

第96回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2018年3月18日(日) 14:00~16:00
開催場所 ブリリア多摩センター 集会室
出席者(敬称略・順不同) 常光、小川、長谷川、小幡、井口
以上5名
司会者 常光部会長

議 題

- 1) マンション法(区分所有法)の読み込み
 - ・28条の「委任の規定の準用」(担当 小幡氏)
- 2) その他

資 料 ・「マンション法の解説 一区分所有法一」(各自が準備)
・「マンション管理基本法令集」(各自が準備)
・「区分所有法」(小幡氏提供)

議 事

- 1) 区分所有法第28条
 - (1) 小幡氏よりテキスト第28条の条文及び「資料 区分所有者と管理者との間の法律関係」部分の読み上げ、別途配布資料「区分所有法」を引用しながら説明があった。
 - ・管理者の権利義務は、区分所有法及び規約で定めるもののほかに委任に関する民法の規定が準用される。
民法による委任の規定は、「委任は当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって、その効力を生ずる」(民法第643条(委任))。
 - ・管理者(受任者)の権利義務について民法の規定は以下の通り。
 - i) 善管注意義務 民法第644条(受任者の注意義務)
 - ii) 報告義務 民法第645条(受任者による報告)
 - iii) 受取物引渡し義務 民法第646条1項(受任者による受取物の引渡し等)
 - iv) 報酬支払い請求権 民法第648条1項
 - v) 費用前払い請求権 民法第649条
 - ・管理者と区分所有者との法律関係の終了についても委任の規定が準用される。 民法第651~655条
 - (2) 部会長コメント
 - ・管理者の権利義務は委任に関する民法の規定を準用する。

- ・民法で言う委任は契約の1つで「当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって、成立する」。このような契約を諾成契約という。
- ・委任は原則無報酬であるが別途定めることにより報酬を売ることができるが、行為のあとでなければこれを請求することができない（ただし期間に対して定めた場合を除く）。
- ・法律行為ではない事務の委任を準委任という。
- ・奉仕的行動からスタートして清掃業務を住人9人が実施している。現在は時間給が支払われている。このような契約は委任に当たるか？ 委託契約と言える。
- ・651条委任の解除の条項において第2項が改正になった。

[旧条文]

委任は、各当事者が何時でもその解除をすることができる。

- 2 当事者の一方が相手方に不利な時期に委任の解除をしたときは、その当事者の一方は、相手方の損害を賠償しなければならない。ただし、やむを得ない事由があった時は、この限りでない。

[新条文]

委任は、各当事者が何時でもその解除をすることができる。

- 2 前項の規定により委任の解除をした者は、次に掲げる場合には、相手方の損害を賠償しなければならない。ただし、やむを得ない事由があったときは、この限りでない。

- 一 相手方に不利な時期に委任を解除したとき。

- 二 委任者が受任者の利益（専ら報酬を得ることによるものを除く。）をも目的とする委任を解除したとき。

民法には受任者の利益も目的とした委任契約ができるかどうか明らかにしていないが、現実には行われていて問題が出ているために改正となった。

- ・外部専門家を管理者としている場合、任期途中で交代させたときは残りの期間の報酬も払うことになるか？

委任契約で報酬を伴う場合には契約期間を設けるのが普通である。途中で解約する場合には全額とするかどうかは別として、残りの期間の報酬を補償することになる。

- ・解除は解除したとき以降についてのみ効果を生じる。遡及効果はない。

- ・委任の終了（653条）

委任は i) 委任者又は受任者が死亡した時、 ii) 委任者又は受任者が破産手続き決定の宣告を受けた時、 iii) 受任者が後見開始の審判を受けた時に終了する。

以上
(記録 井口)

次回 平成30年4月15日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室

【付記】

小幡氏より所属管理組合の現状についての紹介および問題提起があり、部会長から意見や提案が出された。

- ・愛宕2丁目では2月、3月に規約改正の住民説明会の後、臨時総会で改正は採決された。続いて別の臨時総会で諮らねばならぬ管理費、修繕積立金の値上げの住民説明会が計画されている。駐車場の空きなどにより収入減となっている。
- ・築46年の団地で大規模修繕は2回実施済み。平成23年に修繕計画の見直し後、アルミサッシ交換と全棟の半分（20棟）の排水管改修などを実施した。しかし、このところ、給水管事故が毎月のように発生しているほか、汚水管の詰り、電気容量増への対処が必要となっている。計画に対し、修繕積立金残高の問題もあり、国の補助金を期待して、近隣の組合の事例説明及び工事の資料の提供を受けたが、耐震診断の条件を満たさねばならぬなどのハードルがあることが分かった。
- ・国交省の大規模修繕向け改修補助金制度（長期優良住宅化リフォームに関する取組）は単に原状回復の修繕は対象にならない。例えば、階下天井排水管のスラブ上配管への変更、汚水管の管径増（超節水トイレ対応）、サッシを二重化するなどの改良条件がある。なお、補助金申請者は、施主（管理組合）から施工業者が変わっている。また、最高1億円までとなった。H31年以降は補助金制度が見直される見込み。鶴牧4・5の補助金は、断熱性能を向上させるなどマンション省エネ先導事例と言われるもので、別の補助制度であった。マンション改修に係る補助金については別途調べて紹介する。
- ・築30、40年のマンションでは修繕積立金は最低200円/m²（国交省ガイドライン）が必要とされている。
- ・その他、設計監理方式と責任施工方式並びに配管の更新と更生の長短について意見が交わされた。従来、設計監理方式が好ましいとされてきたが、最近話題になっている不正コンサルの事を考えると、きちんとした施工会社に責任施工させた方が良いのではないかとも思われる。