

マンション標準管理規約 改正のポイント(下)

マンション問題総合研究所 常任理事 久保 泰男

二〇〇四年(平成一六年)一月、国土交通省より「マンション標準管理規約」が策定発表された。管理組合がどのように対処するか、マンションライフ二回に亘って平易に解説するその二回目です。

1 大規模修繕工事と総会決議要件の変更

事例研究1
管理規約で、大規模修繕を実施するには「総会の特別決議が必要」と規定している場合はどうなっているのでしょうか？

事例1

マンション管理組合によっては、大規模修繕工事に関しては総会で特別決議(四分の三以上)の賛成を必要としている場合があります。

事例2

管理組合によっては、大規模修繕工事に関する総会の決議要件について単に総会決議事項とのみあり、この場合は

普通決議でよいのですが、多額の費用が掛かるといことから特別決議をしている場合もあります。

参事官 右事例の場合は、今回のマンション標準管理規約の改正でどうなるか、これに関連して、まず区分所有法の平成十四年改正作業に携わった法務省民事局参事官の見解を紹介します。

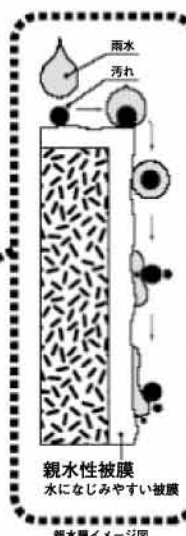
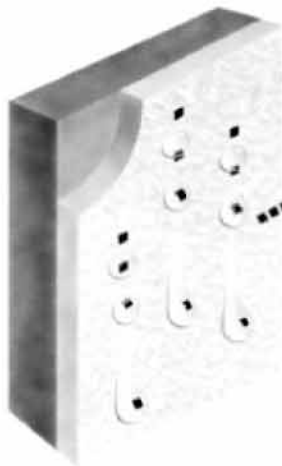
設問 大規模修繕の決議要件を四分の三以上の特別多数決と定めてあるマンションで大規模修繕を実施するためには、どのような手続きが必要となるのでしょうか？

回答 法務省民事局参事官は次のように答えています。

相当数の分譲マンションが中高層共同住宅標準管理規約(平成九年二月)に準拠して規約を定めているようですが、同標準管理規約では、共用部分の変更(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)については、四分の三以上の特別多数決で決するものとされており、こうした規約に従えば、著しく多額の費用を要する大規模修繕については特別多数決が必要となるものと考えられます。

しかし、前記標準管理規約は、その規定振りから、区分所有法で特別決議事項とされているものを確認的に明らかにした趣旨にすぎないものと考えられるから、区分所有者の意志解釈からいって、今回の法改正後も、こうした規定の効力がそのまま維持されるとみるのは無理があるでしょう。

また、仮に、こうした規定の効力が維持されるとすると、結局、四分の三以上の特別多数決が必要な規約変更の手続きを経なければ、大規模修繕



全くの「逆転の発想」から誕生しました。このアレセラホールド工法は、従来常識とされていた、水をはじく撥水性を覆し、水になじむ親水性という常識を生みました。それは、雨水が汚れと一緒に取り去るセルフクリーニング機能により、住まいの外壁の汚れを寄せ付けず、美しい外観を長く保ち続けます。



低汚染形複合外装仕上工法

アレセラホールド工法

(特許 第2610085号)

資料のご請求、お問い合わせは

関西ペイント販売株式会社
建設塗料本部

低汚染形セラミック変性フッ素樹脂塗料

アレセラフツソ

低汚染形セラミック変性ウレタン樹脂塗料

アレセラレタン

本社 〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号
TEL.(03)5711-8901 FAX.(03)5711-8931

を実施することが不可能にな
って、今回の法改正の趣旨が
忘却されることとなります。

従って、前記標準管理規約
のような規定がある場合でも、
一般的には、改正法施行後は、
普通決議で大規模修繕を実施
できるものと考えられます。

アドバイス あなたのマンシ
ョンの大規模修繕の実施に関
して、規約で特別決議になっ
ている場合は無用なトラブルを
避けるために早目に改正手続
きをすることを勧めします。

2 未納管理費等の回収手続
きを明記

事例研究 2
総会で承認されないと、管
理費等の多額未納者に対して
裁判に訴えることができない
のですか？

事例 管理費等の多額未納者
がいる場合、管理規約に管理
費等未納者に対する法的手続
きの規定がないとき総会の承
認を得ないと裁判所に訴えて
回収する手段は使えない、と
いわれますが本当ですか。

解説 マンション標準管理規
約第六〇条では管理費等の徴
収について従来の標準管理規

約(平成九年版)より詳細な規
定を置きました。特に六〇条
三項は新しい規定で、理事長
は未納の管理費等の請求に関
して、理事会の決議で訴訟そ
他の法的措置を進行するこ
とができるようになりました。

マンション標準管理規約
第六〇条(管理費等の徴収)

一 項 略
二 項 略 : 未納管理費等に
対する遅延損害金の規定:
三 項 理事長は、未納の管理
費等及び使用料の請求に関
して、理事会の決議により、
管理組合を代表して、訴訟
その他法的措置を進行する
ことができる。

四 項 以下略
さて、マンション標準管理規
約第六〇条三項の規定が無け
ればどうなるのでしょうか？

従来は、区分所有法第二六
条四項(本項は改正されてい
ない)に基づいて、「管理者
は、規約又は集会の決議によ
り、その職務に関し、区分所
有者のために、原告又は被告
となることができる」ので、
従って、未納の管理費等及び
使用料の請求に関しても、裁

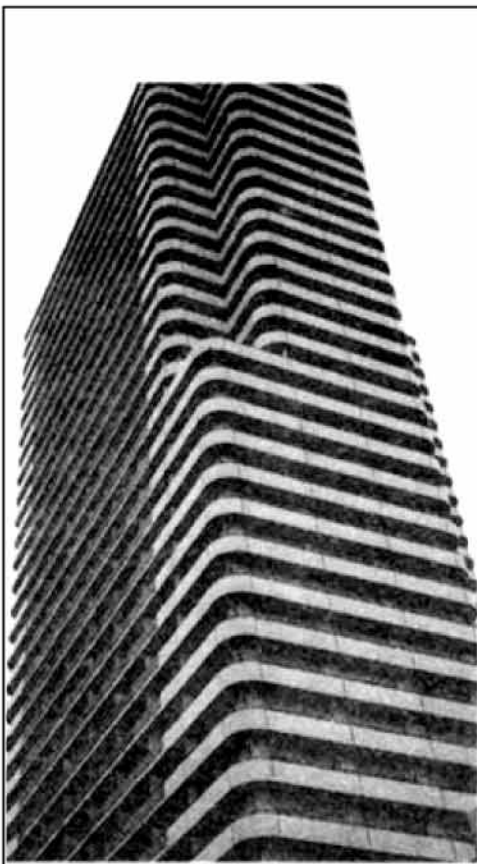
判手段に訴えるためには規約
又は集会の決議が必要とされ
ました。

管理費等の滞納問題への対
応は、迅速に行う必要があり、
わざわざ総会を開かなくとも、
理事会の判断で機動的に行え
る方がよいと考えられ、今回
の標準管理規約第六〇条に三
項の規定が置かれました。

参考文献
「マンション標準管理規約の解説」
編著(財) マンション管理

マンションも 省エネ義務化

国土交通省は今国会に提出
する省エネ法改正案で、マンシ
ョンなどの集合住宅の新築・
増改築時に省エネ対策の実施
と報告を義務づける方針を決
めた。建築主や管理組合は、外
壁や窓の断熱化、空調設備の
効率的な運用策などを3年ご
とに国に報告しなければなら
なくなる。総延べ床面積が2
000平方メートル以上の建
物が対象なので、中規模のマン
ションでも報告が必要になる。
2005年2月6日 朝日新聞より



納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った官吏システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053
TEL 03-5388-4471 (代) FAX 03-5388-6463