕工事で給排水管の更新工事をするとき、専有部分の配管工事を共用部分の費用とともに修繕積立金で行うケースがあります。そのとき、管理規約の改正等を行う必要があるのでしょうか？

A

マンション標準管理規約では、修繕積立金は共用部分の計画修繕等に充当するために積み立てることでなっていますので、専有部分の工事の費用に充てるために修繕積立金を取り崩すことはできません。専有部分の工事にも修繕積立金を充てるには、管理規約を改正する必要があります。ただし、専有部分のリフォームの際に専有部分の配管類を更新した住戸には、専有・共用配管の一括施工を行う際に、費用を返還する等の対処が必要となります。

管理規約を改正すれば済むということではなく、一括施工にあたっては、アンケート等により、リフォームの有無を事前に把握したうえで、慎重な工事計画を立てて臨むことが必要です。



## 管理規約の例

## 第21条（敷地および共用部分等の管理）

2 共用部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。この場合においてその費用は、総会決議によって修繕積立金を取崩し、充てることできる。

## 第28条（修繕積立金）

管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

（一～五 省略）

六 第21条第2項の管理の実施に要する費用

**第48条（議決事項）**

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

（一～八 省略）

九 第21条第2項に定める管理の実施

**事例5 駐車場**

**Q**

マンションの駐車場を外部に貸し出す行為は、収益事業に当たるのでしょうか？

**A**

国税局が2012年（平成24年）2月13日に出した見解では、次の2点を前提とした3つのケースがあります。納税が必要となる場合があるため、事前に所轄の税務署等との協議を行ってください。



**前提とする事項**

- ◆ マンションの管理規約で、区分所有者以外の者（賃貸人など）に対する駐車場の外部使用が可能となっている。
- ◆ 駐車場収益は、マンション管理費または修繕積立金に充当し、区分所有者へは配分しない。

① 区分所有者と非区分所有者に、使用料金や期間等の貸出し条件の差異がない場合

➡ 全部収益事業として課税

② 区分所有者の使用希望がない場合のみ、申し込みがあれば非区分所有者への貸出しを許可する場合

➡ 一部収益事業として一部課税 ※区分経理が必要

③ 区分所有者の使用希望がない場合であっても、非区分所有者に対する積極的な募集は行わないが、空き駐車場がある場合には短期的な貸し出しのみを許可する場合

➡ 全部非収益事業として非課税

## 事例6 暴力団排除条例

Q

2011年(平成23年)4月1日に神奈川県暴力団排除条例が施行されましたが、マンション管理については、どのような影響があるのでしょうか?

A

この条例では、契約の締結における事業者の責務が規定されています。マンション等不動産の所有者には、売却または賃貸のとき、①契約をしない ②確認の努力 ③明文化の努力 ④解除等の努力が義務付けられています。また、媒介や代理する業者には、①助言その他の措置 ②知った上での代理・媒介禁止といった義務があります。

マンション管理においては、これらを踏まえて、トラブルを回避し、居住者全員の生活の安全(共同の利益)を守るための規定として、管理規約の「区分所有者の責務(第20条)」の中に「暴力団等の排除責任」を新設します。

ただし、暴力団排除条例は、その施行以前からすでに所有者である区分所有者や賃借人に何らかの対応を求めるものではありません。管理組合としては、他の区分所有者の共同利益に反するものとして、区分所有法(第57～60条)に基づき、暴力団事務所として使用することの停止や退去を求めるための法的措置をとることができます。



## 管理規約の例

## 第19条の2(暴力団員の排除)

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

- 一 契約の相手方が暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。
- 二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。
- 三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。

2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

## 第20条の2(暴力団等の排除責任)

区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、次の各号に掲げる者に譲渡又は貸与してはならない。

- 一 暴力団構成員、反社会的政治結社構成員、反社会的宗教団体構成員その他反社会的な行為を行うおそれのある者又は団体

- 二 賭博、売春、麻薬密売等違法行為を行う者又は団体
- 三 第一号及び第二号に掲げる者又は団体を対象物件内に居住させ、又は反復継続して出入りさせる者
- 四 その他共同生活環境を侵害するおそれのある者又は団体

## 事例7 マンション保険

Q

保険料率が変わって、高経年マンションでは、契約更改時に損害保険料が値上げされると聞きましたが事実でしょうか？

A

大手の損害保険会社は、2011（平成23）年7月から2013（平成25）年10月までに「築年数別保険料体系」を導入しました。高経年マンションに対しては、どの保険会社も赤字だからです。ある築28年・約400戸のマンションでは、共用部分の火災保険について、これまで長期5年一括契約で約770万円だったものが、約1,180万円に値上がりしたという事例もあります。これはほんの一例ですが、各保険会社から見積もりを取り、独自に一覧表を作って比較すると分かりやすいかもしれません。

また、地震保険料率についても、全国平均15.5%（神奈川県は20%）引き上がるとともに、都道府県を地震の危険度に応じてまとめた等区分や建物の耐震性能に応じた割引制度（割引率）が見直される予定です。

管理組合では、地震保険に加入するしないは別として、理事会や総会で検討し、その内容を議事録に残しておくことも必要です。



## 事例8 相続放棄

Q

高齢の単身居住者が亡くなり、相続人が相続放棄を主張する場合、理事長としては、どのような対応をすればよいのでしょうか？

A

まずは、相続人に対して管理費等の請求をします。

相続人が相続放棄をするためには、相続の開始があったことを知った時から3か月以内に、家庭裁判所に対し、相

続放棄をするという意思表示をしなければなりません（民法第915条、第938条）。家庭裁判所は、申述人の真意に基づくものであることを確認後、その申述を受理します。そして、本人の申請があったときには、「相続放棄申述受理証明書」を交付します。理事長は、相続を放棄すると申し出た相続人に対し、この「相続放棄申述受理証明書」を提示するように求め、そのコピーをもらいます。

まだ遺産分割協議ができていないと言われた場合ですが、管理組合としては、「相続人が法定相続分に応じて区分所有者の財産を相続し、マンションを共有している」という取り扱いをしてもかまいません。つまり、相続登記がなされていなくても、相続人達に管理費等を請求することができます。これは、相続人が1人の場合も同様です。

なお、相続放棄の手続きが完了し、相続人がいなくなった場合には、「管理費等を支払う義務のある人はいない」という結論になりますが、未払いがある場合など、被相続人に対する債権の回収手続きは、家庭裁判所が選任する相続財産管理人に対して行うことになります。

## 相続放棄

