

本日の内容

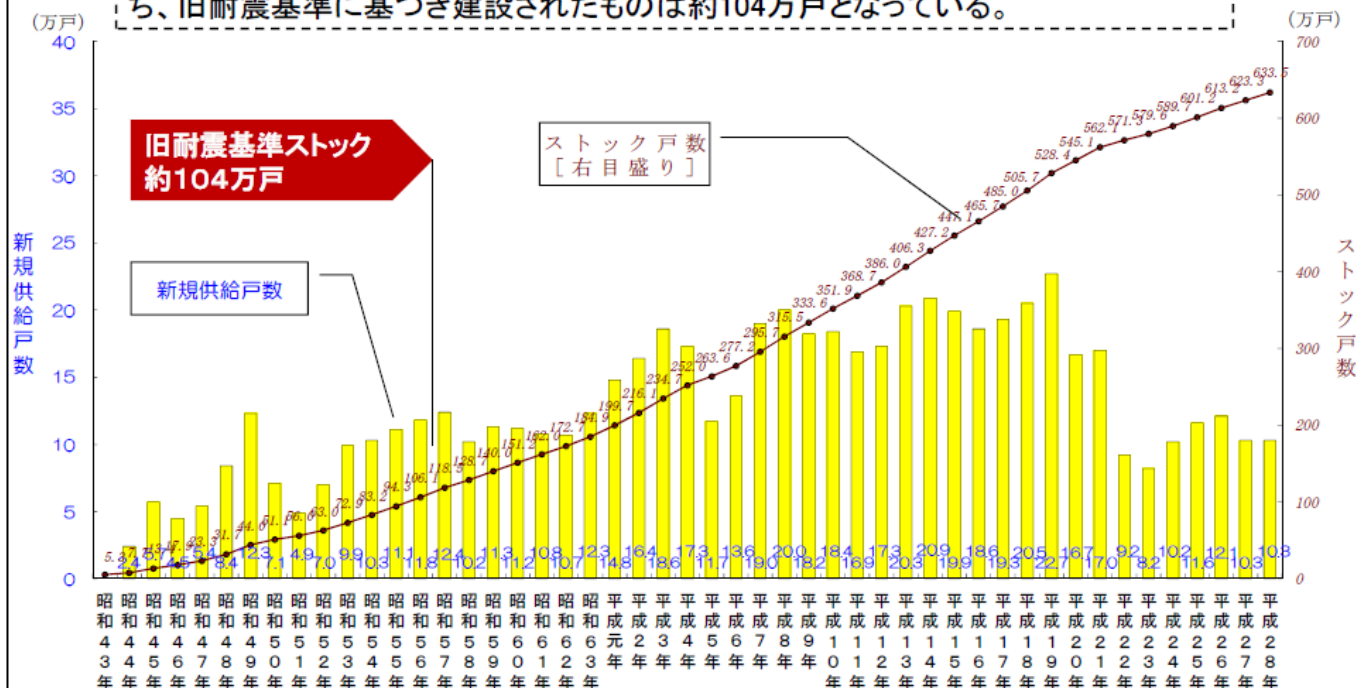
1. マンションとは
2. 管理組合とは
3. 関連法令、規約・細則等
4. 管理組合運営と組織
5. 発生する課題とその対応について



1. マンションとは

分譲マンションストック戸数

○現在のマンションストック総数は約633.5万戸（平成28年末時点）であり、そのうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約104万戸となっている。

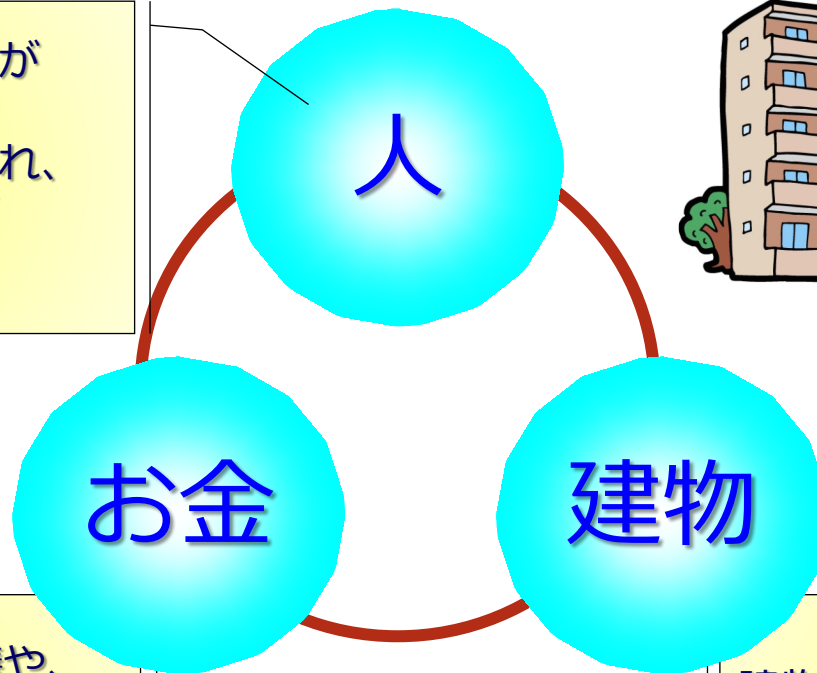


平成27年度「住宅・土地統計調査」に基づく、全国6,000万世帯のうち、マンションは630万世帯とされており、日本の全世帯の1割以上に当たります。また、そのストック戸数は年々増加傾向にあり、マンション管理組合運営について理解を深めていただき、興味関心を高めていただく事は、国全体にとっても非常に重要な事だといえます。

2. 管理組合とは

標準管理規約 第1条 区分所有者の共同の利益を増進し、
良好な住環境を確保することを目的とする

マンションで暮らす方が互いに尊重し合い、モラル・マナーや保たれ、コミュニケーションが形成されている状態。



建物・設備の維持修繕や、マンションの日常運営の為の資金計画が健全な状態で運営されている。
また、滞納金等もない状態。

建物・設備の定期的な点検や修繕が実行されている。
居住者の安全・安心と快適な住環境が整備されている。

3. 関連法令、規約・細則等



～マンションに関する主な法律～

区分所有法

- ◆ 専有部分・共有部分
- ◆ マンションの管理規約
- ◆ 管理組合の集会
- ◆ 管理組合の運営
- ◆ その他

マンション管理適正化法

- ◆ マンション管理業者
- ◆ 管理業務主任者
- ◆ マンション管理士
- ◆ 重要事項説明
- ◆ 管理事務の報告
- ◆ その他

民法

建替円滑化法

建築基準法

消防法
電気事業法

宅建業法
不動産登記法
借地借家法

マンションの維持管理と管理組合の運営には、様々な法律が関係しています。特に大きく関係するものとして「区分所有法」「マンション管理適正化法」の2つが挙げられます。管理組合運営に関わる中で、その全体像と概要について理解を深め、必要に応じて有識者（マンション管理会社、マンション管理士等）へ助言を求めていく事も重要なことだと言えます。

3. 関連法令、規約・細則等

～区分所有法～（昭和37年制定）

一棟の建物において複数の人が共同生活を営み、また共同所有するにあたり、トラブルや管理上の混乱を避ける為の、権利者間の法律関係や建物等の管理の仕組みについて明確にするための法律。

管理規約

区分所有法で規定されている、マンション生活や組合運営に関する規定を定めたルールブックです。

建物の権利関係、用法、管理、管理組合の組織、総会の運営、役員、会計等に関する諸事項が定められています。

使用細則

マンションの日常生活に関する注意事項や共用部分・専有部分の用途について、マンション個別の詳細なルールを定めています。

《一例紹介》

- 駐車場使用細則
- 集会室運営細則
- ペット飼育細則
- 防犯カメラ使用細則 etc



3. 関連法令、規約・細則等

～マンションの管理の適正化の推進に関する法律～

土地利用の高度化と進展、その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大している事の社会的要請を鑑み、区分所有法だけでは足りない部分を補う為、平成13年施行されました。

◆主な内容

1. 管理組合はマンションの適正管理に努めなければならない、
区分所有者は管理組合の一員として役割を果たさなければならない。
2. 管理組合をサポートする専門家として、
国家資格「マンション管理士」の制度を創設。
3. マンション管理業者に登録、管理業務主任者設置、
管理委託契約の重要事項説明等を義務付け。
4. 国や地方公共団体、マンション管理適正化推進センターが
管理組合を支援していくこととされた。

4. 管理組合運営と組織 ～全体像～



組合員である区分所有者全員で構成され、その中から理事、監事などの役員が選出されます。区分所有者の一人ひとりが管理組合や理事会の役割と責任について理解を深めていただく事が住みよいマンションと健全な管理組合運営の第一歩となります。

4. 管理組合運営と組織 ～理事会・総会～

総 会 (最高意思決定機関)

区分所有法上、管理者（理事長）は、集会において、毎年一回一定の時期にその事務に関する報告をしなければならないと定められております。

それを踏まえ、管理組合では毎年定期に総会を開催し、そこで管理業務の実施状況・決算報告並びに次年度の計画・予算およびその他の検討事項に関する意思決定が行われます。

理 事 会 (業務執行機関)

理事会とは、総会で選任された管理組合理事による会議です。理事会の成立要件は、その理事の半数以上の出席が必要です。

管理組合運営に関する検討事項について協議を行ったり、総会決議事項や、管理規約に基づく管理組合運営の実行を行っていく機関です。



4. 管理組合運営と組織 ～理事長の役割～

理事長は管理組合を代表し、その業務を統括するほか、規約、使用細則等または総会・理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項を行います。

～理事長の実務上の主な役割～

- ◆ 総会および理事会の招集
理事長が議長となり議事進行
- ◆ 事務の報告
総会での管理組合の業務執行報告
- ◆ 許可申請への承認等
専有部分のリフォーム申請や共用施設利用等への
管理組合代表者としての承認不承認
- ◆ 管理組合の代表者としての契約等の締結
損害保険契約、駐車場使用契約等
- ◆ 管理組合理事長印の保管および必要書類等への署名押印
各種契約書・申請書・注文書等の書類に対し、
管理組合の代表者としての署名捺印



4. 管理組合運営と組織 ～理事長以外の役員の役割～

副理事長

理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けた時はその職務を行います。理事長と業務分担のうえ、連携をとりながら業務を行います。

理事

理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合運営の業務を担当します。会計担当、書記担当、ペット飼育担当等の役割を各マンションの実状と必要性に応じて設置されます。

監事

規約では、「監事は、管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。」と定められております。位置づけとしては、他の役員の役割と異なり、管理組合運営が適正におこなわれているかを、第三者的視点から監査する役割となります。

その他役員 一例紹介

防火管理者：収容人数が50名以上のマンションでは、消防法により防火管理者を選任することが定められております。消防計画の策定、消防訓練の実施等の役割を担います。

修繕委員会：マンションの大規模工事等の計画工事実施に向けて内容を検討する為の専門組織です。適宜、必要に応じて委員会の設立を理事会で検討します。

4. 管理組合運営と組織

～管理組合の年間の活動「事業計画書」～

事業計画書

〇〇マンション管理組合

(自) 平成28年 3月 1日

第 30 期

(至) 平成29年 2月 28日

1. 共用部分等の保守・保全・保安に関する業務

- (1)昇降設備保守点検
業者名：
(月 1回実施予定)
- (2)消防用設備保守点検
業者名：
(年 2回実施予定)
実施予定月 平成28年 6月
平成28年12月
- (3)特殊建築物定期検査
業者名：
(3年 1回実施予定)
実施予定月 平成28年 7月
- (4)排水管清掃
業者名：
(年 1回実施予定)
実施予定月 平成28年10月
- (5)増圧給水設備定期点検
業者名：
(年 1回実施予定)
実施予定月 平成28年 6月
- (6)排水管清掃
業者名：
(年 1回実施予定)
実施予定月 平成28年 6月
- (7)定期清掃
業者名：
(年 2回実施予定)
実施予定月 平成28年 5月
平成28年11月
- (8)設備点検
業者名：
(年 4回実施予定)
実施予定月 平成28年 5月
平成28年 8月
平成28年11月
平成29年 2月
- (9)自動ドア保守点検
業者名：
(年 2回実施予定)
実施予定月 平成28年 3月
平成28年 9月

管理組合の年間の事業計画書の一例をご紹介します。1年間の管理組合運営の取組内容の計画をまとめた計画書です。

マンション共用部分に関わる建物・各種設備の法定点検・メンテナンスの実施予定・実施業者等の情報が記載されています。

マンション共用部分に関わる修繕工事計画、保険業務、理事会・総会開催予定等の情報が記載されています。

2. 補修・修繕工事

- (1)排水管劣化診断
業者名：
実施予定月 平成28年 7月

3. 損害保険に関する業務

加入保険内容については別紙を参照してください

4. 理事会・総会運営

- (1)総会前理事会 (H28. 4)
- (2)通常総会 (H28. 5)
- (3)理事会 (適宜開催)
- (4)決算期理事会 (H29. 2)

4. 管理組合運営と組織

～管理組合の年間の活動「予算書」～

管理組合の年間の予算書の一例をご紹介します。
1年間の管理組合運営の収支予算が記載されてます

第30期 予算書

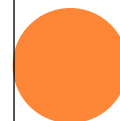
一般会計 ○○マンション管理組合
(自) 平成28年 3月 1日 (至) 平成29年 2月28日 (単位 円)

勘定科目	第30期 予算額	摘要
収入の部		
管理費収入		
駐車料収入		
自転車置場収入		
ルーフバルコニー使用料収入		
専用庭使用料収入		
敷地使用料収入		
基地局設置料収入		
雑収入		
当期収入合計		

予算書の収入と支出に関わる
各科目名と予算額・摘要を記載。
総会で承認された予算を元に、
1年間の管理組合運営を執り行って
いくこととなります。

(自) 平成28年 3月 1日 (至) 平成29年 2月28日 (単位 円)

勘定科目	第30期 予算額	摘要
支出の部		
管理委託費		
設備管理業務費		
昇降設備保守費		
消防用設備保守費		
防災・防犯用設備保守費		
特殊建築物点検費		
排水管清掃費		
増圧給水設備定期点検費		
植栽維持管理費		
(設備管理業務費合計)		
水道光熱費		
電気料		
水道料		
(水道光熱費合計)		
諸経費		
備品消耗品費		
リース料		
通信費		
修繕費		
支払手数料		
口座振替手数料		
雑費		
(諸経費合計)		
道路占用使用料		
遠隔管理業務費		
特別修繕会計へ繰入		
役員活動費		
組合運営費		
当期支出合計		
当期正味財産増加額		
正味財産期首残高		
正味財産期末残高		



4. 管理組合運営と組織 ～建物の維持・修繕「工事例紹介」～

～大規模修繕工事のご紹介～

マンションでは様々な計画工事の実施が必要となります。中でも最も大がかりな工事のひとつに「外壁等大規模修繕工事」が挙げられます。その内容の一部をご紹介します。

仮設工事

修繕工事を確実に安全に実行するために仮設工事を行います。生活しながらの工事をスムーズに進めるための様々な工夫があります。



シーリング工事

コンクリートの打継目地、建具回り、ガラリ回り、手すり根元回りのシーリング(緩衝・防水材)を撤去し、新しいシーリング材を充てんします。



外壁塗装工事

汚れを落とし、新規塗装で保護機能・美観を回復します。新たな塗膜で、コンクリートの劣化の進行を抑制します。



外壁下地工事

タイル仕上げなどの外壁面に発生している故障箇所を補修し、コンクリートの劣化や内部鉄筋の腐食を防ぐとともに、仕上げの下地を整えます。



鉄部塗装工事

古くなった塗装やサビを落とし、新たな塗装で鉄部を保護して腐食の進行を防止します。



防水改修工事

屋根やバルコニーの防水層を一新し、居室への水漏れや建物の構造自体の劣化を防止。建物に合わせ、いろいろな工法から最適なものを選択します。



廊下・階段床工事

廊下・階段改修工事では、美観だけでなく、防滑性や耐磨耗性、防音性が要求されます。また、施工後すぐに歩行できることも求められます。



4. 管理組合運営と組織 ～マンション管理会社等～

マンション管理会社

標準管理規約第33条では、管理組合は前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。と定めております。

マンション管理会社へは、管理組合運営に関わる「お金の運用に関する業務」「理事会総会の開催支援業務」「管理員業務」「建物設備管理業務」等を委託するケースが一般的です。

その他の支援体制

マンション適正化法指針によると「マンションの管理の適正化を推進するため、国、地方公共団体およびマンション管理適正化推進センターは、その役割に応じ、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・強化する事が必要である。」と定められております。

マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多い為、管理組合は、問題に応じて、マンション管理会社だけでなく、上記団体やマンション管理士等専門知識を有する者の支援を得ることも重要です。



5. 発生する課題とその対応について

～マンション管理に係る紛争事例のご紹介①～

管理費および修繕積立金に係る債権の消滅時効期間（最高裁判例 平成16年4月23日）

<事案の概要>

甲マンションの区分所有者（法人）Aは、平成4年1月～平成10年4月の管理費・修繕積立金（合計173万9,920円）を滞納したまま、自己の専有部分をYに譲渡した。そこで、甲マンション管理組合Xは、平成12年12月、Yに対し、特定継承人の責任（区分所有法第8条）に基づき、Aの滞納管理費等を支払う様に請求した。

<主な争点>

管理費および修繕積立金に「かかわる債権の消滅時効期間は、一般の債権（民法167条1項）として10年となるのか、定期給付債権（民法169条）として5年となるのか。

<判 例>

本件管理費等の債権は、管理規約の規定に基づいて、区分所有者に対して発生するものであり、その具体的な額は総会の決議によって確定し、月毎に支払われるものである。この様な本件の管理費等の債権は、基本権たる定期金債権から派生する支分権として、民法169条所定の債権(定期給付債権)にあたる。

<解 説>

管理費・修繕積立金は、管理規約に基づいて、区分所有者が毎月支払いの義務を負います。このため、民法169条（定期給付債権の短期消滅時効）年又はこれより短い時期によって定めた金銭その他の物の給付を目的とする債権は、5年間行使しないときは、消滅する。と考えられました。

この判例により、管理費・修繕積立金債権は、支払日から5年経過することで消滅時効にかかること、平成7年12月分の管理費等については時効が完成していることが確認されました。

なお、本件の様に消滅時効にかからないために、事前に立法措置等を十分に検討しなければなりません。

5. 発生する課題とその対応について

～マンション管理に係る紛争事例のご紹介②～

マンションにおける騒音の受任限度（東京地方裁判所判例 平成19年10月3日）

<事案の概要>

マンション上階で、子供の騒ぐ音がうるさく、精神的苦痛を受けたとして、子供の父親を相手に240万円の損害賠償を求めた訴訟。

<主な争点>

子供の騒ぐ音が、一般社会生活上の受忍限度を超えているか

<判 例>

本件の音は、子供が廊下を飛んだり跳ねたりするときに生じた音である。その程度はかなり大きく聞こえるレベル50～60dB程度のものが多くなっていた。

夜間および深夜には原告に被害が及ばない様に子供をしつけるなど住まい方を工夫し、誠意ある対応をとることが当然であったが、被告は床にマットを敷いたものの、その効果は明らかにしておらず、それ以外の対策についても明らかではなかった。さらに、原告が騒音の差し止めおよび損害賠償請求の調停を求めたが、これにも応じなかった。

ついては、子供の騒ぐ音が、一般社会生活上原告が受忍すべき限度を超えていると判断がなされた。

<解 説>

子供の騒ぐ音が、一般社会生活上の受忍限度を超えるのかを争った判例です。

子供の騒ぐ音について、裁判所の判断の中で、発生しているとのレベルや時間帯などから、父親は子供をしつける等住まい方を工夫し、誠意ある対応を行うことが当然であった。

しかし、子供の父親はマットを敷いたものの効果を明らかにしておらず、さらに調停の申し入れに対しても応じなかった。これらの対応は極めて不誠実であり、原告は一般社会生活上の受忍限度を超えており、慰謝料30万円および弁護士費用として6万円の支払いを命じた。

5. 発生する課題とその対応について

～マンション管理に係る紛争事例のご紹介③～

管理費としてインターネット利用料を利用の有無にかかわらず請求できるとした規約は有効か
(広島地方裁判所判例 平成24年11月14日)

<事案の概要>

マンション1棟全体(全戸)に対するサービスとして、インターネット常時接続サービスを提供しているマンションがあり、管理規約には「管理費等」として、管理費・修繕積立金・インターネット利用料金を支払わなければならないことが定められており、利用の有無にかかわらず月額2,835円が必要となりその利用料金は管理費等に含まれることが定められていた。しかし、区分所有者Yはインターネットを利用していない事から、支払い義務が無いと主張して争った。

<主な争点>

Yへ、管理規約に基づき、インターネット利用料金の支払いを求めることができるか。

<判 例>

インターネットの利用料金の支払いをYへ命じた。

<解 説>

本マンションに導入されている、インターネット常時接続サービスについて、インターネットを実際に利用していない者にとっては負担すべき根拠が無いようにも思える。しかし、このサービスは全戸一律に提供されていることから、本マンションの資産価値を増す方向で反映されており、サービスの使用に拘らずこの利益を受けていると言える。

加えて、インターネット利用料が月額2,835円であって、インターネットを利用していない区分所有者にとってみても、不相当に高額であるとは言えない事から、区分所有者間の利害の衡平が図られていない故に無効であるとまでは言えないとした。

5. 発生する課題とその対応について

～マンション管理に係る紛争事例のご紹介④～

ベランダでの喫煙を継続する行為は上階の居住者に対する不法行為となるか

(名古屋地方裁判所判例 平成24年12月13日)

<事案の概要>

Aの居室の直下に居住するBは、Bのベランダでの喫煙を継続。AおよびAの家族がベランダでの喫煙をやめるよう求めたが、Bはこれを無視し継続した。

このためぜんそく等の疾患を有するAが体調を悪化させ、精神的苦痛を受けたとして損害賠償を請求した。

<主な争点>

Bがベランダで喫煙する行為は、Aに対する不法行為となるか。

<判 例>

Aの請求を一部認め、Bに対し損害賠償の請求を命じた。

<解 説>

所有物件内であっても、いかなる行為も許されるというものではなく、当該行為が、第三者に著しい不利益を与える場合には制限が加えられることはやむをえない。

マンションの専用使用部分における喫煙であっても、他の居住者に著しい不利益を与えていることを知りながら喫煙を継続し、予防する措置をとらない場合は、不法行為を構成することがあり得る。本件の様に、Aが自身が喘息を患っており煙草の煙につよいストレスを感じており、喫煙を辞めるよう求め、さらに直接Bに告げ、管理組合として掲示等行ったにも拘らず、配慮することなく喫煙を継続する行為は、BのAに対する不法行為となる。

5. 発生する課題とその対応について

～マンション管理に係る紛争事例のご紹介⑤～

シェアハウスは「専ら住宅として使用するものとし他の用途に供してはならない」とした管理規約に違反するか（東京地方裁判所判例 平成27年9月18日）

<事案の概要>

昭和63年に新築された4階建て、全28戸のマンションで、1階はオートロックシステム、エントランスホール、管理員室および居室がある。この内専有面積48.19㎡の〇〇号室は居室内を10区画に区切る改修工事をおこない本物件に複数の契約者を入居させた。

管理組合は総会決議に基づき、理事長・管理者が、当該区分所有者に対して、管理規約違反を理由に、また、共同の利益に違反する行為当たることを理由に、上記行為の禁止および間仕切りの撤去を求める訴訟を提起した。

<主な争点>

本件は、管理規約第12条違反となるのか。

<判 例>

管理組合の請求を容認し「本件建物について、寝室その他の個室として用いることが出来る区画部分が3を超えることとなる仕切りを設置して、複数の使用契約の契約者へ使用させる行為をしてはならない。」「本物件に設置された各間仕切りを撤去せよ」と命じた。

<解 説>

管理規約12条は、「専ら住宅として使用するものとし他の用途に供してはならない」となっている。本件の場合、当該居室を10区画に区切ることで、多くは窓もない2畳程度のスペースで寝起きするという使用態様は、「住宅」という使用態様には当たらない。

したがって、管理規約第12条の定めを反するとし、行為の差し止めおよびその排除のために必要な措置をとることが出来る。

ご清聴ありがとうございました

