

第121回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2020年9月27日(日) 14:20~15:05
開催場所 ブリリア多摩センター パーティールーム
出席者(敬称略・順不同) 常光、二宮、末満、長谷川、井口
以上5名
司会者 常光部会長

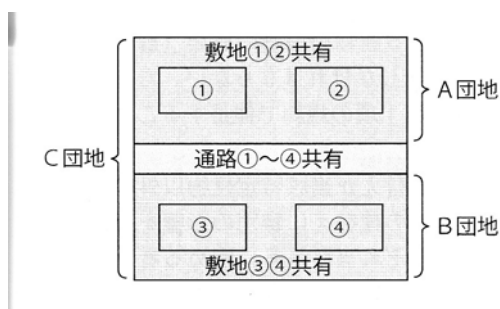
議 題

- 1) マンション法(区分所有法)の読み込み
・68条 (担当 二宮氏)
- 2) その他

資 料 ・「マンション法の解説 ―区分所有法―」 (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)

議 事

- 1) 68条「規約の設定の特例」
 - (1) 二宮氏より、テキストの第68条及び資料の項を読み上げた後、以下の説明があった。
 - ・第68条1項の1号は決議ではなくて同意を要しているが、一部の者が共有する土地や附属施設を規約により団地の管理対象物とするには、当然、団地総会での規約改定決議が必要である。さらに一部共有者の集会での4分の3決議も必要である。
 - ・2号は区分所有建物でも団地の管理対象物とするには同様の手続きが必要としている。
 - ・いずれも一部共有している者又はその議決権の1/4以上の反対があるときはできない。
 - ・設問1、AB共有の車庫は4分の3決議をしたが、CD共有の倉庫では同意が得られなかった場合、車庫も倉庫も管理対象物と出来ないか。
回答、車庫と倉庫では用途が異なるので、一方の同意が得られなくとも決議された車庫だけを管理対象物にできる、との説明があった。
 - ・設問2、A団地の中の①が区分所有建物、②が戸建て住宅の場合”いずれも管理対象物となるか。
回答は、戸建ては管理対象外で、戸建ての法定敷地も管理対象外。ただし、法定敷地以外は管理対象物となり得る。



- ・下図の場合C団地の区分所有建物の全棟を管理対象物とするには、①、②、③、④棟それぞれで3/4以上の同意が必要である。この場合、1棟でも同意が成立しなかったら、全棟とも管理対象物とならないと解されている、

(2) 部会長コメント

部会長より以下のコメントがあった。

- 区分所有法はもともと1棟の区分所有建物の管理を適切に行う目的で制定された。後に団地にも適用するために条項が拡張された。
本条もその一つで、土地や付属施設などの所有権を変えずに、団地として適切な管理が行えるように、特別に所有権のないものを管理対象物としている。規約を適用し、組合の維持管理の対象としたり、使用法・用途を規定することが出来るようにしたものである。
- この区分所有法における単棟ベースの考え方は、団地に対する標準管理規約の棟総会の規定に見ることができる。地域では団地が前提で開発されてきたためか、棟総会はほとんど開催されていないようだ。(鶴牧4・5団地では給排水管改修計画案について、賛否の棟別仕訳を行った。住棟が大きく分けても5タイプあり、改修方法や費用がなり違うため)ただ、裁判になったら、手続き瑕疵として無効とされる恐れがある。例えば建替え決議などでは、必ず棟毎の決議も要る。
- 団地での管理には、一部共用するもの(高層階専用のエレベーターやそのためのロビー、高層棟用の高置水槽、受水槽、増圧ポンプなど)、管理者所有とした一部の設備(管理者に特定の設備、例えばエレベーター等の維持管理を任せるもの)、団地共用部分及び管理対象物などが挙げられる。

(記録 井口)

次回 2020年10月18日(日) 14:00~16:00
場所 ブリリア多摩センター パーティールーム