

# 伊藤マンション管理士事務所通信

2022年(令和4年)1月25日  
第00082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/>

## 管理業務のIT化を促進

# 電子マネー活用「重要」

12月24日  
付通達

### 「ネットバンキング」も提示

### 国交省

国土交通省は12月24日、マンション管理適正化法に基づく管理事務のIT化について、各地方整備局の建政部長、一般社団法人マンション管理業協会(管理協)理事長らに通知した。管理組合の資金の決済方法としてインターネットバンキングを採用したり、電子マネーの活用を推奨する内容だ。不動産・建設経済局参事官名で発出されている。

通知文書では昨年3月の改正法一部施行で可能になった、ITを活用した重要事項説明書の交付などに触れ「マンション管理業務におけるIT化の推進が図られているところである」と言及している。

その上で受託管理事務のIT化は「マンション管理業界全体の業務効率化や人材不足対策に資するだけでなく管理組合にとっても役員の負担軽減、区分所有者の利便性向上に資する」と、管理組合・管理会社双方にメリットがある点を強調。

IT化に向けて「インターネットバンキングや電子マネーなどのITを積極的に活用することが重要」だとした。

電子マネー導入の必要性について「個々の管理組合で異なる」とし、このため管理組合が導入を検討する際は「適切な説明や助言を積極的に行う」よう管理会社に求めた。

導入で管理委託契約書の内容を変

更なる場合は、重要事項説明の際「導入メリットなどを丁寧に説明することが望ましい」としている。

「ネットバンキング」も提示

電子マネーは、適

正化法規則に規定される収納・保管口座として活用することが以前から認められており、パスワードの保持・管理などについても2009年9月9日付の通達で言及している。

通知について同省は「マンション管理業においてもデジタルトランスフォーメーション(DX)の推進を図るため、DXを活用しながら管理の課題解決のために活用を進めてくたさい」というのが通達の趣旨」と話している。

管理業務のIT化に関しては昨年8月、管理協が「管

理組合資金の決済方法として金融機関のエクストラバンク(現場)での共用施設利用料の支払い等による現金授受の廃止に向けて電子マネー普及を推進するよう知を検討するよう国交相に要望していた。(マンション管理新聞1192号)。

「修繕や除却費用積み立ての法制化」については「マンション標準管理規約で修繕積立金の額は管理組合が自主的に決められるべき」としている。また、法的な義務付けには「慎重な検討が必要」と考えていると答弁した。(マンション管理新聞1192号)。

# 要件緩和含めて検討

### 建て替え 決議・在り方

### 主意書に答弁

### 参議院

建て替え決議要件の「5分の4」緩和の必要があるのでは。昨年1月の特別国会で、マンションの建て替えに焦点を定めた質問主意書が参議院に提出されている。建て替え決議の要件緩和について見解を問われた政府は、おとし7月17日に閣議決定とした規

制改革実施計画に基づき「決議等の在り方について、要件の緩和等の方策も含めて検討していく」と答弁した。

質問主意書を提出したのは浜田聡参院議員(NHKと裁判してる党弁護士法72条違反で)。もともと同党

が衆院議員だった昨年10月、衆議院に主意書を提出していたが解散で答弁に至らなかった。

主意書は老朽化等マンションの建て替え等推進策を本格的に強化する必要がある」として建て替え決議要件の緩和、修繕や除却費用の積み立ての法的義務付けなど

について政府の見解を求めた。

「容積率緩和特例」の許可実績はおとし4月時点で3件、答弁では、それ以降昨年5月末時点で新たに3件を把握していると述べている。

「修繕や除却費用積み立ての法制化」については「マンション標準管理規約で修繕積立金の額は管理組合が自主的に決められるべき」としている。また、法的な義務付けには「慎重な検討が必要」と考えていると答弁した。(マンション管理新聞1192号)。

# 判例トピック 管理費等m<sup>2</sup>当たり負担額 住戸で違い 最大 2.7 倍以上の差

## 「過払い分」の返還求め提訴

### 3 月に区分所有者側の勝訴が確定 群馬のリゾートマンション

管理費・修繕積立金の負担割合が住戸のタイプによって異なる群馬県のリゾートマンションで、区分所有者 5 人が、これまで管理組合に収めた管理費等のうち過去 10 年分を対象に、専有部分の床面積割合に応じて算出した金額を超える分を「不当利得」とし、返還を求め管理組合を提訴する事件があった。専有部分の床面積割合に応じて算出した金額を超える管理費等を収める義務がないことの確認も求めた。裁判は 1 審・控訴審共に区分所有者側が勝訴。今年 3 月、最高裁が上告棄却・不受理を決定し、確定した。

判決文などによれば、このリゾートマンションは今年で築約 40 年。分譲終了までに時間を要し、管理組合の設立総会が開かれたのは 27 年前。26 年前に改正された管理規約では管理費・修繕積立金の「管理費等」の負担について「各区分所有者の共用持分」、つまり専有部分の床面積割合に応じて「算出する」と定められたが分譲時に業者が決めた金額は同規定とは異なっていた。規約改正後も管理費等が共有持分に応じて算出・徴収されることはなかった。管理費等の負担額は専有面積で区分した 39 タイプある住戸ごとに決められている。規約改正時、専有面積約 105 平方メートルの住戸では 1 平方メートルの管理費負担額が約 213 円だったのに対し、約 19 平方メートルの住戸では約 583 円と 2.7 倍以上の差があった。結局この規定は 2004 年 1 月に削除。「管理費等の額については別表の金額を負担する」と条文が変更され、負担割合に関する規定は消滅した。別表に示された管理費等の月額

は、この時点では規約変更前と変わらなかったが、その後管理組合は 3 回にわたって別表を変更。14 年の変更では修繕積立金、16 年の変更では管理費・積立金が一定程度の割合で値上げされた。こうした経緯をたどる中で、新しくマンションを購入した区分所有者らが管理費等の負担割合の不均衡性を指摘。最終的に新築時からの区分所有者を含む計 6 人が 04 年の規約改正を決めた総会決議、また変更後の規約無効を主張した。17 年、さいたま地裁に提訴した。改正前の管理規約の規定に基づき、専有部分の床面積割合によった場合の管理費等を算出し、この金額を超えて収めてきた管理費等のうち過去 10 年分の返還を求めた。同割合に応じて算出した金額を超える管理費等を収める義務がないことの確認も求めた。

### 床面積割合を超える部分 支払い債務の不存在も確認

19 年 4 月のさいたま地裁川越支部判決は区分所有者側の主張を認め、床面積に応じて算出した額を超えて徴収した約 182 万円の支払いを管理組合に命じた。同面積に応じて算出した額を超える支払い義務が原告区分所有者にないことも認めた。齋藤憲次裁判長は、専有部分 1 平方メートルの金額

に着目。2.7 倍以上の格差に言及した上で、管理費等の月額総合計を総専有面積で除し、専有面積 1 平方メートルの額を方々当たりの額として算出した。全体の約 57% が 372 円以上を負担している実情から「持分割合に比較して明らかに不均衡がある」と指摘した。

20 年 1 月の東京高裁判決も 1 審判決を支持。提訴から控訴審の口頭弁論最終結末までに各区分所有者が収めた管理費等について不当利得を認定し新たに約 61 万円の支払いを管理組合に命じた。控訴審判決では分譲時、売買契約書で管理費等は「共有持分に応じて負担する」とされていたが、管理規約では分譲業者が当初就任していた「管理者」が別途定める管理費等を管理者に支払う、と規定されていた事実が新たに認定された。八木一洋裁判長は、住戸取得時に管理費等が共有持分に算出されている点について「説明されたことを認めるに足りない」と指摘。「区分所有者が管理費負担の不均衡や格差を認識していたとは認められない」とし「購入者は正確な持分割合と費用負担割合が異なっていることも熟知している」とも述べている。購入している「とする管理組合の補充主張を退けた。仮に区分所有者が管理費等の金額について同意していたとしても「そのことをもって『区分所有者間の利害の衡平』が図られていない」ということはできない」とした。(マンション管理新聞 118 号)

編集後記