

伊藤マンション管理士事務所通信

2019年(平成31年)3月25日
第00065号(隔月発行)

編集/発行者: 伊藤マンション管理士事務所
住所: 神奈川県相模原市南区旭町 15-33-710
電話: 042-851-5056
URL: <https://www.ito-mankan.com/>

「管理不全」予防へ条例案

「管理不全」を予防し適正な管理を実現するための施策を具体化・推進するための総合的な計画、管理の適正化に関する指針は、新年度に入る4月以降に策定・公表する。

条例案の作成に先立ち都が行った意見募集(パブリックコメント)には13通50件が寄せられた。

管理組合だけでなく、理事会の定義を求める意見もあり、都は理事会の役割等について「指針において記載することを検討する」旨の考え方を示した。

条例は分譲マンションの管理不全を防止、適正な管理を促進するのが主な目的。関係者の協力のもと、管理主体の管理組合に対して「行政が積極的に関わ

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

管理組合の責任は、原則的にマンションの管理者が行う。届け出対象外でも任意の届け出はで

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

管理組合の責任は、原則的にマンションの管理者が行う。届け出対象外でも任意の届け出はで

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

管理組合の責任は、原則的にマンションの管理者が行う。届け出対象外でも任意の届け出はで

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

管理組合の責任は、原則的にマンションの管理者が行う。届け出対象外でも任意の届け出はで

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

管理組合の責任は、原則的にマンションの管理者が行う。届け出対象外でも任意の届け出はで

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

年度内に公布・施行へ

2月20日開会の都議会 定例会に議案提出

管理状況届け出 来年4月から

東京都

1983年以前に新築された、6戸以上の分譲マンション管理者に管理状況の届け出を義務付ける東京都の条例案が2月20日に開会した都議会定例会に提出された。本会議での議案説明、常任委員会での審議を経て、3月28日の本会議で可決・成立する見通しだ。都によれば、年度内の公布・施行を見込んでいる。管理状況届け出制度は、来年4月1日にスタートする予定だ。

業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

管理状況の届け出は、原則的にマンションの管理者が行う。届け出対象外でも任意の届け出はで

きる。知事は必要な範囲でマンションの調査、助言ができる。届け出がない場合や内容が事実と異なる、助言だけでは管理状況の悪化を防ぐことが困難なときは指導・勧告ができる。条例案では、すでに同趣旨の管理状況届け出制度を運用している自治体は都の制度の対象外になる、と定めたが、各自治体は都の制度適用を求めることも可能だ。(マンション管理新聞1097号)

無人マンションに解体命令

4月にも 行政代執行も検討

滋賀・野洲市

滋賀県野洲市が、数年前から無人になって

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

管理組合の責任は、原則的にマンションの管理者が行う。届け出対象外でも任意の届け出はで

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

管理組合の責任は、原則的にマンションの管理者が行う。届け出対象外でも任意の届け出はで

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

管理組合の責任は、原則的にマンションの管理者が行う。届け出対象外でも任意の届け出はで

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

管理組合の責任は、原則的にマンションの管理者が行う。届け出対象外でも任意の届け出はで

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

管理組合の責任は、原則的にマンションの管理者が行う。届け出対象外でも任意の届け出はで

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に加え、管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理

解約義務付け「効力ない」

高圧一括受電方式 導入巡るトラブル

共用部分の管理に当たらず

最高裁判所 3/5 小法廷

専有部分の電気供給方法を「高圧一括受電方式」に変更する総会決議を受け、同方式以外での電力供給を禁じる旨を定めた「電気供給規則」(細則)の効力と、各区分所有者が結ぶ既存の電気供給契約の解約を義務付ける旨の総会決議の有効性が争点になった訴訟の上告審で最高裁第三小法廷(岡部喜代子裁判長)は3月5日、いずれも「効力を有するものとはいえない」とする判断を示し、一審判決取り消しと高裁判決の破棄を命じる判決を言い渡した。判決は裁判官5人の全員一致。

〈コメント〉

判決は、総会決議のうち解約を義務付け部分は「専有部分の用に關する事項を決するもので、共用部分の変更または管理に關する事項を決するものではない」と指摘。区分所有法17条1項の「共用部分の変更」、同法18条1項の「共用部分の管理」の決議として効力を有するものとはいえない、とした。細則についても、管理規約で定めることができる。「区分所有者相互間の事項」を規定したものではなく、「規約として効力を有するものとはいえない」と結論付けられた。

岡部裁判長は「専有部分で使用する電力の供給契約を解約するか否かは、そのみでは直ちにほかの区分所有者等による専有部分の使用または団地共用部分等の管理に影響を及ぼすものではない」と言及。高圧一括受電方式への変更は、受電方式への変更は、専有部分の電気料を削減しようとするものにはすぎず、同方式の変更が行われないことで専有部分の使用に支障が生じ、団地共用部分等の適正な管理が妨げられることになり、事情はうかがわれな

小売り事業者が入る場合、こうした費用やリスクを計算した上でプランを提示するため基本的には管理組合に負担は発生しないが、このマンションは違う。

最高裁は、管理規約や総会決議で区分所有者に電気契約の解約を強制することはできない、と判断した。だが、高圧一括受電方式の導入は、管理の現場では「全員合意」を前提に進められている。反対者にはあくまで説得による翻意を促し、決議に協力してもらおう立場を取ってきているのだ。

この「前提」に基づけば、このマンションで全員合意を得るに

合意形成 尽くされたのか

編集後記

事件の概要：専有部分の電気供給方法を「高圧一括受電方式」に変更する決議が可決されたが、電力会社との導入を決めた通常総会では、修繕積立金から支出するとして導入設備経費5500万円が提示されたが、総会議案書に費用の内訳や根拠の記載はない。維持保全費用は年間200万円だとし、一般管理費会計から支出するとされているが、こちらもそれ以上の説明はない。総会以前の広報紙を見ても、費用の根拠となる資料や費用を導き出すまでの経緯が、一般区分所有者に公開されている様子はどうかがえない。

双方の主張の成否を置くとしても、区分所の間に結んだ既存の契約を解約しない区分所有者のために同方式による電気供給ができず、安い電気料金の恩恵を受けられなくなつたなどとして、札幌市の団地型マンションの区分所有者が従来の電気料金との差額を「損害」と位置付け、解約を拒否した区分所有者2人に不法行為に基づき損害賠償を求めた。一審・二審では原告側が勝訴していた。

有者が合理的な判断を下せるだけの事業計画の作成と、丁寧な情報公開が行われていたのかという点では、執行部側に反省の余地はあると考えられる。

管理組合は、裁判の被告になつた区分所有者2人に「最終手段」として「59条競売」を仕掛けたが、棟総会で否決されている。

今回の裁判で教訓にすべきは、法的な結論よりも懇切丁寧な合意形成の大切さだ。(マンション管理新聞1099号)