

マンション長寿命化協議会シンポジウム 基調講演

区分所有法の原点に戻る

平成25年3月

マンション長寿命化協議会／社団法人高層住宅管理業協会

講師： 明治大学名誉教授・弁護士 玉田 弘毅

1

目次

I. はじめに	3
II. 区分所有法および標準管理規約の改正経緯	4
III. 区分所有法の通説的見解	6
IV. 自治会入退会・自治会費徴収等の裁判例	7
V. マンション管理適正化法等の改正に向けて	8
VI. まとめ	9

本日はその中のエッセンスをお話いたします。

2

I. はじめに

◎ 建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)の制定について

制定前

いわゆる「棟割長屋」の考え方
(隣り合う壁や柱だけが共用で、それ以外はほぼ戸建てと同様の感覚。)

⇒民法の範囲で対応されていた。

制定(昭和37年)

ビルディング(階層的区分所有)の考え方
(廊下、階段をはじめとして、電気・水道等の共用部分が広く存在する。)

⇒新しい区分所有関係を規整する立法の
必要性により区分所有法が制定された。

◎ 規約について

「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者間相互の事項は、この法律で定めるもののほか、規約で定めることができる。」(区分所有法30条1項)

規約の設定自体は当事者自治に委ねられた。ただし、ハード面のみならず、ソフト面(ルール、マナー等)も含めた規約の設定は、管理の円滑化には欠かせない。また、時代とともにマンション供給量が増大し、分譲後の管理体制への配慮(指針・標準版)の必要性が高まっていった。

「中高層共同住宅標準管理規約」の公表に至る。(昭和57年)

* 次頁以降、要点を解説する。

3

II. 区分所有法および標準管理規約の改正経緯(要点解説)

昭和37年(1962年) 区分所有法 制定

立法担当者の一人であった故川島一郎氏によれば、第5条の「共同の利益」とは「共同生活の秩序」も含むものと解するべきであるとしている。(法律案作成時は建物の保全義務を中心に規定したものであったが、法制定時には共同生活上の合意形成への配慮なども含まれるとした。)

昭和57年(1982年) 「中高層共同住宅標準管理規約」 (建設省住宅地審議会)

第1条(目的)と第31条(業務)において「良好な住環境の確保」が掲げられている。その他、個々の条項やコメント、全体の構成などをみても、標準版ではあるが昭和30年頃からの経験を蓄積した練度の高いものであり、十分合理性、一般性を備えたものであると評価されている。

昭和58年(1983年) 区分所有法 改正

第3条の制定(管理組合の確認規定)
「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成」するものとした。

共用部分損害保険契約取扱の適正化:
改正前の法においては、保険事故が発生した場合の保険金の請求および受領について、管理者は被保険者である区分所有者より個別の授權を得ない限りできないと解されていた。そこで、改正後はこのような保険に伴うことは管理者の業務として行えることが明確になった。

昭和58年(1983年)
「中高層共同住宅標準管理規約」一部改訂

4

Ⅱ. 区分所有法および標準管理規約の改正経緯(要点解説)

平成9年(1997年) 「中高層共同住宅標準管理規約(標準型、団地型、複合用途型)」および同コメント (建設省住宅地審議会)	専用使用部分の管理行為: 給水管や排水管など共用部分と一体となった部分については、管理組合が行う共用部分の管理と一体として管理を行うことを規定した。 専有部分のリフォーム工事: 専有部分のリフォーム工事の実施について、事前の届け出義務を規定した。
平成14年(2002年) 区分所有法 改正	
平成16年(2004年) 「マンション標準管理規約(標準型、団地型、複合用途型)」および同コメント (国土交通省マンション標準管理規約検討委員会)	居住者間のコミュニティ形成: 組合の合意形成に資する業務につき、その費用を管理費の一部として支出することを可能とした。 窓ガラス等の改良、修繕工事: 窓ガラスや玄関扉などの開口部の改良工事を管理組合が計画修繕として実施することを規定した。
平成23年(2011年) 「マンション標準管理規約(標準型、団地型、複合用途型)」および同コメント 改正 (国土交通省マンション標準管理規約見直しに関する検討委員会)	改正にかかるパブリックコメントにおいて、平成16年に盛り込まれた「 <u>地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成</u> 」に対する意見は、特になかった。※ ※「パブリックコメントにおける主な意見の概要とこれらに対する国土交通省の考え方」参照

5

Ⅲ. 区分所有法の通説的見解

○昭和58年の区分所有法改正に携わった
濱崎恭生(はまざきやすお)元参事官の
見解を基にした**区分所有法の通説的解釈**

区分所有法による管理組合の「管理」は民法によるものに限られず、もっとも広い定義によるものとしており、その業務の限界については、個々の事案ごとに社会通念に照らして考えるものとしている。管理組合として団体的に決定すべきか、という視点を重要視している。

この管理組合の決定(団体的意思決定)に服すべき対象事項は、通常の規約や細則または総会決議で決められるものを広く包摂するとしている。

なお、「社会通念」の解釈については、「一般的に当該建物を生活の場として使用するため必要であるという関係が肯定されるか」どうかによるとしており、一例として、生活用品等の共同購入や自動販売機の設置・維持などを挙げている。

管理組合業務の対象と内容

主な対象部分(者)		主な業務内容
明定されている	共用部分(ハード)	共用部分の保守、保全、保安、清掃等 組合管理部分の修繕 敷地及び共用部分の変更及び運営 長期修繕計画書の作成、変更、管理 設計図書の管理 修繕履歴情報の整理及び管理 建替えにかかわる調査
	専有部分	損害保険契約(共用部分)の代理請求 専用使用部分の管理行為
明定されていない	共用部分(ソフト)	修繕積立金の運用 官公署、町内会との渉外業務 風紀、秩序、安全維持(防犯) 防災 広報、連絡 組合消滅時の残余財産の清算
	専有部分	ペット飼育の禁止・制限 専有部分の修繕の制限・承認制 専有部分の用途の制限 給水管等専有部分設備改修の一括実施 専有部分保険の組合加入 専有部分警備の組合契約 インターネットの組合契約 専有部分の修繕 専有部分アメニティサービスの組合契約
	区分所有者	コミュニティ形成

6

IV. 自治会入退会・自治会費徴収等の裁判例

平成19年9月20日

東京高裁平成19年(ホ)第800号 管理費の一部債務不存在確認等請求控訴事件

<概要>

区分所有法に規定する団体(管理組合)が、自治会等に業務委託することにより自治会業務を行うこと、そのための費用を規約で定め管理費と一緒に徴収していることの是非などが争われた事案である。

自治会を退会する意思が示された以降、自治会費(相当額)の徴収は認められないと判断されたが、**管理組合によるコミュニティ形成業務自体は区分所有法に反しない旨が付言されている。**

問題有無	裁判所の判断
問題なし	管理組合よりの再委託によるコミュニティ形成(活動) ・居住者間のコミュニティ形成は、實際上、良好な住環境の維持や、管理組合の業務の円滑な実施のためにも重要である。 ・活動が行われる地域の範囲が一致しているという関係があれば、管理組合が自治会にコミュニティ形成業務を委託し、委託した業務に見合う業務委託費を支払うことは区分所有法にも反しない。 ・管理組合と自治会という団体の性格の差異をふまえて、改めて適切な業務委託関係の創設を検討するのが相当である。
問題あり	自治会費の徴収代行 ・自治会にコミュニティ形成業務を委託し、その対価として業務委託費を支払うという構成が採用されたとしても、複数年にわたって(管理組合より自治会へ)定額を支払うということからみると、自治会への業務委託というよりも定額の自治会費とみるのが相当である。 ・自治会を脱会する旨の脱会届により自治会を退会したと認められ、〇年〇月以降は自治会の会員ではないため、管理組合を介して自治会費を支払う義務を生じない。

7

V. マンション管理適正化法等の改正に向けて

◎ 目的について

第1条 この法律は、(中略)、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

マンション管理士やマンション管理業者については、第1条に目的が規定されており、後段で詳細の規定がある。それに対して、**管理組合に対する規定は不足している**と言える。

◎ 管理組合について

第2条第3号 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第3条若しくは第65条に規定する団体又は区分所有法第47条第1項(区分所有法第66条において準用する場合を含む。)に規定する法人をいう。

区分所有法の規定をなぞるだけでなく、**居住用建物の管理主体として相応しい定義が、本号においてなされるべきである。**

政策目的として、マンション管理適正化法を
マンションに安心・安全に住もうための法
 とすべく必要な改正が望ましい。

同時に「マンション管理適正化指針」や「マンション管理標準指針」等においても、必要な改正がなされるべきである。

8

VI. まとめ

- ❶ マンション管理にかかわる法令制定・改正経緯において、標準管理規約は区分所有法に齟齬なく改正されてきている。
- ❷ マンションのコミュニティ形成にかかる業務は、管理組合ごとに社会通念等を基に判断されるものである。
- ❸ 安心・安全で豊かなマンションライフに向けて、マンション管理適正化法等の適切な改正が望まれる。