



I'm ネット通信 No. 9

「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 9 回定例会を開催しました

平成 25 年 7 月 12 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 9 回定例会を開催しました。暑い中、会員 10 名と見学者 1 名の計 11 名が出席されました。

「あなたのマンションの管理規約は、古いままになっていませんか？」をテーマに話し合いました

最初に、首藤会長より資料に基づいて説明がありました。その後、座談会形式で話を進めました。

ある管理組合は、平成 20 年に管理規約を改正したものの、平成 23 年の標準管理規約改正後の内容には対応していないとのことでした。

公益財団法人マンション管理センターの出版・刊行物で、「改正マンション標準管理規約および同コメント・単棟型・団地型・複合用途型(平成 23 年 7 月改正)」をお買い求めいただくと、「新旧対照表」があります。どの条項を見直す必要があるか、これを見ればすぐに分かります。そこを重点的に見直すと同時に、他の部分も見直すのが良いかと思えます。理事は日常の仕事が忙しいうえに、任期が短いので、規約改正のように長期間を要する場合は、理事だけで行うのではなく、規約改正委員会のような専門委員会を作って、進めるのが良いかと思えます。

他の管理組合は、細則なども見直さなければならないと感想を述べられました。

駐車場やペット飼育などについて、規約に具体的な記述のない管理組合もあります。総会決議があっても、数年経過すれば不明確になりがちです。全体に浸透させるためには、規約に基本的なことだけでも明記することが大切ようです。

ペット問題が話題になりました

ペット問題で悩んでいる管理組合があります。「専有部分であれば何を飼っても良いだろう」という住民がいるとのことでした。このことに関しては、専有部分であろうが共用部分であろうが、マンションという構造上、「区分所有者等は建物の使用等に関し共同の利益に反する行為をしてはならない」(区分所有法第 6 条)となっています。ペット飼育は「建物の使用」に該当すると考えられていますので、管理規約に反する行為であれば共同の利益に反する行為となり、義務違反者に対する措置がとられる(区分所有法第 57 条)ことを理解してください。ペット飼育などは、管理規約に定められていても揉めやすい問題ですから、管理規約に定められていなければ、当然に揉めるでしょう。まず、管理規約にペット飼育が禁止なのか可能なかを明確に定めることが必要です。次に第三者にも分かるようにしておくことが大切です。不動産屋に対しても、ペット飼育について明確にした管理規約を示し、周知することが必要です。エントランスや敷地内等にペット飼育に関する管理規約について書かれたパネル表示をしている例もあります。

毅然と対処する姿勢が大切です

管理組合は、ルール（管理規約）を作るだけでなく、守らせることが重要です。見て見ぬふりをしていると、守らない者がどんどん増えていき、どうしようもない状態になります。そこらを曖昧にしていると、トラブルになりやすいものです。

最近、マンションの専有部分をシェアハウスとして、複数に区分して賃貸しているというニュースがありました。こういった行為を禁止するのであれば、管理規約にその旨の条文が必要と思われます。標準管理規約第12条の「専有部分の用途」に、「専ら住宅として…」とはいうものの、この程度の事務所なら良いとか、逆にこのような業種はいかなる状況においても許されない等と明記している事例があります。

10年ほど前に規約を改正したが、分かりづらいので見直しをする必要を感じているという管理組合がありました。改正時に特に忘れてはならないのが、管理費等の滞納時の対応です。これを漏れなく記載しておくことが大切です。迅速に毅然と対処できるように改正してください。

問題は山積しています

駐車場問題も話題になりました。勤務先の車を駐車しているケースです。契約者は区分所有者ではなく、車を所有している勤務先の会社でした。これは、第三者に賃貸していることになり、管理組合に税金がかかる可能性があります。

高齢化や社会情勢等に伴い、駐車場に空きが出てきたという問題もありました。機械式駐車場は維持管理費用が掛かるなどの問題もあります。

文書管理細則も必要です。保管期限などを決めて、書類をきちんと整理しておきたいものです。

管理組合を法人にするメリットは何か？という話が出ました。『管理組合法人になることによって生じるメリットとしては、法律関係、財産が明確になることがあげられます。例えば裁判において管理組合自ら原告又は被告になることができます。電話を敷設したり不動産の所有権移転登記する際にも、名義を管理組合名にすることができます。しかし、現状においては、法人格がなくても、管理規約を定め、代表者(理事長等)が選任されていれば訴訟を起こすことができますし、預金口座は管理組合名義で開設することができます。言い換えれば法人にならなくても実務上は大きな違いはないということです。』（「マンション管理の法律トラブル相談集Q&A」合人社計画研究所より）

現状は、隣地を駐車場として購入するとか、空いた住宅を集会室等に使用するために、その住宅を購入するというように、管理組合が不動産を購入するために必要に迫られて法人化を目指すという例があります。借入れをする時も、融資する側が、「権利能力なき社団」としての実体を有することが確認できれば、融資の相手方として実行してもよいということです。

管理組合の法人化については、次回の定例会で資料等を準備することとします。

(文責：首藤媁平)

次回は

日時：平成25年9月13日(金) 午後7時～9時
場所：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 の予定です。

茨木市元町4番7号

TEL：(072)620-9920

詳細は、後日お知らせいたします。

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