



I'mネット通信 No. 11

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

第11回定例会を開催しました

平成26年1月10日(金)の午後7時から、茨木市立男女共生センター ローズWAM (ローズワム) 4階研修室にて第11回定例会を開催しました。合計13名の出席でした。

総会第2部の意見交換について、その後、市と役員会で話し合った概要を報告しました

最初に、会長より挨拶があり、その中で昨年11月の総会第2部で皆様から貴重なご意見を頂戴した件について、12月の役員会で市の方にもご出席をいただき、色々と話し合いましたので、その概要を報告させていただきました。

① 土日に開催したいという意見について

マンションセミナーの実施月(6月、11月の土曜日か日曜日を予定)は、マンションセミナーに引き続き定例会を開催する方向で検討することになりました。

② I'mネット活動のPRについて

I'mネット通信の読者を増やすことが重要なため、希望者がメールアドレスを登録できるチラシの作成を検討することになりました。

③ 会則について

会則を改正するなどして、より自由な会にする方向で検討することになりました。

「管理組合が収益事業を行う場合の注意事項」について

引き続き、上田氏が司会者となって、本日の第1のテーマ「管理組合が収益事業を行う場合の注意」について、資料に沿って説明がありました。

携帯基地局設置の事例、マンション駐車場の外部居住者の使用の事例、集会場等使用料の外部居住者の有料化、自動販売機設置等の収益事業は、課税される場合と課税されない場合とがあるため、注意事項等について説明がありました。

参加者の中で、携帯基地局を設置したマンションがあり、3年前に国税庁から指摘を受け、過去5年分の税金を徴収されたという話がありました。必要経費算定交渉に約1ヵ月も要した事や、4年分は追徴課税されたなどといった話が聞けました。

「ペット問題」について

標準管理規約の「コメント」欄に、ペットの飼育を禁止する場合と容認する場合の規約の例があるので、規約に明記してはどうかという話や、各種ペット問題の裁判例などの話がありました。

参加者から、「細則にはペット飼育禁止が明記されているが、規約には明記されていない。どうしたら良いか」という質問がありました。それに対して、他の参加者から「基本的な事項は規約に定めた方が良い。ただし、飼育を禁止する場合も、飼育を容認する場合も、基本的な事項を何条に明記すれば良いのかが示されていません。例えば標準管理規約単棟型では、第20条に「区分所有者の責務」があるので、第2項として明記してはどうか」という意見がありました。

その他に、規約や細則で「ペット飼育禁止」と定めて、例外的に現在飼育している居住者のために「一代限り」という条件を決めたのに、それを管理することを怠ったため、数年後に飼育者が増えトラブルとなり、再度「一代限り」と定めたといった事例がありました。規約や細則に定めるだけでなく、それを守らせるようなシステム作りが重要です。

細則だけ定め、規約には基本的な事項を定めていないために、不動産業者が間違った情報を買主に伝えたという事がよくあるようです。

今後、ペット飼育を規約に定める場合は、まず住民アンケートを実施し、問題点を十分に把握したうえで進めた方が良いでしょう。細則には、補助犬(セラピー犬は、補助犬ではありません)や熱帯魚、小鳥等の例外規定も定めておきましょう。また、守らない者がいた場合に、どのような手順で是正等に必要な勧告、指示、警告をするかを定めておくことが重要です。管理組合の理事達がどのようにすれば良いかが分からないようでは困ります。

エレベーターホールなど、住民の目に付きやすい場所にその旨を明示することや、敷地内に「このマンションはペット飼育が禁止されています。外部の方の犬の散歩もお断りいたします。」などと看板に表示し、規約を読んでいない不動産業者も、物件を見に来た人にも分かるようにしているとの事例がありました。規約だけでなく、そういった配慮も必要ようです。

通常、細則は普通決議で定められますが、建物・敷地の管理・使用に関する基本的事項を定める場合や、規約の変更該当する場合は、特別決議(区分所有者の3/4以上かつ議決権の3/4以上)が必要になります。

戸建とは異なり、色々問題があります

戸建住宅とマンションの違いが話題になりました。戸建住宅ではペット飼育は自由です。しかし、マンションでは区分所有法第30条第1項に「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相互間の事項は、規約で定めることができる」と定められています。だから、専有部分の「使用」に関することも定めることができるようになっていきます。このようにして、トラブルの無い生活環境を築いているのです。

管理費を平気で滞納する人、マンションに対する知識の少ない人、関心の少ない人などが依然として多いようです。役員の経験があれば、よく理解できるはずですが。そのために、役員は輪番制で、居住者全員が経験できるようにしておくことが良いと言われています。

「駐車場問題」について

最後に、駐車場問題について話し合いました。ある管理組合では、大型バイクの置場が無く、車用の駐車場に余裕があるため、例外的に車用の駐車場を貸すことを理事会で決議したとのことです。総会でその旨の承認を得る予定にしているということです。

また、別の管理組合では、将来の駐車場を確保したいために、廃車した車を駐車させているとのことです。使用料は滞納していないため、撤去できないで困っているとのことです。このようなことも想定して、細則で定めておかなければなりません。

築35年以上のマンションでは、専用使用権付駐車場の件で悩んでいる事例があります。これは、登記簿謄本を確認すれば分かることですが、駐車場の分譲ではなく、賃借権の取得とされるケースで、居室を第三者に譲渡や貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う旨、管理規約に定められている場合がほとんどですが、その認識の薄い方が多く、駐車場を所有していると誤解している人が多いようです。また、駐車場使用料は、増額する必要性や合理性、社会的相当性があれば、普通決議で増額できます。

(文責：首藤媁平)

次回は

日時：平成26年3月14日(金)

場所：茨木市立男女共生センター
4階研修室 の予定です。

詳細は、後日お知らせいたします。

午後7時～9時

ローズWAM(ローズワム)

茨木市元町4番7号

問合せ先 茨木市 都市整備部 都市政策課内

TEL / 072-620-1660 (直通)

FAX / 072-620-1730

E-mail / toshi@city.ibaraki.lg.jp