

第109回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2019年6月23日(日) 10:00~12:00
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、末満
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
・55~56条 (担当 常光部会長)
- 2) 東京都のマンション適正管理促進条例の読み込み (担当 常光)

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)
・「マンション標準管理規約
及びマンション標準管理規約コメント」 (各自が準備)
・東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例概要 (各自が準備)

議 事

- 1) 検討の前に部会長から説明
・区分所有法では数棟以上の区分所有建物があれば団地管理組合を組織できる。しかし、団地管理組合の下には、潜在的に建物ごとの単棟管理組合があること理解しておいて欲しい(68条1項2号)。団地組合は各単組(標準管理規約では、限定的に棟総会と明示する)の4分の3決議により、団地規約を採択することによって、全棟を一元的に管理できるとされている。ただし、除外事項が3つある。訴えの提起、建替え決議、区分法に無い規約の制定・変更・廃止である。これらの事項は団地総会より前に、各棟総会で決議することになっている。このように、団地組合の下で単組の役割は限定的ではあるが、特に重要な事項については、団地組合よりも先に審議・決議することになっている。
- 2) 区分法の読み込み。55条【管理組合法人の解散】
管理組合法人の条項は、旧民法などの条文を一部取り入れているため、しばしば変則的な形式になっている。48~49条と同様に55~56条も変則形式である。
H20年の民法改正のさい、旧民法の51条などや、中間法人法を廃止したのに伴って、それぞれその一部条項を移設したことによる。
 - (1) (管理組合法人の解散)
組合法人は以下の場合、解散する。①地震、火災などにより区分所有建物が全部滅失した場合、②1人の者が区分所有建物の全部を譲り受け、登記上、区分所有建物で無くなった時、③集会の4分の3決議で解散を決めた場合、である。ただし、①~②は当然のこととして解散するが、③のケースでは、組合法人から非法人の組合に戻ることになる。
いずれの場合でも、清算業務が完了するまで組合法人として存続する。
 - (2) (清算人)
・清算人は集会で理事のなかから選任する。集会により理事以外の者を選ぶこともできる。清

算人は複数でもよい。

- ・裁判所は清算人になる者がいない時は、利害関係人あるいは検察官の請求により、職権で選任する。裁判所は、清算手続き中、清算人が不正行為などを行ったら、解任もできる。
- ・清算人は清算業務の一切を任される。その職務は、①組合法人が解散時行っていた事務を完了させること、②組合法人が持っている債権を取り立て、債務を弁済すること、③清算後の残余財産をその帰属先に引き渡すこと、である。

(3) (債務弁済の手続き)

- ・清算人は職務開始の日から2月ヵ月以内に、少なくとも3回、官報に公告して、債権の申し出をするよう催告する。期間内に申し出がないときは、清算対象から除かれる旨を付記する。
- ・ただし、清算人が知っている債権者や債権を主張している者に対しては、個別に申し出を催告しなければならない。申し出の期間が過ぎたとしても除外できない。
- ・清算中に、組合法人の財産では債務を完済できないことが明らかになった時、清算人は直ちに裁判所に破産手続き開始の申し立てを行い、その旨を公告する。
- ・裁判所は新たに破産管財人を選任、清算手続きを開始させる。この時点で清算人の任務は終わる。
- ・破産管財人は、これまでの清算作業中、すでに債権者に支払った金銭等や権利者に渡した残余財産を、いったん取り戻し、改めて清算することができる。

3) 56条 [残余財産の帰属]

- ・清算を終えて解散した組合法人の残余財産は、③の(決議で解散)ケースを除いて、共用部分の持分割合に基づき、構成員(組合員)に配分される。
- ・組合法人の清算および解散は、不正防止のため、裁判所の監督の下で進める。
- ・裁判所は職権で何時でも清算・解散業務について、監督上必要な検査を行うことができる。調査のために検査役を設けることもできる。

4) その他の事項。組合を法人化するメリットとデメリットなど
(メリット)

- ・組合法人は直接、不動産を所有し、組合名で登記できる。
- ・組合名で銀行口座を設けられる。
- ・以上の事から、組合財産を明確化できる。
- ・共同利益背反者(義務違反者)に対する調停や訴訟などの法的措置を組合法人名で行える。法務省の見解では、区分法57条1項(違反行為の停止、その行為の結果の除去、その行為を予防するため必要な措置)については、集会決議なしでも提訴できる、としている。

(デメリット)

- ・法人の登記事項に変更が生じる(例:理事が変わるなど)たびに、変更登記が必要で手間が増える。

(部会員の意見)

- ・売りに出された1階住戸を組合が買取り、3~5階住戸の高齢者に転売するか、賃貸するような高齢化対策をするには、法人化するメリットがありそうだ。
- ・ただ、通常の組合活動をしている限り、法人化するメリットはないのではないか。

(記録 常光)

次回 2019年7月21日(日) 10:00~12:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室