

今なぜ管理規約の改正なのか？

1. マンション三法の制定および改正

- (1) マンションの管理の適正化の推進に関する法律
(平成13年8月施行)
- (2) マンションの建替えの円滑化等に関する法律
(平成14年12月施行)
- (3) 建物の区分所有等に関する法律の改正
(平成15年6月施行)

2. マンションをとりまく状況の変化

- (1) マンションの老朽化、賃貸化、居住者の高齢化
* 外部オーナー等協力金制度
- (2) 経済環境が好転しない
管理費等の滞納の増加

3. 標準管理規約とは？

(1) 意義

標準管理規約作成前は、管理規約の内容が不十分なものが多かったの
で、旧建設省が、管理規約のモデルを作成しました。これを標準管理規
約とっています。

(2) 歴史

『昭和57年1月』標準管理規約誕生

『昭和58年10月』区分所有法改正による改定

『平成9年2月』標準管理規約大改正
団地型・複合用途型が新たに作成されました。

『平成16年1月』区分所有法改正にともなう大幅な見直し
(別表1, P7)。

当初は、マンション分譲業者などの団体にたいし管理規約作成の際の目安として発表したので、新築分譲マンションを中心に考えていました。

しかし、前回の平成9年の改正から既存マンションも視野にはいり、今回の改正では、どちらかということ**既存マンションを念頭に置いて**作成しています。

4. 管理規約見直しのポイント

(1) 改正区分所有法の施行にともなう変更

大規模修繕工事(標準管理規約47条3項二号)

改正区分所有法の施行により大規模修繕工事实施に関する
ルールはどのように変わったのか。

(A) 「旧標準管理規約」

(総会の会議及び議事)

第45条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 規約の変更

二 敷地及び共用部分等の変更**(改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。)**

(以下略)

(B) 改正区分所有法の施行にともなう変更

(総会の会議及び議事)

第45条 (中略)

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 (略)

二 敷地及び共用部分等の変更(その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く。)

(以下略)

特別決議と普通決議の工事別内訳に関する考え方については、標準管理規約のコメントにまとめられています(別表2, P9)。

区分所有法

(共用部分の変更)

第17条 共用部分の変更(その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

(議事)

第39条 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

変更の背景

大規模修繕工事を行なう必要があるにもかかわらず、

() 戸数が多い

() 不在区分所有者が多い

() 一部の者が4分の1を超える区分所有権(議決権)を有している

などのマンションで、特別多数決議が制約となって大規模修繕工事計画がまったく進まないという例があった。

(2000年6月16日 区分所有法の改正に関する意見書「日本弁護士連合会」)

大規模修繕工事実施のルールを検討する

- (a) 区分所有法の規定のとおりとする (の (B))。
- (b) 自分の管理組合の普通決議 (出席組合員の議決権の過半数で決定する。最低基準が全体の 4 分の 1 を超えること。) と同じ決議要件とする。
- (c) 従来のルール (工事費用が多額の場合は特別決議とする。) とおりとする (の (A))。

以上いずれの場合でも、「規約の変更」にあたります。したがって、現行の規約の文言を変更しない (c) の場合および (a) にする場合を含めて、「特別決議」が必要となります。

(2) 建替え (建替え決議前)

建替えに関する調査を管理組合の業務としました (標準管理規約 32 条四号)。調査費を普通決議で修繕積立金から取崩すことができることとしました (標準管理規約 28 条 1 項四号、48 条六号)。

(問題点) 建替えのための調査費用は多額になるので慎重に検討する必要があります。

(3) 管理組合から理事会への権限の委譲 (訴訟の追行)

管理組合が支払請求の訴訟等を提起すること (標準管理規約 60 条 3 項)

区分所有者等が規約、細則に違反した場合に、管理組合が行為の差止等の措置をとること (標準管理規約 67 条 3 項一号) ただし、規約違反の場合でも、「区分所有法 57 条から 60 条」に基づいて法的措置をとる場合は除かれます。

敷地および共用部分などにつき生じた損害賠償金等の請求または受領につき、理事長は原告又は被告として法的措置をとることができること (標準管理規約 67 条 3 項二号、区分所有法 26 条 2 項)

から に関して、

- (a) 「理事会の決議」により訴訟等を提起することができるように改正されました。
- (b) 『違約金として』の弁護士費用などの諸費用を加算して請

求することができるようになりました（標準管理規約 60 条 2 項、67 条 4 項）。

マンション管理費滞納：

『5 年以上前』は時効 「家賃と同じ」初見解 - - 最高裁

マンションの管理費や修繕積立金を滞納した場合、管理組合が何年前までさかのぼって請求できるかが争われた訴訟で、最高裁第 2 小法廷は（4 月）23 日、5 年以上前の滞納分は時効と認定した。そのうえで、マンションを所有する男性に滞納分として約 173 万円の支払いを命じた東京高裁判決（01 年 10 月）を変更し、支払額を時効分（約 104 万円）を除いた約 69 万円に減額した判決を言い渡した。男性側の勝訴が確定した。

新所有者に旧所有者の滞納分の支払い義務があることは、区分所有法で定められており、さいたま地裁越谷支部は 01 年 6 月、男性に請求全額の支払いを命じた。東京高裁も 1 審判決を支持したため、「支払い督促を受けた時点から 5 年以上経過した 92～95 年分は時効」などとする男性側が上告していた。

毎日新聞 2004 年 4 月 23 日（一部抜粋）

（4）複合用途型のマンション（下駄履き型マンション）

店舗についてのルールが確立していない場合が多い。

店舗の存在が無視されている場合があります。

店舗において発生する可能性のある問題について規定されていないことが多い。

（a）用途の規制（暴力団事務所・風俗営業）

（b）営業時間・騒音（カラオケ）

（c）臭気・ゴミ出し

（d）看板の設置・使用料

標準管理規約を参考にする場合、（複合用途型）と（単棟型）をあわせて参考にしなければなりません。

（5）団地型のマンション

団地全体の管理組合と各棟の管理組合の関係が整理されていません。

各棟の管理組合の権限が団地管理組合の権限として規定されている場合があります。 区分所有法に違反する状態となっています。

義務違反者にたいする措置

建替え・復旧

5 . 区分所有法 5 8 年改正にともなう規約改正のもれチェック

Q 1 . あなたがお住まいのマンションは、「昭和 5 8 年 1 2 月 3 1 日以前」に建築されたものですか。

1 . は い 2 . いいえ

(ここで『2 . いいえ』と答えられたかたはこれで終了です。)

Q 2 . 区分所有者の「4 分の 1 以上」で議決権の「4 分の 1 以上」を有するものは、「集会の招集を請求することができる」となっていますか。

1 . は い 2 . いいえ

Q 3 . 特別決議事項の場合に、「あらかじめ通知しておかなくとも」集会において決議することができるかと定められていますか。

1 . は い 2 . いいえ

Q 4 . 管理者は、「集会において」、毎年 1 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、と定められていますか。

1 . は い 2 . いいえ