

「必見!! マンション相談前線セレクト 70」

～～管理組合役員（区分所有者）向け相談事例リンク集～～

平成30年3月

制作：一般社団法人埼玉県マンション管理士会／業務支援委員会

「必見!! マンション相談前線セレクト70」について

この度、ホームページに掲載された相談事例リンク集「必見!! マンション相談前線セレクト70」(以下「相談事例リンク集」と略)の原本は、元々マンション管理士向けに制作された相談事例集約500件です。「相談事例リンク集」は、この原本約500件の中から72件をセレクトしたものです。

この「相談事例リンク集」は管理組合役員(区分所有者)向けとして①わかりやすさ ②文章は簡潔に③専門用語を極力使用しない を念頭に執筆・制作しました。

当事例集を閲覧・利用することで、問題解決の糸口(参考)になれば幸いです。

「相談事例リンク集」ご利用にあたっての免責(留意)事項

当管理士会がWebサイト上に掲載している「相談事例リンク集」の記載内容に関しましては万全を期しておりますが、あくまでも相談条件に沿った参考事例であり、その記載内容がご利用者に対し、保証するものではありません。

また当サイトおよび情報提供先の記載内容に対しての一切の責任は負い兼ねますので、ご自身の責任においてご利用下さいますよう、お願い申し上げます。

相談事例(分類項目別)

1. 管理組合運営(目次1にリンク)

1-1 管理組合 : P1~10 1-2 理事会 : P11~16 1-3 総会手続き : P17~22 1-4 管理規約 : P23~27
1-5 その他 : P28~29

2. 日常生活(目次2にリンク)

2-1 ペット問題 : P71~72 2-2 騒音 : P31 2-3 共用部分 : P32~34 2-4 その他 : P35~36

3. 会計関係(目次2にリンク)

3-1 管理費 : P37~40 3-2 修繕積立金 : P41 3-3 未収金の督促 : P42~45 3-4 その他 : P46

4. 建物・設備(目次2にリンク)

4-1 大規模修繕 : P47~49 4-2 耐震診断 : P50 4-3 建物・設備の不具合 : P51~57
4-4 その他 : P58~60

5. 契約関係(目次3にリンク)

5-1 管理委託契約 : P61~66 5-2 損害保険 : P67 5-3 瑕疵担保責任 : P68~69

6. その他(目次3にリンク)

6-1 建替え等 : P70

「必見!! マンション相談前線セレクト 70」目次 1/事例リンク一覧

相談事例 (分類項目別)		マンション相談前線セレクト 70 : 事例にリンク	頁
1. 管理組合運営	管理組合	管理形態の変更について	1
1. 管理組合運営	管理組合	マンション内の高齢化が進行した場合の対策	2
1. 管理組合運営	管理組合	役員報酬制度の是非及び非居住区分所有者に対する管理協力費の徴収について	3
1. 管理組合運営	管理組合	個人情報の開示限度はどこまでか	4
1. 管理組合運営	管理組合	自転車の棟内持ち込み可能の規約への変更	5
1. 管理組合運営	管理組合	管理組合の活性化について	6
1. 管理組合運営	管理組合	理事長の横暴による監事解任を不服として管理費不払その後の対応	7
1. 管理組合運営	管理組合	役員のなり手がいなくて困っていますが、何か良い方法はありませんか	8
1. 管理組合運営	管理組合	管理組合が植えた専用庭の樹木の管理について	9
1. 管理組合運営	管理組合	新年度の事業計画及び予算について	10
1. 管理組合運営	理事会	理事会の運営等について	11
1. 管理組合運営	理事会	理事長が辞任し、新理事長を選出する場合は臨時総会が必要ですか	12
1. 管理組合運営	理事会	役員になる資格及び代理出席について	13
1. 管理組合運営	理事会	理事以外の理事会への出席	14
1. 管理組合運営	理事会	理事会で決議した役員候補者選出方法の効力・立候補の是非などについて	15
1. 管理組合運営	理事会	理事会議事録の閲覧請求とその手続き	16
1. 管理組合運営	総会手続き	共用部分敷地の駐車場増設	17
1. 管理組合運営	総会手続き	監査報告書での報告対象事項	18
1. 管理組合運営	総会手続き	理事長のリコール(解任)について	19
1. 管理組合運営	総会手続き	バリアフリー工事は総会決議か	20
1. 管理組合運営	総会手続き	議決権行使書の導入について	21
1. 管理組合運営	総会手続き	集会の招集通知の発送日と会日との関係は	22
1. 管理組合運営	管理規約	使用細則の制定及び変更について	23
1. 管理組合運営	管理規約	役員選任に関する「輪番制」規約条項の適法性	24
1. 管理組合運営	管理規約	管理規約の見直しを行ないたい	25
1. 管理組合運営	管理規約	給水管更新工事の際、枝管の費用を管理組合で負担できますか	26
1. 管理組合運営	管理規約	ベランダでの喫煙を「使用細則」等で禁止出来るのでしょうか	27
1. 管理組合運営	その他	自治会への加入について	28
1. 管理組合運営	その他	長期修繕計画見直しに当たっての専門委員会運営方法等のポイントについて	29

「必見!! マンション相談前線セレクト 70」目次 2/事例リンク一覧

相談事例 (分類項目別)		マンション相談前線セレクト 70 : 事例にリンク	頁
2. 日常生活	騒音	上下階住戸・隣戸間の騒音トラブル	30
2. 日常生活	共用部分	専有部分の設備 (雑排水横管) の共用部分との一体管理	31
2. 日常生活	共用部分	共用廊下に置かれている植木鉢の撤去について	32
2. 日常生活	共用部分	専用庭の用法	33
2. 日常生活	共用部分	共用部分の窓ガラス等の修繕に関する管理責任と費用負担について	34
2. 日常生活	その他	専用庭に後から生えてきた樹木は管理組合の管理対象共有物といえるか	35
2. 日常生活	その他	臭いに対する苦情の対応方法について	36
3. 会計関係	管理費	複合用途型マンションにおける店舗部分の管理費について	37
3. 会計関係	管理費	法人組合員の管理費額の算定について法人組合員の管理費額の算定について	38
3. 会計関係	管理費	複合用途型マンションの管理費と修繕積立金の負担割合について	39
3. 会計関係	管理費	管理費と修繕積立金の区分経理について	40
3. 会計関係	修繕積立金	大規模修繕工事とそれに伴う修繕積立金の値上げ方法	41
3. 会計関係	未収金の督促	転売された住戸の滞納管理費等の請求は、誰にすればよいですか	42
3. 会計関係	未収金の督促	未収金の督促に係る遅延損害金は免除できますか	43
3. 会計関係	未収金の督促	特定承継人に駐車場使用料の滞納分を請求できるか	44
3. 会計関係	未収金の督促	滞納管理費の回収について	45
3. 会計関係	その他	法人でない管理組合の資金借入れは可能ですか	46
4. 建物・設備	大規模修繕	大規模修繕実行委員会のあり方、進め方	47
4. 建物・設備	大規模修繕	排水管の改修工事に於ける改修前の合意形成について	48
4. 建物・設備	大規模修繕	滞納管理費の回収について	49
4. 建物・設備	耐震診断	耐震改修工事における日照等の補償問題	50
4. 建物・設備	建物・設備の不具合	共用部の不具合修理の自己費用を管理組合へ請求できますか	51
4. 建物・設備	建物・設備の不具合	住居のインターホンモニターの故障について	52
4. 建物・設備	建物・設備の不具合	天井から水滴発生、その対応について	53
4. 建物・設備	建物・設備の不具合	洗濯機排水口の詰りによる漏水事故の対策と補償について	54
4. 建物・設備	建物・設備の不具合	床スラブ下の排水管からの漏水事故	55
4. 建物・設備	建物・設備の不具合	構造上一体となった専有部分を共用部分と同時に修繕工事を行う場合の注意点	56
4. 建物・設備	建物・設備の不具合	ベランダの雨水が階下に漏水、責任の所在は	57
4. 建物・設備	その他	内装工事に関する事前承認なしでの着工トラブルについて	58
4. 建物・設備	その他	屋上に携帯の基地局を設置する場合の問題	59
4. 建物・設備	その他	住宅用火災警報器は専有部分に属するものか、または共用部分か?	60

「必見!! マンション相談前線セレクト 70」目次 3/事例リンク一覧

相談事例 (分類項目別)		マンション相談前線セレクト 70 : 事例にリンク	頁
5. 契約関係	管理委託契約	管理会社に支払っている定額業務委託費について	61
5. 契約関係	管理委託契約	解約した管理会社の管理事項の報告義務について	62
5. 契約関係	管理委託契約	管理委託契約に関する重要事項説明と管理事務の報告	63
5. 契約関係	管理委託契約	管理委託会社変更時に通知期間が不足するとき	64
5. 契約関係	管理委託契約	管理組合の「専有部一括サービス契約」は規約に抵触しますか	65
5. 契約関係	管理委託契約	「マンション一括受電サービス」への切り替えは区分所有法違反では	66
5. 契約関係	損害保険	損害保険の適用を受けない費用の負担について	67
5. 契約関係	瑕疵担保責任	専有部分への雨水浸水の瑕疵	68
5. 契約関係	瑕疵担保責任	新築マンションの雨漏りの対応について	69
6. その他	建替え等	マンションの度を越えた賃貸化について、法的な対処ができないか	70
2. 日常生活	ペット問題	ペットの隠れ飼育者対策	71
2. 日常生活	ペット問題	ペット飼育細則の見直し	72

*相談事例分類項目記入

分類：1 a

項目：管理組合

H17年度—頁：01

標題：管理形態の変更について

Q (質問)

現在、管理会社に管理業務を全部委託していますが、業務内容は満足できる状態ではありません。また、委託費の削減をするためにも管理方式の見直しをしたいと思います。管理形態の変更をするにあたり留意事項を教えてください。

A (回答)

管理組合が建物等を管理する方式を大別すると、自主管理方式、一部委託管理方式、全部管理委託方式に分類されます。管理形態（委託先変更を含む）の変更を検討する場合、まずは委託業務の仕様と現在の業務内容の相違点を正確に把握したうえで、管理会社に期限を設けて改善の申し入れを行い、その結果を確認してから行う方が良いでしょう。これをベースに管理組合として自分たちで行える業務を十分に把握し、それに応じた管理形態（自主管理方式・一部委託管理方式）を検討すべきです。なお、委託先を変更するなどの場合は引継ぎ時のトラブル等を生じないように引継ぎリスト等を作成し、新旧管理会社立ち会いのもと、引継ぎを行うことが必要です。

・付記事項

マンション管理適正化法：第3章（マンション管理業）

マンション標準管理規約：第6章第2節（管理組合の業務）

マンション標準管理委託契約書

*相談事例分類項目記入

分類：1a 項目：管理組合運営 H20年度一頁：02

標題：マンション内の高齢化が進行した場合の対策

Q (質問)

築30年を経過して、居住者の高齢化対策に取り組む為に理事会としてどのような点を留意したらよいでしょうか。

A (回答)

1. 管理組合役員のなり手不足に対応する為、理事会運営細則等で輪番制・立候補制・推薦制をミックスして当該管理組合の実情に則した、選出方法を検討する。
具体的には規約を改正して役員資格を広げ、下記の人達の選任を検討する。
 - (1)一親等・配偶者及び※区分所有者の承諾を得た居住期間の長い賃借人(理事長/会計 以外の役員)
 - (2)マンション管理士等外部専門家の活用も検討する。(第三者管理)
2. コミュニティづくりを通して、高齢者の孤立化を防止する。
 - (1)できるだけ高齢者が参加しやすい親睦イベント(趣味の会等)を実施する。
 - (2)ボランティア中心に、重たい買い物(お米・飲み物等)代行等を検討する。
3. 近隣行政及び自治会との連携を図り、高齢者情報を共有して一緒に取り組む。

※注：区分所有者の承諾を得た居住期間の長い賃借人

賃借人にも拡大する場合、問題が生じた際には区分所有者も連帯して責任を取るとの誓約書の提出が必須です。

・付記事項

マンション標準管理規約 (H28年3月改正版)

: 第34条(専門的知識を有する者の活用)

: 第35条(役員)

*相談事例分類項目記入

分類：1a 項目：管理組合運営 H20年度一頁：05

標題：役員報酬制度の是非及び非居住区分所有者に対する管理協力費の徴収について

Q（質問）

賃貸率が約半数と高いので、居住区分所有者の管理組合運営上の負担が重く、役員選びに苦労している。については、①.理事等役員に報酬を支払いたい、②.非居住区分所有者から管理協力費の負担を求めたいが、留意する点は何でしょうか。

A（回答）

役員報酬の支払いは規約等に定めれば可能ですが、支払額、支払う理由・目的等について、管理組合で十分検討することが必要です。平成25年マンション総合調査によると、全役員に支払っている管理組合は、20.6%、支払額は平均で月当たり2600円です。

非居住区分所有者への管理協力費の徴収については、最高裁の適法判決もあり規約等に定めれば可能ですが、公平性を図るため、その必要性、合理性とともに特に金額の妥当性が求められます。

なお、役員への報酬と非居住区分所有者への管理協力金の徴収の両立は可能です。

・付記事項

最高裁判決（2010.1.26）

標準管理規約：第37条1項（役員の実義務）

標準管理規約：第37条2項（役員の実報酬）

民法：第648条（受任者の報酬）

[目次戻り](#)

*相談事例分類項目記入

分類：1a 項目：管理組合 H20年度一頁：07

標題：個人情報の開示限度はどこまでか

Q (質問)

管理費等の滞納者リストや組合員名簿は、どのレベルまで開示してよいのでしょうか。

A (回答)

滞納者リストや組合員名簿は個人情報を含んでおり、適正に管理する必要があります。

1.滞納者リストの公表の必要がある場合でも、手段・方法は慎重に対応すべきです。

2.組合員名簿は利用目的の明示が必要であり、それ以外の目的で利用しないこと。

・区分所有者からの閲覧請求には目的の合理性について慎重に対応すること。

・同名簿は、マンション居住者以外の第三者に貸し出したり、閲覧させたり、写しを渡さないこと。

上記の書類の保管・管理方法に関する規則を管理組合にて決定し、実施しましょう。

・付記事項

マンション管理業における個人情報保護ガイドライン

：(平成17年2月 高層住宅管理業協会)

個人情報の保護に関する法律（個人情報保護法）

*相談事例分類項目記入

分類：1a

項目：管理組合

H20年度一頁：08

標題：自転車の棟内持ち込み可能の規約への変更

Q（質問）

当マンションでは黙認の形で多数の居住者が共用廊下のエアコン室外機置き場に自転車を置いています。そこで、棟内への持ち込み可能な規約（細則）に変更したいと考えています。規約（細則）の変更時に注意すべきことを教えて下さい。

A（回答）

規約（細則）を変更して、棟内の共用廊下に自転車を置けるようにすることは問題です。

その問題点としては、

1. マンション全体の価値・美観・品位を損ねる。
2. 事故の可能性（エレベータ使用による、幼児・子供等による、地震・強風等による）
3. 災害時避難の障害など消防法に接触する懸念。

上記の問題点を踏まえて、自転車の棟内持ち込み等の禁止事項は黙認せず、常日頃から掲示板、広報誌等により、居住者に周知徹底していく必要があります。

・付記事項

マンション標準管理規約（単棟型）：第3条（規約及び総会の決議の遵守義務）、
第13条（敷地及び共用部分等の用法）

区分所有法：第6条（区分所有者の権利義務等）、
第13条（共用部分の使用）

消防法：第8条の2の4（防火対象物の避難施設の管理）

[目次戻り](#)

*相談事例分類項目記入

分類：1a

項目：管理組合

H20年度一頁：09

標題：管理組合の活性化について

Q（質問）

管理を管理会社に前面委託している築15年30戸のマンションです。

賃貸化が進み本人が居住している住戸が20戸です。管理組合の役員は任期一年の輪番制ですが、いろいろ問題が起きて困っております。管理組合を活性化するにはどうしたら良いでしょうか。

A（回答）

- (1) 管理組合の総会や理事会を通じて管理組合が抱えている現在の問題を皆で共有する事が大切です。それには広報を通じ理事会の検討内容等を随時組合員に伝えていくようにします。
- (2) 関心を持っていただくもう一つの方法は長期修繕計画の作成があります。これからが建物をはじめ配管や付属施設の計画的な修理・更新時期になりますので、これは組合員にとっては費用負担の事がありますので、大きな関心事であります。
- (3) 現在の管理組合では役員の任期が1年で輪番制をとるのが圧倒的に多いのですが、仕事のやり捨てになりがちで業務の継承性が難しいのが現状です。規約を改正して理事の任期を二年とし、一年で半数交代をすることを検討したらどうでしょう。

・付記事項

マンション標準管理規約：第36条（役員の任期）2項

[目次戻り](#)

*相談事例分類項目記入

分類：1a 項目：管理組合 H22年度—頁：02

標題：理事長の横暴による監事解任を不服として管理費不払その後の対応

Q (質問)

- 1.総会決議をせずに理事長から口頭で監事を解任されたことは正当ですか？
- 2.監事である私はこれを不服とし、管理費を不払いとした事は正当ですか？
- 3.理事長の横暴は8年にわたりますが、8年前に遡り民事訴訟が可能ですか？

A (回答)

- 1.理事長が総会決議をせず、一方的に監事の解任を行うことは無効です。ちなみに標準管理規約では第35条と第48条により、監事の選任と解任は総会での普通決議となっています。
- 2.理事長に対する不満、組合運営に対する不満を理由として、管理費の不払いという手段をとることは不適切です。管理規約に則った対応が必要です。
- 3.8年前に遡って民事訴訟とのことですが、理事長の横暴に対し証拠の収集を行い、訴えの利益とのバランスを考えて、弁護士と良く相談して進める必要があります。

・付記事項

標準管理規約：第35条(役員)

：第48条(総会の議決事項)

*相談事例分類項目記入

分類：1 a 項目：管理組合 H23年度一頁：04

標題：役員のなり手がいなくて困っていますが、何か良い方法はありませんか

Q (質問)。

管理組合役員の選任を輪番制にしています。理事長・副理事長等の役職のなり手が少なく、選任に困っています。組合員は法人・外部組合員・高齢者が多く、今後ますます役員の選任が困難になってくることが予想されます。何か良い方法はありませんか。

A (回答)

- ① 標準管理規約改定版 (H23 年度) では、「組合員であれば誰でも選任できる」事になりました。
- ② 役員の負担が大きくなっているということならば、外部組合員から負担金を徴収する。
また、役員手当を支給して金銭面で労力のバランスをとる方法もあります。
- ③ マンション管理士を顧問に迎え、そのアドバイスのもと、だれでも安心して理事長に気軽になれるようにすることを試してみてください。
- ④ それでも、理事長等の役職のなり手がいないようであれば、規約を改正し、マンション管理士等専門家による「第三者管理方式」導入を検討してみてください。

今後の管理組合の健全な運営については、上記4点を参考にして組合内でよく話し合って方向性を出すことが肝要です。

・付記事項

区分所有法:第 26 条(管理者の権限)

標準管理規約:第 37 条(役員の誠実義務)

*相談事例分類項目記入

分類：1a

項目：管理組合

H24年度一頁：01

標題：管理組合が植えた専用庭の樹木の管理について

Q（質問）

1階専用庭の高さ4m位の樹木が台風で倒れ、管理組合が復旧・剪定したが、その後、理事長名で「今後の樹木の管理は専用使用権を有する区分所有者の責任と負担において行う」との通達あり。しかし、高所の枝打ちは自分で出来ず危険でもあり管理組合にお願いしたいと思うがどうか。

A（回答）

専用庭は標準管理規約では、バルコニーと同様に区分所有者の専用使用権を認めています。そして、専用使用部分の管理のうち、「通常の使用に伴うもの」については専用使用権を有する者が、その責任と負担で行うことになっています。下枝の処理、落ち葉の清掃、草取り、水遣りなどがこの範囲です。

しかし、高所の枝落としなど脚立やハシゴを使用するような専門的技術を要する作業は通常管理の範囲を超えとも言えます。従ってそのような事情があるときは、管理組合に対応を要求することは十分な理由があるとも言えます。

なお、この機会に植栽の管理に関する細則を整備したほうがいいでしょう。

・付記事項

マンション標準管理規約：第13条（敷地及び共用部分等の用法）

第14条（バルコニー等の専用使用権）

第21条（敷地及び共用部分等の管理）

標題：新年度の事業計画及び予算について

Q（質問）

- (1) 新年度の事業計画及び予算を旧役員だけで決めていますが良いのでしょうか。
- (2) 総会の承認前に予算を執行していますが規約に違反しないのでしょうか。
- (3) 新役員は事業計画通りに実施しなければならないのでしょうか。

A（回答）

- (1) 次年度予算案等を現役員で作ることは合理的であり必要上の事なので問題ありません。
標準管理規約にも「理事長は毎会計年度の収支予算案を提出し、その承認を得なければならない」と規定されております。
- (2) 期首から総会で予算が承認されるまでの期間の対応としては、通常の支出及びやむおえない支出であれば、総会の承認を得ることを前提にすれば問題ないといえるでしょう。
尚、法定疑義を払拭しておく必要があるので管理規約の条文に標準管理規約(第54条、第58条)を参考に
 - ①「理事長が新年度予算の承認を得るまでの経常的な支出を行うことができるようにする」
 - ②「理事会決議事項として追加しておくこと」が適切な対応と言えます。
- (3) 原則は総会決議の事業計画通りに実施しなければならないが、大幅な事業計画や予算の変更は臨時総会の承認が必要になります。

・付記事項

マンション標準管理規約：第54条（決議事項）

（平成23年7月改正）：第58条（収支予算の作成及び変更）1項、2項、3項

*相談事例分類項目記入

分類：1b

項目：理事会

H17年度——頁：04

標題：理事会の運営等について

Q (質問)

理事会が設置されていないマンションです。

管理組合総会に諮って理事会を設置したい。

1. 理事会の役割
 2. 役員の選出方法
 3. 運営の仕方
- について教えてください。

A (回答)

1. 理事会の役割

理事会は規約で定められた事項および、共用部分の維持管理や総会で決議した事項を具体的に意思決定し、実行する執行機関として設置されます。

2. 役員の選出方法

理事(役員)の選出方法には、選挙や立候補等考えられますが、実態は輪番制で1年交代が多いようです。理事および監事は総会で選出され、理事の互選により理事長を選任します。

3. 運営の仕方

①.理事会は理事長が招集します。

②.理事会は理事の半数以上の出席で成立し、その議事は出席理事の過半数で決めます。

③.理事の代理出席を「配偶者又は同居の1親等以内の親族に限り、代理出席を認める」と規約に制定すれば親族を理事の代理人として出席させる事ができます。

④.理事会は議事録を作成し、保管しなければなりません。

・付記事項

マンション標準管理規約：第35条(役員)2項3項

第36条(役員の任期)2項3項4項

第40条(理事)

第49条(議事録の作成、保管等)

*相談事例分類項目記入

分類：1b

項目：理事会

H19年度—頁：10

標題：理事長が辞任し、新理事長を選出する場合は臨時総会が必要ですか

Q（質問）

総会において新役員（理事、監事）が選出され、理事の互選で新理事長となった人が1ヶ月も経たずに、職を全うすることができないと辞任を申し入れてきました。

新理事長を選出するには再度臨時総会が必要でしょうか。

A（回答）

マンション標準管理規約では、理事長を含む役職の決定は理事の互選で決定するとしていますので、再度臨時総会を開催する必要はありません。改めて理事の互選で新理事長を選出すれば良いと思います。

但し、理事としての職も辞して理事の数が不足する場合は総会決議が必要になりますが、

例えば規約に

- ①「役員が転出・死亡・その他の事情により任期の途中で欠けた場合、補欠の役員を理事会の決議で選任することができる。」とした場合は、総会を改めて開催する必要はありません。
- ②「理事の数を○名以上○名以内」とした場合は、最低人数を下回らなければ新たに選出しなくても問題ありません。

・付記事項

マンション標準管理規約（単棟型）：第35条（役員）、

第36条（役員の任期）

*相談事例分類項目記入

分類：1b

項目：理事会

H20年度一頁：11

標題：役員になる資格及び代理出席について

Q（質問）

- 1.現役員の中に前理事長がお願いして役員になってもらった賃借人がいます。しかし、当管理規約は、「区分所有者から役員を選任」となっています。この役員の扱いはどうしたら良いのでしょうか？
2. 役員に代わり妻が理事会に（事実上の役員として）出席することは認められますか？

A（回答）

- 1.管理規約で役員資格が明確に規定されているのですから、前理事長がお願いした賃借人といえども役員になる資格はありません。しかし、適正な管理にどうしても不可欠な知識、経験を有する貴重な人であれば専門委員会等の委員に就任して頂く方向で検討してみてもいいかもしれません。
- 2.他の管理組合でも役員の配偶者の出席（事実上の役員として）を黙認しているケースを時々見かけます。配偶者が理事会に出席する事は、規約上出来ないでしょう。ただ、役員のなり手が少なく困っている管理組合は、「配偶者又は一親等の親族役員（又は代理出席）として認める」ように規約を改正する、役員の資格を緩和する動きも出ています。

・付記事項

標準管理規約： 第35条(役員)第2項

*相談事例分類項目記入

分類：1b

項目：理事会

H21年度一頁：06

標題：理事以外の理事会への出席

Q（質問）

理事会に理事の配偶者が出席し意見も述べています。

理事以外の理事会への出席は規約で認められていません。規約の改正が必要ですか？

A（回答）

理事は、総会で選任され、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとされていますので、理事会には本人が出席することが求められていることから、理事以外の代理出席を認める規約に 改正する必要があります。

「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認める」旨を規約で定めることが考えられます。

・付記事項

マンション標準管理規約：第53条（理事会の会議及び議事）コメント

*相談事例分類項目記入

分類：1b

項目：理事会

H22年度—頁：05

標題：理事会で決議した役員候補者選出方法の効力・立候補の是非などについて

Q（質問）

理事会は、定期総会の議案として輪番制優先の「役員選任案」を提出する予定です。次の事項について教えてください。1.理事会で決議した「役員候補者選出方法」に係る運用ルールの効力。2.立候補の是非。
3. 立候補を拒否された場合の立候補者の対抗措置。

A（回答）

1. 理事会で決議した運用ルールは、理事会内規としての性格を有する事になりますが、その効力は管理規約の内容に明らかに抵触する等の重大な瑕疵がない限り有効と解されます。
2. 標準管理規約の解釈からすれば、「役員選任案」について、立候補の禁止を明らかにしていません。立候補等の選出方法は、マンションの実情にあわせて合理的に定めるべきです。組合員に立候補する意思があれば、理事長に「役員選任案」の中に立候補も加える要請をしたら如何でしょう。
3. 立候補を拒否された立候補者は、次のような対抗措置を検討することになります。
 - ①輪番制優先の「役員選任案」運用ルール変更を目的とした組合員からの臨時総会招集の請求。
 - ②輪番制優先の「役員選任案」運用ルールに係る総会決議の無効確認請求訴訟の提起。

・付記事項

民事訴訟法：第134条（証書真否確認の訴え）

区分所有法：34条（集会の招集）

マンション標準管理規約：第18条（使用細則）、第35条（役員）、
第36条（役員の任期） 第44条（組合員の総会招集権）、
第48条（議決事項）

目次戻り

「必見!! マンション相談前線セレクト70」

NO. 16SAK

平成 28年 8月

*相談事例分類項目記入

分類：1b

項目：理事会

H24年度—頁：05

標題：理事会議事録の閲覧請求とその手続き

Q (質問)

理事会議事録を閲覧する為、理事長に電話で議事録のコピーを請求したところ拒否されました。この理事長の行為は組合員の議事録閲覧権を無視しており、区分所有法第71条第1項第二号に該当し、過料処分になるのではないですか。なお、当管理組合の規約は概ね標準管理規約に準拠しています。

A (回答)

区分所有法では、組合員等利害関係人の閲覧権を保障しておりますが、理事会議事録の閲覧権については何ら規定していません。従って、閲覧請求の手続き(書面による)を無視した電話での議事録のコピー請求を拒否した理事長の行為はご指摘のような過料処分にあたるとまでは言えません。標準管理規約には、総会議事録の規定があり、理事会議事録に関して、組合員等利害関係人の閲覧権及びその手続きを準用しています。

その条文によると、閲覧請求の手続きとして①書面によること、②理事長は相当の日時、場所を指定することができるとの要件を定めております。

まずは閲覧請求の手続きに従って「書面で」理事長に議事録の閲覧を要請することをお勧めします。

・付記事項

区分所有法：第33条(規約の保管及び閲覧)第2項、第42条(議事録)第5項、
第71条(罰則)第1項第二号

マンション標準管理規約：第49条(議事録の作成、保管等)第3項

第53条(理事会の会議及び議事)第2項

第64条(帳票類の作成、保管)

目次戻り

*相談事例分類項目記入

分類：1c

項目：総会手続き

H18年度一頁：11

標題：共用部分敷地の駐車場増設

Q（質問）

給水設備を高置水槽方式より増圧直結方式に変更し、受水槽撤去跡地に隣接する遊歩道の一部を削る事も含めて駐車場を増設する案が出てきました。遊歩道を削るような案は認める事は出来ません。今後、どう対応すれば良いのでしょうか？

A（回答）

相談内容の中の給水方式の変更も、駐車場増設も何れも総会による特別決議を必要とします。特に遊歩道を削って駐車場を増設する案に反対する場合は、その事が専有部分の使用にどの程度の特別な影響を及ぼすかどうかを慎重に検討する必要があります。そして、共用部分の変更可否の判断基準は管理組合全体の共同利益と、（例えば環境悪化や騒音等の特別な影響を受ける者の受忍限度を超えるものかどうか等）の比較衡量によって判断されます。管理組合内での十分な話し合いと合意形成の努力が必要です。

・付記事項

区分所有法：第17条(共用部分の変更)1項、2項

[目次戻り](#)

*相談事例分類項目記入

分類： 1c

項目：総会手続

H18年度一頁：14

標題：監査報告書での報告対象事項

Q (質問)

監査報告書で報告すべき事項には、どのようなものがありますか。
理事会の運営全般も対象となるのですか。

A (回答)

監査報告書の記載事項は、「会計監査」と「業務監査」があり、理事会の運営全般も対象になります。
「会計監査」については、収支決算上に計上・記載された数値等は、会計事実が証拠書類に裏付けられ、簿記の原則に従い処理されて、管理組合の収支及び財産状態の真実な内容を正確に表していることを報告します。
「業務監査」については、監事が理事会に出席し意見を述べる機会を通じて、理事会の運営、活動が、規約、総会決議に違反していないか、理事会での協議、判断及び対外的な交渉・協議内容は、いわゆる善良な管理者としての注意が払われた効率的、妥当なものであったかを報告します。なお、監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができます。

・付記事項

マンション標準管理規約（単棟）

：第 32 条（業務）、第 41 条（監事）、第 59 条（会計報告）

*相談事例分類項目記入

分類： 1e

項目：総会手続き

H18年度一頁：16

標題：理事長のリコール(解任)について

Q (質問)

理事長の管理組合運営の独断先行が目立っており、区分所有者の間では不満の声が高まってきて、理事長解任も検討されています。理事長解任を議決する場合、その手続き及び注意すべき点を教えて下さい。

A (回答)

規約に理事長解任の方法が明記されている場合は、当然その方法により解任されます。

標準管理規約では理事会決議で理事長任務の解任が可能です。

明記されていない場合は、(臨時)総会を開き、普通決議で解任できます。

(臨時)総会で任期の途中でも理事長を解任出来ますが、解任に付き正当な事由が無い場合、区分所有者側に損害賠償責任が生じる場合があるので、解任決議は慎重に対処すべきです。

理事長が区分所有者に損害を与え、或いは不利益をもたらすと認められる事情が有るにもかかわらず、総会で議題とされた解任決議が成立しなかった時は、個々の区分所有者は裁判所に解任請求訴訟を提起する事が出来ます。

付記事項

区分所有法： 第25条(選任及び解任)第1項2項、第28条(委任の規定の準用)、
第34条(集会の招集)、 第47条(成立等)7項

民法： 第651条(委任の解除)

*相談事例分類項目記入

NO. 20 分類: 1c 項目: 総会手続き H20年度——頁: 16

標題: バリアフリー工事は総会決議か

Q (質問)

居住者の高齢化が進行中のマンション。バリアフリーを検討中ですがスロープ設置工事について、総会の決議は必要ですか。

A (回答)

1. バリアフリーのためであってもスロープ工事は総会決議が必要です。

スロープを新たに作るのは、「共用部分の変更（共用部分の外観・構造の変更または機能や用途の変更となる）」に当り、総会の決議が必要となります。

2. スロープ工事は総会出席者の過半数決議（普通決議）で実施可能です。

この工事は、階段や敷地等にスロープを併設し、手すりを追加する等の工事は（建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わない）ので、普通決議で可能です。

一方、バリアフリーが目的であっても階段室部分の改造や外付けエレベータを新たに設置する工事は（その形状又は効用の著しい変更を伴う）ので、特別決議（各4分の3以上の賛成）となるので注意する必要があります。

・付記事項

区分所有法: 第17条(共用部分の変更)

マンション標準管理規約: 第47条(総会の会議及び議事)及び同条関係コメント

*相談事例分類項目記入

分類：1c

項目：総会手続き

20年度——頁：19

標題：議決権行使書の導入について

Q（質問）

総会に於いて、委任状の数に疑問がある場合があったので、そういったことを解消するため、「議決権行使書」を導入したいが、手続きはどのようにすればよいでしょうか。

A（回答）

総会の招集通知を発送する際に「議決権行使書」の用紙を同封するだけでよいのです。

区分所有法第39条2項によれば、書面による行使は、総会には出席しないでその総会の日より前に議案についての賛否を記載した書面（いわゆる、議決権行使書）を総会の招集権者である理事長に提出する方法で、議決権を行使することをいいます。

総会運営細則がなければ制定、あれば改正になりますが、議決権行使書を導入した細則内容を理事会に提案し、総会で議決する手順となります。尚、この議決は、過半数の賛成で可決されます。

・付記事項

区分所有法：第39条（議事）

*相談事例分類項目記入

分類： 1c 項目：総会手続き H23年度一頁：12

標題：集会の招集通知の発送日と会日との関係は

Q（質問）

私のマンションの管理規約では、「集会の招集通知は会日より少なくとも、一週間前に各区分所有者に発しなければならない」となっているが、この1週間前というのは集会の日の基準としてどのように設定すれば良いのでしょうか。

A（回答）

マンションの管理規約に於いて、「招集通知が会日よりも少なくとも、1週間前に各区分所有者に発しなければならない」と規定されている場合は、会日から遡って8日前までに発しなければならないこととなります。

ここで気を付けなければならないことは、初日（発信した日）は計算に入れない（民法第140条：日、週、月、年で定められた期間の起算点）こととされていますので、実際は会日から遡って8日前までに発しなければならないこととなります。

・付記事項

- ・区分所有法：第35条（招集の通知）第1項
- ・民法：第140条（日、週、月、年で定められた期間の起算点）

[目次戻り](#)

「必見!! マンション相談前線セレクト70」

NO. 23KOM

平成 28年 4月

*相談事例分類項目記入

分類：1d

項目：管理規約

H17年度一頁：06

標題：使用細則の制定及び変更について

Q (質問)

使用細則の制定及び変更について教えてください。

A (回答)

管理規約の改正等は特別決議を要します。所有権を制限する事項などは基本的事項を規約で定め、その運用・手続き等に関する、下記のような細かい部分は普通決議で定める使用細則で規定します。

使用細則の主な規定対象

- 1) 専有部分の用途制限やリフォーム工事の制限または実施方法に関する事
- 2) ペット飼育に関する事
- 3) 付属施設、駐車場、バイク、駐輪場についての利用方法と使用に関する事
- 4) 騒音（ピアノ、ステレオ等）に関する事
- 5) その他（看板、広告物掲示の制限等）実情に応じて使用細則を制定すれば良いでしょう。

・付記事項

区分所有法：第18条（共用部分の管理）、第20条（管理所有者の権限）、
第30条（規約事項）1項、
第31条（規約の設定、変更及び廃止）
マンション標準管理規約：第47条（総会の会議及び議事）1項・2項、
第48条（議決事項）4号

[目次戻り](#)

*相談事例分類項目記入

分類：1d

項目：管理規約 H18年度一頁：18

標題：役員選任に関する「輪番制」規約条項の適法性

Q（質問）

区分所有法では、管理組合の役員と管理組合の関係は委任関係と明示されている。そうだとすれば、本人の承諾無く輪番という方法で役員に選任する規約条項は違法ではないのか。また、委任関係に当たる役員とは、理事長だけなのか、それとも他の理事等も含まれるのか。

A（回答）

管理組規約に役員選任の「輪番制」条項が規定される趣旨は、管理組合の役員になると、理事会出席等で時間的、経済的な負担を余儀なくされ、また役員が長期固定化すると相互チェックの機能が薄れる等の理由から一部の者だけの負担ではなく、全員が共有財産の管理に参加し、役員を引受けてもらうことにあります。このように考えると組合員としての責務の一部である旨を明示した規約は適法な規定であると理解することができます。

このように理解すると、役員選任の場面では、「役員選任＝本人の承諾」等権利面から議論すると感情的な対立を招きがちになるので、「役員の役割が回ってきた＝組合員としての責務を果たす」と義務の履行の面から受け止めていく精神で協力していくことが大切になります。なお、役員は理事長だけでなく標準管理規約第35条に規定する「役員」が該当します。

・付記事項

区分所有法：第25条（選任及び解任）、第28条（委任の規定の準用）

マンション標準管理規約：第35条（役員）

NO. 25 SAK 平成 28 年1月

*相談事例分類項目記入

分類： 1d 項目：管理規約 H23年度一頁：17

標題：管理規約の見直しを行ないたい

Q (質問)

管理規約がマンション竣工当時から全く変わっていません (築 25 年)

管理規約の見直しを行ないたいが、どのように進めていったらいいでしょうか。

A (回答)

管理規約は区分所有者や占有者 (賃借人等) が守らなければならないルールで、区分所有法に適合している必要があります。貴マンション管理規約は 25 年前に作成されたもので、現行の区分所有法には適合していないものと思われます。そこで、見直しの方法として管理組合内に規約改正委員会を発足させ、標準管理規約を参考にして管理規約の見直しを進められては如何でしょうか。

尚、見直しにおいては、専門家のマンション管理士の助言・支援を仰ぐことが得策です。

見直し案の完成後、規約改正の説明会を開催し組合員の理解を得た上で理事会で総会議案として決議し、理事長名で規約改正の議案の要領を通知し、総会で区分所有者及び議決権の各 4 分 3 以上の特別決議で可決されます。また、その決議が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、承認を得なければならないことにも注意が必要です。

・付記事項

区分所有法：第 3 1 条 (規約の設定、変更及び廃止)、
第 3 5 条 (招集の通知) 第 5 項

マンション標準管理規約：第 4 7 条 (総会の会議及び議事) 第 3 項第一号、第 6 項
第 4 8 条 (議決事項) 第四号

[目次戻り](#)

*相談事例分類項目記入

分類： 1d

項目：管理規約

H24年度——頁：09

標題：給水管更新工事の際、枝管の費用を管理組合で負担できますか

Q（質問）

現在、給水管の更新工事を検討中です。その際、本管と枝管（専有部分）を一体として同時に実施する予定です。工事費用は枝管（専有部分）も含めて修繕積立金を充当することを検討しています。この枝管の費用は管理組合で負担できるのでしょうか。また、良い方法があれば教えてください。

A（回答）

給水管の枝管（専有部分）の更新工事費用は、管理規約の改正により管理組合の負担で行うことができます。

管理規約（管理規約第21条第2項）のアンダーラインの部分を挿入する改正で修繕積立金を充当することが可能になります。

「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がその責任と負担においてこれを行うことができる。」

尚、修繕積立金（第28条第1項）を取り崩す場合、関連する規約（第32条、第48条）の改正も必要になってきますので、専門家（マンション管理士等）に相談されることをお勧めします。

※下記関連事例 NO.56 を合わせて参照願います。

NO.56：「構造上一体となった専有部分を共用部分と同時に修繕工事を行う場合の注意点」

・付記事項

マンション標準管理規約：第21条（敷地及び共用部分等の管理）第2項
第28条（修繕積立金）第1項
第32条（管理組合の業務）
第48条（議決事項）第1項第9号

「必見!! マンション相談前線セレクト70」

NO. 27SUK

平成28年7月

*相談事例分類項目記入

分類：1d

項目：管理規約

H25年度一頁：18

標題：ベランダでの喫煙を「使用細則」等で禁止出来るでしょうか

Q（質問）

居住者から、ベランダでの喫煙を禁止してほしい、との要望がありました。ベランダは共用部分ですが、専有使用権が認められており、管理規約及び使用細則で「禁止」を打ち出せるでしょうか。

A（回答）

従来ベランダは、「避難経路」として共用部分に位置づけられています。

しかし、ここ数年嫌煙の流れが加速して、ベランダでの喫煙に苦情が寄せられるようになりました。

ベランダでの喫煙だけでなく、居室から換気扇でタバコの煙を出すのも、不可という管理組合もあります。又、ベランダでの喫煙は火気管理上の問題も指摘されています。喫煙者が共同生活に於いて「他人に配慮し、お互いの生活を尊重しあう」という姿勢を持つことが重要です。

この観点から喫煙について、総会で喫煙マナーについて喫煙者も交えて十分議論し他の居住者への迷惑を勘案して、ベランダでの喫煙を禁止する使用細則を作られては如何でしょうか。

・付記事項

区分所有法：第6条（区分所有者の権利義務等）1項

[目次戻り](#)

*相談事例分類項目記入

分類：1e

項目：管理組合運営/その他

H19年度一頁：22

標題：自治会への加入について

Q（質問）

新築のマンションです。

地域自治組織から自治会加入の有無が理事会にありました。

どのようにしたらよいでしょうか。

A（回答）

マンション内に自治会組織設立可否の検討には、以下の手順を参考にしてください。

- 1、地域自治会組織に自治会加入の概要説明を求めます。
- 2、概要と共にアンケートを出して区分所有者の意見を集約しその結果をもとに検討します。
- 3、検討の結果自治会組織設立見込みがある場合は、「マンション内自治会組織化のための検討委員会設置」議案を総会にて決議します。
- 4、自治会組織設立の見込みがない場合、各区分所有者に任せる旨を地域自治組織に伝えます。尚、マンションの防犯・防災対策及び災害時対応には、管理組合と地域自治組織の協働が生じることもあり、地域コミュニティにも配慮した規定を作るなどの検討をしましょう。

・付記事項

区分所有法：第3条（区分所有者の団体）

マンション標準管理規約：第27条（管理費）、同コメント②

第32条（業務）

*相談事例分類項目記入

分類：1e

項目：管理組合運営 その他

H23年度—頁：22

標題：長期修繕計画見直しに当たっての専門委員会運営方法等のポイントについて

Q（質問）

長期修繕計画の見直しを行い、これに基づき大規模修繕工事を計画的に実施しようと専門委員会を組織し検討しておりますが理事及び専門委員が交替（1～2年）することで話が進まない状況です。

- 1.委員会の運営方法の見直しとその留意点
- 2.長期修繕計画見直しのポイント（修繕積立金と修繕計画との関係）を教えてください。

A（回答）

1.専門委員会運営方法を見直しする際の留意点

委員会ができていまだ具体的な案が作成されない原因には次のことが考えられます。

- ・理事会と専門委員会の関係があいまい
- ・検討期間がはっきりしない
- ・専門委員会で行う事案が整理されていない
- ・理事が短期間で交代するため一貫性がない等々。

そうであれば専門委員会の役割、任期、諮問内容等を織り込んだ「委員会運営細則」を制定（総会決議）する事が有効です。また、引継ぎに当たっては書面で引き継ぐことが重要になります。

2.長期修繕計画見直しのポイント

まず建物診断を実施し劣化状況や様々な変動等を検討して対策を立てることになりますが、ここでは特に修繕積立金の妥当性の検討に触れておきます。それには修繕積立金の適正額を調査する必要があります。しかし、建物の規模、構造等によって違ってきますので管理標準指針(H17.12)が示す経年別の修繕積立金見直し額を利用するとよいでしょう。また、「修繕積立金に関するガイドライン(H23.4) 国交省」では目安として専有床面積当りの月額が示されていますので参考になります。更に「長期修繕計画ガイドライン(H20.6) 国交省」は分譲業者や購入予定者も利用できるもので見直しの力になるものです。修繕積立金の妥当性を確かめるため、また現状診断に基づく計画作成のため、おおいに活用してください

・付記事項

マンション標準管理規約：第32条（管理組合の業務）同条コメント

マンション管理の適正化に関する指針：（平成13年8月施行）

マンション管理標準指針：（平成17年12月施行）

目次戻り

*相談事例分類項目記入

分類：2b

項目：騒音

H17年度—頁：12

標題：上下階住戸・隣戸間の騒音トラブル

Q（質問）

- 1、上階住戸がフローリングリフォーム後の騒音が止まず、理事会が注意喚起しても、聞いていただけない、理事会の対応はどうすれば良いでしょうか。
- 2、隣戸の壁を叩く音を注意したが再発している、理事会の対応はどうすれば良いでしょうか。

A（回答）

- 1、フローリングに関する理事会の対応は、適正な床の遮音性能等を検討・決定し、リフォームに関する管理規約や使用細則を設定してください。又、リフォーム工事前届出（設計図、仕様書、工程表等）、組合承認の必要性と事前掲示による周知徹底が重要になります。
 - 2、隣戸の騒音問題は、居住者全体の問題として、まず一般的な生活騒音に対するマナーの遵守を広報し、改善がない場合は理事会が関与して解決の方法について良く話し合ってください。
- 騒音問題など共同生活上のマナー向上については、管理組合で取り組むべき内容であり、広報誌等により、周知徹底する必要があります。

・付記事項

- 区分所有法：第31条（規約の設定、変更及び廃止） 1項
マンション標準管理規約：第17条（専有部分の修繕等） 1～3項
第17条コメント
第18条（使用細則）
第47条（総会の会議及び議事） 2項、3項1号

[目次戻り](#)

「必見!! マンション相談前線セレクト70」

NO. 31SAK

平成28年3月

*相談事例分類項目記入

分類：2e

項目：共用部分

H17年度—頁：17

標題：専有部分の設備（雑排水横管）の共用部分との一体管理

Q（質問）

1. 規約で専有部分となっている雑排水横管の清掃費用の負担は個人、管理組合のどちらですか。
2. 火災感知器は、専有部分の天井にあります。火災報知器は、専有部分ですか。
又、その更新費用の負担は、個人ですか、管理組合ですか。

A（回答）

1. 雑排水横管清掃の費用負担は管理組合

標準管理規約では、雑排水管の立て管は共用部分、横管は専有部分としていますが、雑排水管の定期洗浄は、立て管と横管を一体で清掃するもので、区別、費用負担の按分も難しいと思われます。

そこで、総会の普通決議を経た上で、一体として管理・負担することができるとしています。

2. 火災感知器の更新費用の負担は管理組合

標準管理規約では、火災報知器は専有部分内にありますが、共用部分としています。よって、更新費用の負担は管理組合になります。

但し、1、2とも居住者の故意・過失の場合は個人負担となります。

・付記事項

マンション標準管理規約（単棟型）：

第7条（専有部分の範囲）、7条コメント②、⑤

第21条（敷地及び共用部分等の管理）2項、21条コメント④、⑤

第27条（管理費）1項3号

第48条（議決事項）1項9号

別表2（共用部分の範囲）

目次戻り

*相談事例分類項目記入

分類：2c

項目：共用部分

H22年度——頁：24

標題：共用廊下に置かれている植木鉢の撤去について

Q（質問）

共用廊下に植木鉢を置いている居住者がおり、撤去するように注意し、また勧告書も発行したが撤去しません。この場合に管理組合で撤去したらどうなりますか。

A（回答）

管理規約で、共用部分への専有物を設置することが禁止であるならば当然規約違反です。しかしながら、管理組合の判断で撤去処分することはできません。

管理組合が一時保管し、取りに来るように求めることはできると思いますが、強制撤去した場合、撤去した物が無くなったり、枯れたりした場合に責任を問われかねません。

まずは、相手の言い分を聞き、理事長から管理規約違反であることを説明して繰り返し撤去の要請をしましょう。又、規約及び細則を改正し、今回のような場合の対応方法を決めておくとも良いでしょう。

・付記事項

区分所有法:第57条(共同の利益に反する行為の停止等の請求)

マンション標準管理規約:第13条(敷地及び共用部分等の用法)

第67条(理事長の勧告及び指示等)

*相談事例分類項目記入

分類：2e

項目：専用庭の用法

H23年度一頁：28

標題：専用庭の用法

Q (質問)

- ① 専用庭に車を停めている区分所有者がいます。専用庭には物を置いてはいけないと使用細則に書かれています。他の区分所有者は駐車場を借りて使用料を払っています。不公平では？
- ② 専用庭の芝生を剥がして畑にしている区分所有者もいます。近隣住民には迷惑をかけていないようですが、どう扱うべきでしょうか？

A (回答)

- ① 専用庭のような専用使用権を有する敷地部分は、使用権者が通常の用法に従って自由に使用することができますが、駐車場にすることは、通常使用とは言えません。理事長は理事会の決議を経て行為の差し止め、原状に復する事を求める必要があります。従わない場合は訴訟その他の法的措置を迫ることができます。
- ② 専用庭を畑として使用する事も通常の用法とは言えません。専用使用権は無制限ではない事に留意し、使用細則の見直しをする方向で進めることが重要です。

・付記事項

区分所有法：第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）

判例：東京地裁 昭和53年2月1日判決

*相談事例分類項目記入

分類：2e 項目：共用部分 H24年度一頁：20

標題：共用部分の窓ガラス等の修繕に関する管理責任と費用負担について

Q（質問）

共用部分の窓ガラス修繕に関して、各区分所有者又は管理組合のどちらが、管理責任と費用負担をするのでしょうか？

A（回答）

敷地及び共用部分等の管理については、管理組合が管理責任と費用負担を負うことになっており、標準管理規約では各住戸に付属する窓枠、窓ガラス、玄関扉（錠及び内部塗装部分の除く）は共用部分と規定されています。

但し、バルコニー等の専用使用権を有する窓ガラス等の修繕に関しては、修繕要因（通常の使用に係るものは区分所有者の負担、防犯・防音・断熱等の住宅性能向上に資する計画的修繕は管理組合の負担）によりどちらが管理責任と費用負担を負うかを判断することになります。

規約や細則で具体的な対応方法（負担区分）を取り決めておく良いでしょう。

・付記事項

マンション標準管理規約（単棟型）：第21条（敷地及び共用部分等の管理）、同条関係コメント
：第22条（窓ガラス等の改良）、同条関係コメント

*相談事例分類項目記入

分類：2g 項目：日常生活一その他 H24年度一頁：24

標題：専用庭に後から生えてきた樹木は管理組合の管理対象共有物といえるか

Q (質問)

専用庭の樹木が大きく育ったので伐採したが、当時の理事長が共有物と主張、別の樹木を植えた。

1. 専用庭の樹木は後から生えてきたもの。共有物との当時理事長（隣人）の主張は正しいのですか？
2. 別の樹木を植えてしまった行為は、許されない独断行為と思いますがどうでしょうか？

A (回答)

1. 新築時に専用庭内に計画的に植樹されていた樹木なら、当然管理組合が管理すべき対象(共有物)の樹木ですが、入居後に後から生えてきて大きく育った樹木ということなので、管理組合が管理する対象(共有物)とはなりません。専用使用权を有する居住者が自身の判断で伐採することは管理権限内の行為であり有効です。
2. 別の木を植えてしまった当時の理事長の行為は許されない独断行為となります。「隣人(当時理事長)が強引に植えてしまった樹木を管理組合で排除して頂きたい」と現理事会に申し入れ、改めて判断を仰いだらどうでしょう。

・付記事項

区分所有法：第26条第1項(管理者の権限)

マンション標準管理規約：第14条(バルコニー等の専用使用权)第1項、
第21条(敷地及び共用部分等の管理)第1項

[目次戻り](#)

*相談事例分類項目記入

分類：2g

項目：日常生活/その他

H25年度一頁：31

標題：臭いに対する苦情の対応方法について

Q（質問）

1階にイタリアンレストランがあるマンションですが、直上階から臭いがひどいという苦情が管理組合に寄せられています。ただ、少し離れたところからの苦情はないようです。私としては臭いを測定してみたらどうかと考えています。

A（回答）

臭いや音などを不快に感じるかは個人によって差がありますが、レストランからの臭いにたくさんの方々から苦情があれば、共同の利益違反として扱われることもあります。しかし、ご相談では直上階からの苦情のみ。この段階ではむやみに注意喚起などをして問題を大きくしないよう心掛け、まずは現状を確認してください。

臭いの指数を測定する場合は、測定前に一般的に妥当とされる数値（許容範囲）を双方で理解しておき、測定の結果指数値が許容範囲を超える場合にはレストラン側は対応を迫られます。いずれにしても現状を理事会に報告しその考えの下で慎重に行う必要があります。

調査費用の分担などはレストラン側と事前に定める必要がありますので単独での対応は避けましょう。

・付記事項

区分所有法：第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）

*相談事例分類項目記入

分類：3 a

項目：管理費

H19年度—頁：37

標題：複合用途型マンションにおける店舗部分の管理費について

Q（質問）

複合用途型マンションの住居部分を所有していますが、店舗部分を親の死亡により相続しました。空き店舗を賃貸したところ、管理組合より管理費の値上げを求められました。管理規約には店舗部分の管理費額の記載はありませんが、割り増しの記載があります。応じなければならぬのでしょうか？

A（回答）

親が店舗として使用していた時は、管理規約に従い相応の管理費を負担していたと思います。相続は被相続人の権利・義務を包括的に引き継ぐこととなりますので、例え自分で商売するのではなくても、所有者として管理規約に定められた管理費は負担しなければなりません。

但し、管理規約にその管理費額の具体的な記載がないのであれば、管理組合から求められた管理費について、店舗の広さ、利用する諸設備、共用部分の維持管理費など様々な要素を踏まえ算出根拠を十分検討する必要があります。

・付記事項

特になし

*相談事例分類項目記入

分類：1b

項目：管理費

H20年度—頁：22

標題：法人組合員の管理費額の算定について

Q（質問）

管理費等を法人組合員と個人組合員の間で差異を設ける検討をしています。その場合の算定根拠および留意点を教えてください。

A（回答）

区分所有者が法人であるという理由だけで、管理費に差異を設けることは衡平性並びに公序良俗に反するため無効になることがありますので注意が必要です。管理費差異の積算根拠を算出するにあたり法人と個人の組合活動運営への協力（負担）実態の差を数量的に把握し、法人組合員が納得できる合理的な範囲（負担の公平）内であれば可能と考えられます。

また、規約変更手続きとして集会において区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による決議および一部の区分所有者（法人組合員）の権利に特別の影響を及ぼす事項でありますので、その承諾を得ることも必要です。

・付記事項

区分所有法：第30条（規約事項）3項

：第31条（規約の設定、変更および廃止）2項

[目次戻り](#)

*相談事例分類項目記入

分類：3a

項目：管理費

H20年度—頁：46

標題：複合用途型マンションの管理費と修繕積立金の負担割合について

Q（質問）

居住している複合用途型マンションの管理規約で規定している管理費、修繕積立金の負担割合が実態とあっていないと感じています。内容、性格と負担割合はどう考えたらいいでしょうか。

A（回答）

基本である区分所有法に則った、複合用途型マンション標準管理規約を参考に以下のポイントを充分考慮して当該マンションの実態に合わせた管理規約を総会に諮って制定しましょう。また、各組合員に管理規約の周知徹底と遵守意識の高揚を図ることをお勧めします。

- ① 管理費の具体的な金額に於ける負担の基準
- ② 専有部分（住宅、店舗、事務所）の用途別負担割合の設定
- ③ 上記負担割合を定める場合の使用目的や利用状況等を考慮した上での衡平性の確保
- ④ マンション標準管理規約（複合用途型）第8条の全体、住宅一部、店舗一部共用部分の管理費、修繕積立金の区分

・付記事項

区分所有法：第14条（共用部分の持分の割合）、

第19条（共用部分の負担及び利益収集）

第21条（共用部分に関する規定の準用）、第30条（規約事項）3項

マンション標準管理規約：第8条（共用部分の範囲）、第25条（全体管理費等）、

（複合用途型）

第26条（一部管理費等）、第32条（区分経理）

*相談事例分類項目記入

分類：3a

項目：管理費

H20年度—頁：47

標題：管理費と修繕積立金の区分経理について

Q（質問）

築35年の単棟型マンション（26戸）ですが、管理費と修繕積立金が管理規約で一戸当たり約1万6千円と設定されていて一括徴収され、区分経理がされていません。

区分経理をどのように考えれば良いのでしょうか？

A（回答）

管理費は日常的な維持管理に必要な費用であり、修繕積立金は将来の修繕工事（長期修繕計画、共用部分の変更）等に充当するために積み立てておく費用です。

標準管理規約第25条にも管理費と修繕積立金を区分記載し管理組合に納入しなければならないとされています。

従って、現在の管理組合会計の状況を参考に管理費と修繕積立金の区分比率を検討し標準管理規約に準じた規約に改定（総会の特別決議）し、区分経理を実施することをお勧めしますが、そのためにはまず長期修繕計画書を策定したうえで、適正な修繕積立金額を決定することが大切です。

・付記事項

区分所有法：第14条（共用部分の持分の割合）

：第19条（共用部分の負担及び利益取取）

マンション標準管理規約：第25条（管理費等）

（単棟型）

*相談事例分類項目記入

分類：3b

項目：修繕積立金

H17年度—頁：25

標題：大規模修繕工事とそれに伴う修繕積立金の値上げ方法

Q（質問）

自主管理運営の管理組合において、大規模修繕工事を計画したいが、資金不足が想定されます。修繕積立金の値上げを含めどう対応すればよいのでしょうか？

A（回答）

大規模修繕工事およびそれに伴う資金計画はその内容と必要性を明確にしめして、区分所有者間の合意形成を図りましょう。そのためには次の基本的ステップが大切です。

1. 大規模修繕工事を検討・計画する体制を作る（大規模修繕委員会、専門家の協力等で現状調査）
2. 現況調査した建物診断結果やアンケート調査結果などを区分所有者に周知する。
3. 2の結果に基づく大規模修繕工事の概算費用を求め、修繕の時期、内容および資金計画を検討する。尚、資金不足が想定される場合は、修繕積立金の値上げ、一時金の徴収、借入金（住宅金融支援機構等）、大規模改修の範囲縮小、これらの併用などの方法があります。
4. 値上げの提案をする場合は、出来るだけ説明責任を果たせる具体性のある資料の提示をして、慎重に合意形成を進める努力をしてください。

・付記事項

住宅金融公庫：大規模修繕マニュアル

*相談事例分類項目記入

分類：3c

項目：未収金の督促

H22年度——頁：34

標題：転売された住戸の滞納管理費等の請求は、誰にすればよいですか

Q（質問）

管理費・修繕積立金を滞納していた前々区分所有者Aの住戸を競落した宅地建物業者Bは、「滞納管理費等を○月○日までに支払う。」と約束していたが、Bはその支払い約束日前に、現区分所有者Cに転売した。支払いの約束日から2週間過ぎたが、Bからは未だ滞納管理費等の支払いがない。滞納管理費等の請求は、誰にすればよいか。

A（回答）

まず、支払いの約束をしていた前区分所有者の宅地建物業者Bに対し、至急、管理組合代表者理事長名による内容証明郵便(配達証明付)により、前々区分所有者Aの滞納管理費等を含めて支払いの督促を行い、宅地建物業者Bから滞納管理費等を徴収すること。

考え方としては、区分所有法第8条に基づき、滞納管理費等は、前々区分所有者A、前区分所有者B(中間の特定承継人)、現区分所有者Cの三者に対し、個別にそれぞれ請求することができ、あるいは同時に請求することができます。

・付記事項

区分所有法：第8条（特定承継人の責任）

*相談事例分類項目記入

分類：3c

項目：未収金の督促

H22年度—頁：35

標題：未収金の督促に係る遅延損害金は免除できますか

Q（質問）

管理費・修繕積立金を2年前から滞納していた住戸を競売落札した宅地建物業者Aに、管理規約に基づき元本と遅延損害金（年利14.6%）の合算額を請求したところ「遅延損害金は、請求しないのが商習慣である」と言われました。本当ですか。また、遅延損害金を免除すべきですか。

A（回答）

1. 前区分所有者の滞納管理費等の遅延損害金を、管理組合が、競落人の宅地建物業者に請求しないという商習慣はありません。
2. 管理費等の遅延損害金の免除は、理事長や理事会の判断だけで決める事はできません。遅延損害金は、規約の規定に基づき理事会決議を経て請求します。
3. 宅地建物業者Aに対する請求手続きは、その住戸の現所有者が、Aであることを登記簿謄本で確認、特定した上で、Aに対し内容証明郵便（配達証明付）にて、管理規約上定められた遅延損害金（年利14.6%）を含めた滞納管理費等を請求することによって行います。

・付記事項

区分所有法：第7条（先取特権）1項、第8条（特定承継人の責任）

第19条（共用部分の負担及び利益収取）、第26条（権限）1項

マンション標準管理規約（単棟型）：

第29条（管理費等）1項、第26条（承継人に対する債権の行使）

第37条（役員の内実義務等）、第38条（理事長）1項1号

第60条（管理費等の徴収）2～3項

[目次戻り](#)

*相談事例分類項目記入

分類：3c

項目：未収金の督促

H24年度—頁：31

標題：特定承継人に駐車場使用料の滞納分を請求できるか

Q (質問)

滞納された駐車場の使用料分を特定承継人に請求できるのでしょうか。

A (回答)

1. 管理費等の滞納分については、専用部分を買受けた特定承継人に引き継がれ、一方、「駐車場使用料の滞納分は、使用契約によるもので特定承継人には請求できない」というのがこれまでの一般的解釈でした。しかし、近年の司法判断は、「同使用料は、管理費や修繕積立金に充てられるのが通常であり、管理費等と同様な債権として認めるべき」との解釈に立つようになってきました。
2. 「管理規約」を改正し、管理組合に納入すべき費用として管理費、修繕積立金に加え、使用料（駐車場、倉庫等を含む）を明記しておくといいでしょう。

・付記事項

区分所有法：第7条第1項(先取特権)、第8条(特定承継人の責任)

マンション標準管理規約：第25条(管理費等)第1項

*相談事例分類項目記入

分類：3c

項目：未集金の督促

H24年度——頁：32

標題：滞納管理費の回収について

Q（質問）

区分所有者が所有の住戸を賃貸していますが、管理費等を滞納しており、その額は約50万円です。賃借人の賃料から回収できるでしょうか。できるのであれば、回収のための手続きを教えてください。

A（回答）

管理組合は、賃借人から、直接に未納管理費等を徴収できません。
但し、区分所有法第7条（先取特権）は管理費等について特別の保護を与えています。
先取特権は、マンションの収益としてあがってくる賃料債権も、差し押さえ出来るとしています。
つまり、管理組合は賃借人の賃料も訴訟を起こすことなく、裁判所に申し立てをして、差し押さえしてもらうことができるのです。

・付記事項

区分所有法：第7条（先取特権）

民事執行法：第143条～167条（債権執行等）

*相談事例分類項目記入

分類：3e

項目：会計関係/その他

H25年度—頁：39

標題：法人でない管理組合の資金借入れは可能ですか

Q (質問)

耐震補強工事に平行する設備改修工事の費用不足が判明し、資金調達を必要としています。「管理組合の資金借入れは、可能ですか？」尚、管理組合は法人ではありません。

A (回答)

法人でない管理組合の資金借入れは、※権利能力なき社団としての要件を備えている管理組合であれば、総会の決議に基づいて管理組合による資金借入れは可能です。この場合、契約者は、管理組合の代表者として理事長になります。また、資金借入れについての条件がありますので、各金融機関に問い合わせをしてください

※ 権利能力なき社団としての要件

1. 区分所有者（＝組合員）全員で管理組合を組織し、
2. 組合員全員合意のもとに制定された管理規約に基づき、
3. 定期的開催される総会で、多数決の原理で理事長（＝代表者）が選任され、
4. 管理規約に定められた管理費や修繕積立金等の資金が集められ、適正に管理されている団体。

・付記事項

区分所有法：第3条（区分所有者の団体）

*相談事例分類項目記入

分類：4a

項目：大規模修繕

H17年度—頁：34

標題：大規模修繕実行委員会のあり方、進め方

Q（質問）

築8年、10階建て、全183戸の単棟型マンションで管理形態は全面委託です。
今後、大規模修繕工事を行うにあたり、理事会で実行委員会を発足させようという事になりました。
どのような点に注意が必要ですか？

A（回答）

大規模修繕実行委員会立ち上げには次の点に注意が必要です。

1. 立ち上げ時期

大規模修繕計画の実施予定時期の1年から2年前、または建物診断等の結果で大規模修繕工事が必要と診断された時

2. 構成員数および人選方法

この規模では構成員は8人から10人ぐらいが妥当です。その中で、総務、法規、技術、会計、広報等の担当を決めます。人選は組合員の中から選任します。それぞれの専門知識があれば良いが必ずしもこだわりません。

3. 実行委員会の位置付け

実行委員会は、諮問機関および工事監理機関であり決定権をもちません。最終決定は総会決議による事を留意してください。実行上の細部については執行機関である理事会で決定します。

・付記事項

分譲マンション維持管理ガイドブック：東京都都市整備局

分譲マンション長期修繕計画・計画修繕ガイドブック：東京都都市整備局

*相談事例分類項目記入

分類：4a

項目：大規模修繕

H19年度—頁：42

標題：排水管の改修工事に於ける改修前の合意形成について

Q (質問)

排水管の改修工事では、改修前の合意形成が必要とされていますが、管理組合が関与しなければならない合意形成の関係事項について、教えてください。

A (回答)

改修工事に於ける合意形成は全居住者（含む賃借人）への事前説明会・広報等が大変重要です。

1.費用負担の説明

専有排水管(専有部分)の工事費は、オプション工事含め各戸負担(別途徴収など)になること。

2. コミュニティの形成（各段階ごとの意見交換会及び説明会）

① 設計段階での意見交換会② 総会の前段階での説明会 ③ 工事実施の決定(総会)

④ 工事説明会(実施説明会、系統別説明会)⑤ 個別説明会等 ⑥説明会欠席者への個別フォロー

3.居住者への広報・周知徹底事項の連絡

① 工事期間 ② 工事指定日時③ 工事時間帯 ④排水(トイレ・台所・洗濯等)禁止時間帯(夜間可)

⑤ 立て管の更新工事時は騒音と粉塵が発生すること等 の事前連絡

・付記事項

区分所有法：第17条(共用部分の変更)

マンション標準管理規約：第34条(専門的知識を有する者の活用)

(単棟型)

第47条(総会の会議及び議事)

第55条(専門委員会の設置)、 別表第2：共用部分の範囲

*相談事例分類項目記入

分類：4a

項目：大規模修繕

H20年度—頁：57

標題：大規模修繕工事の際に専有部分の給水管等の工事を実施させる方法

Q（質問）

築28年、280戸のマンションです。25年目の大規模修繕工事で共用部分の給湯管の更新工事を行いました。

しかし、メーターから室内側の専有部分については、各住戸の責任と負担で実施することになっているため、未実施の住戸が多い状況です。全ての住戸に工事を行わせる方法がありますか？

A（回答）

マンション標準管理規約では共用部分と構造上一体となった専有部分の配管等の更新工事は管理組合が一体として行うことができるとしています。貴マンションは既に共用部分を施工済み、専有部分も未実施の住戸が多いということですが、万が一、給水管等の漏水事故が発生した場合、当該専有部分ばかりではなく、階下の専有部分および共用部分の被害の補償をしなければなりませんので負担が大きくなります。

ここは理事会として専有部分の配管等更新工事の必要性、効率性や有益性などを区分所有者に周知し理解と協力を得たうえで、管理組合として実施済住戸および未実施住戸の一部工事費用負担等について検討し、全住戸実施の方向で、再度総会の決議（普通決議）を行ってはいかががでしょうか。

・付記事項

区分所有法：第18条（共用部分の管理）

マンション標準管理規約：第17条（専用部分の修繕等）

（単棟型）

第21条（敷地及び共用部分等の管理）2項

第48条（議決事項）1項9号

*相談事例分類項目記入

分類：4d

項目：耐震診断

H25年度——頁：40

標題：耐震改修工事における日照等の補償問題

Q（質問）

条例によりマンションの耐震改修工事を行った際、日照等に影響があつた場合の補償はどのようなになっているのでしょうか。

A（回答）

バルコニーの外側に外付けフレーム等を設置することにより、特定の専有部分の日照・採光が阻害される場合、国交省の「マンション耐震化マニュアル」においては、その阻害の程度を勘案して耐震改修工事費用の減少割合を算出する方法を規定しています。

条例で耐震改修工事を実施したことにより、日照等に影響が出ても、自治体や管理組合が補償するという規定はありません。耐震化を進めることは建物の倒壊を防ぎ人命を守ることが主な目的ですので、影響を受ける区分所有者は管理組合と協議し、補償でなく耐震改修工事の負担割合の減少で、対応することが基本的な考え方となります。

その他に想定される影響要因には 圧迫感、使い勝手の悪さ等があります。

・付記事項

区分所有法：第19条(共用部分の負担及び利益収取)

*相談事例分類項目記入

分類：4e

項目：建物・設備の不具合

H22年度——頁：41

標題：共用部の不具合修理の自己費用を管理組合へ請求できますか

Q（質問）

一階の私の住居脇にある共用部分の外部出入り口扉のヒンジが錆びて折れ、開閉が困難になったので、管理組合に修理を申し入れましたが、返事がありませんでした。やむなく自分で業者を呼び修理しました。この修理費の請求を管理組合にしたところ拒否されてしまいました。請求はできないのでしょうか。

A（回答）

居住者全員が使用している共用部分の外部出入り口扉であれば管理組合に管理・修理する義務があります。

扉のヒンジが錆びて折れ、緊急の修理が必要であり、理事会へ再三の修理要請をしたが返事がなかったため、やむなく自分で業者に修理させたことは、状況から考えて正当な区分所有者の保存行為であり、管理組合に費用を請求することは可能です。

・付記事項

区分所有法：第18条（共用部分の管理）第1項、第2項

マンション標準管理規約：第21条（敷地及び共用部分等の管理）第1項

第32条（業務）第1項1号

「必見!! マンション相談前線セレクト70」

NO. 52MOH.

平成28年7月

*相談事例分類項目記入

分類：4e

項目：建物・設備の不具合

H22年度一頁：42

標題：住居のインターホンモニターの故障について

Q（質問）

住居内のインターホンモニターが故障した場合、修理費用の負担は誰になりますか。
当マンションの管理規約では、インターホン設備については、「共用部分」となっています。

A（回答）

共用部分の管理は管理組合が行いますが、専用使用权のある共用部分の管理については、通常使用に伴う管理は専用使用者の負担で行い、マンション全体で更新する必要がある場合は、管理組合が行います。インターホン設備は、故障の原因が共用部分の親機か、専用使用权のある室内の子機にあるのか、調査しないとわからないことが多くあります。そのような場合は、親機、子機にかかわらず管理組合で費用を負担しているマンションもありますので、管理組合に問い合わせてください。
また、事故による破損などは、管理組合が加入している保険で補填されることもありますので、やはり管理組合に問い合わせてください。

・付記事項

マンション標準管理規約：第7条（専有部分の範囲）
第8条（共用部分の範囲）

[目次戻り](#)

「必見!! マンション相談前線セレクト70」

NO. 53HON

平成28年 10月

*相談事例分類項目記入

分類：4c

項目：建物・設備の不具合

H22年度—頁：43

標題：天井から水滴発生、その対応について

Q（質問）

築30年の最上階10階居住。天井に水滴が発生。管理会社は屋上防水破損のおそれを言うが、数年前に工事をした工務店に調査を依頼した結果は屋上防水でなく、換気しないで暖房をしたための結露が原因と言う。更に、再度の調査をして屋上防水に問題なかった場合は自己負担があると言われた。

A（回答）

まずは水滴の原因をはっきりさせる必要があります。雨漏りが原因であれば管理組合の責任と負担で補修することになりますが、屋上防水工事の保証期間中であればそれは工務店の責任です。結露が原因であれば個人の負担になります。工務店の言う調査しても問題がなかった場合の話はこの辺りの話で、保証期間中の自社負担を心配しての話かもしれません。

このような場合、初めから管理組合に相談し、管理組合を通して問題の解決を図ることが重要です。調査の時も管理組合の立会いで行い、必要なら一級建築士、マンション管理士などの専門家の立会いを求めましょう。

・付記事項

マンション標準管理規約：第7条（専有部分の範囲）2項

：第21条（敷地及び共用部分等の管理）1項

目次戻り

*相談事例分類項目記入

分類：4e

項目：建物・設備の不具合

H23年度一頁：42

標題：洗濯機排水口の詰りによる漏水事故の対策と補償について

Q（質問）

洗濯機の排水口が詰り漏水して、階下に被害が生じた。管理会社により修理、復旧工事をしたが、階下から「まだ水の音がする」とのクレームがありました。管理組合に相談しても、相談にのってくれません。解決方法はありますか。また、損害保険の適用は可能ですか。

A（回答）

漏水事故の修理・復旧の後「おかしな水の音」がするのであれば、修理・復旧工事が適切に行われたかを、専門業者により点検させる必要があります。

一般的に区分所有建物の共用部分には、管理組合により火災保険を契約しています。マンションの火災保険にはさまざまな特約が付保されていることが多く、居住者の不注意や専有部分の不具合による事故なども補償されることがあります。

漏水事故等では、水漏れ原因調査費用や個人賠償費用なども、保険で補償されることがありますので、管理組合または、管理会社を通じて保険の内容を確認することが必要です。

・付記事項

区分所有法：第18条第1項（共用部分の管理）

第19条（共用部分の負担）

第26条第1項（共用部分の保存）

*相談事例分類項目記入

分類：4e

項目：建物・設備の不具合

H23年度——頁：44

標題：床スラブ下の排水管からの漏水事故

Q（質問）

築40年のマンションで先日、専有部分とされている床スラブ下の排水横引き管から漏水して事故になりました。当管理組合はこのような場合、今までは上階の区分所有者の責任で費用を負担してきたので今回も同様と言っています。上階の区分所有者が責任を負わなければならないのでしょうか。

A（回答）

まず、規約を確認してください。規約で床スラブ下の排水横引き管を専有部分としているのであれば、上階の区分所有者が漏水事故の修復費用を負担します。しかし、昨今は床スラブ下の配管を共用部分として扱うことが多くなっていますし、判例もこれを後押ししていますので、管理組合と話し合う余地は十分にあります。ただ、この主張は他の区分所有者から反感を買い孤立してしまう恐れがありますので、そこに留意しながら、過去の管理組合による同様の問題の対応を確認するとともに、判例資料等用意するなどして対応してください。

・付記事項

区分所有法：第2条4項（定義・共用部分）

マンション標準管理規約：第7条（専有部分の範囲）

第8条及び別表第2（共用部分の範囲）

第21条（共用部分等の管理）

「必見!! マンション相談前線セレクト70」

NO. 56 OUK

平成29年1月

*相談事例分類項目記入

分類：4e

項目：建物・設備の不具合

H24年度——頁：38

標題：構造上一体となった専有部分を共用部分と同時に修繕工事を行う場合の注意点

Q（質問）

築40年のマンションです。現在、建物全体の配管が経年劣化で機能不良の状態です。給水管、雑配水管とも早急に修繕工事等の対策が必要と考えています。効率の面から共用部分と専有部分の工事を同時にできないか検討中です。管理組合の費用負担で同時に実施する場合に必要な手続きを教えてください。

A（回答）

専有部分である給排水管等の枝管の管理はそれを所有する区分所有者が行うのが原則ですが、共用部分と構造上一体となっている配管等は効率の観点から管理組合が一体管理するほうが合理的であるとの考え方もあります。その場合は管理規約に「その費用を修繕積立金等から取り崩しができる」「その工事を総会の決議を経て管理組合の責任と負担で行うことができる」などの定めが必要となります。また、規約改訂にあたっては、専門家（マンション管理士等）に相談されることを、お勧めします。

その上で専有部分と同時に修繕工事を実施する場合は各戸の事情の違いが想定されますので、専有部分について「既に自費で工事済み住戸の取り扱い」「工事時期の調整」「工事仕様の検討」等、区分所有者間の衡平を十分に考慮して計画する必要があります。

・付記事項

マンション標準管理規約（単棟型）：第21条（敷地及び共用部分等の管理）第2項
：第28条（修繕積立金）、第32条（業務）
：第48条（議決事項）第1項九号

目次戻り

*相談事例分類項目記入

分類：4e

項目：建物・設備の不具合

H25年度——頁：43

標題：ベランダの雨水が階下に漏水、責任の所在は

Q（質問）

大雨の際、ベランダから吹き込んだ雨水が室内に入り込み、階下に漏水し原因を調べたところ、窓枠と躯体の隙間に亀裂が見つかりそこからの漏水と判明。理事会に相談したところ取り合ってもらえませんでした。保険会社も自然災害で対象外との回答でした。どう対処すれば良いのでしょうか。

A（回答）

調査の結果、漏水の原因は共用部分にあることが明らかなので、原因の除去及び漏水事故の賠償責任は管理組合にあります。個人で弁償する義務はありません。

理事会には改めて書面で漏水箇所の修理の申し入れをした方が良いでしょう。

相談内容から相談者だけで解決が難しいようでしたら、マンション管理士等専門家への相談をお勧めします。

・付記事項

区分所有法：第9条（建物の設備又は保存の瑕疵に関する推定）

マンション標準管理規約：第21条（敷地及び共用部分等の管理）

（単棟型）

*相談事例分類項目記入

分類：4f

項目：その他

H17年度—頁：43

標題：内装工事に関する事前承認なしでの着工トラブルについて

Q（質問）

使用細則では理事会の事前承認を受けるべき内装工事に関して、事前承認の手続き無しに、住戸の内装工事が行われた場合、管理組合理事長はどう対処すべきでしょうか？

A（回答）

管理規約・使用細則の遵守を強く訴えることが必要となりますが、2つの状況で回答します。

1. 管理組合が機能している場合、内装工事が完了し、工事内容にもよりますが、原状回復が困難な状況のときは、「今後は必ず理事会の同意を取得すると共に、本件による損害が生じたときは処理責任を果たす」旨の「確約書」等を取る様にする方法もあります。
2. 管理組合が機能していない場合、管理組合及び理事会の機能が全く停止していることで生じたものと察せられるので、まずは区分所有者全員で話し合い、管理組合と理事会の機能の充実、と管理規約・使用細則の見直し等を進めると共に、方法は（回答）1.と同様になります。

・付記事項

区分所有法：第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）

マンション標準管理規約：第17条（専有部分の修繕等）及びコメント

第67条（理事長の勧告及び指示等）

*相談事例分類項目記入

分類：4f

項目：建物・設備/その他

H19年度——頁：49

標題：屋上に携帯の基地局を設置する場合の問題点

Q (質問)

屋上に携帯基地局を設置した場合の契約は理事会決議で締結できるのか。

また、その収入は誰に帰属するのか？

A (回答)

1. 契約締結の決議は総会決議が必要です。

基地局設置の契約締結は、重量負荷等建物構造上の支障がないことを前提とした共用部分の管理、又は用途変更に該当することになり、総会の承認が必要です。

尚、最近の携帯基地局は、出力が相当大きくそれに伴い、アンテナはじめ設備全体の大型化や重量負荷等が激しく、建物躯体への影響、外観の変更等さらには電磁波アレルギー被害者等の問題を考慮し特別決議としている例が増えています。

2. 基地局設置賃貸料は管理組合の収入です。

基地局設置賃貸料は、収益事業の収入となりますので、管理組合の収入として決算処理されることとなります。

尚、収益事業収入は納税義務が発生致します。

・付記事項

区分所有法：第18条1項（共用部分の管理）

：第19条（共用部分の負担及び利益収取）

マンション標準管理規約：第16条（敷地及び共用部分の第三者の使用）

*相談事例分類項目記入

分類：4f

項目：建物・設備/その他

H22年度——頁：44

標題：住宅用火災警報器は専有部分に属するものか、または共用部分か？

Q（質問）

1 住戸1個だけを管理組合が負担し、残りは区分所有者で負担する住宅用火災警報器は共用部分に属するものか、専有部分に属するものか？

A（回答）

管理組合が設置しようとする電池式で簡単に取り付けができる住宅用火災警報器は、専有部分に属します。但し、管理規約で共用部分と定めた場合はこの限りではありません。

1. 区分所有法の第1条（建物の区分所有）、第2条（定義）、第4条（共用部分）2項で判断すれば、専有部内にあり、区分所有権の目的とすることができるものは専有部分と解釈されます。
2. 専有部内の1個を管理組合が日常管理し、管理責任を取ることは現実的ではありません。

・付記事項

区分所有法：第1条（建物の区分所有）、
第2条（定義）、
第4条（共用部分）2項

*相談事例分類項目記入

分類：5b

項目：管理委託契約

H17年度——頁：45

標題：管理会社に支払っている定額業務委託費について

Q（質問）

現在、管理会社に支払っている定額業務委託費について割高感があり、金額的に妥当かを判断する上で、一般的な相場等があれば教えて頂きたい。また、管理費会計が苦しいので、機械駐車場の収入を管理費会計に充当しようと考えていますが問題ありますか？

A（回答）

定額業務委託費はマンション毎に委託内容（仕様）が異なるので、一般的な相場をとらえるのは難しいですが、妥当性を判断する方法として、以下が考えられます。

- ・管理会社から委託項目ごとに積算内訳を提示してもらい公表されている指標と比較する。
- ・現行の契約の内容を他の管理会社に提示し数社から見積もりを取る。

管理費会計が苦しいから機械式駐車場の収入を管理費会計に充当するのは問題があります。

今後、多額のメンテナンス費用が予想され、その費用は機械式駐車場収入で賄い、残余は修繕積立金に繰入することが望ましく、管理費会計が苦しければ費用削減に努力し、それでも足りない場合は管理費の値上げも視野にいれるべきです。

・付記事項

無し

[目次戻り](#)

*相談事例分類項目記入

分類：5b

項目：管理委託契約

H20年度—頁：63

標題：解約した管理会社の管理事項の報告義務について

Q（質問）

管理会社との管理委託契約を期（会計年度）の途中で解約し、他の管理会社に引き継いで貰いました。その場合、前の管理会社は管理した期間の管理事務状況（会計報告等）について総会に出席して報告する義務があるのではないのでしょうか？

A（回答）

当該管理委託契約書がマンション標準管理委託契約書に準拠したものであれば、「管理会社は管理組合からの請求があるときは、管理事務の処理状況および管理組合の会計の収支状況について報告を行わなければならない」と規定していますので、管理委託契約が期の途中で終了した場合でも管理組合から請求があった場合、その管理会社は報告する義務があります。

但し、契約終了後に管理会社自らが総会に出席する義務までは課せられないと解釈できますので、管理組合が事前に報告を受けて総会に報告することになります。

・付記事項

マンション標準管理委託契約書：第9条（管理事務の報告等）

[目次戻り](#)

*相談事例分類項目記入

分類：5b

項目：管理委託契約

H24年度—頁：44

標題：管理委託契約に関する重要事項説明と管理事務の報告

Q（質問）

- 1、管理組合が管理会社と管理委託契約を締結する場合の手順を教えてください。
- 2、管理会社が管理組合に行う管理事務の報告は、管理業務主任者が行わないといけませんか。

A（回答）

- 1、管理組合が管理会社と管理委託契約を締結するときは、あらかじめ、区分所有者全員に重要事項を記載した書面を交付したうえ、説明会を開催し、管理業務主任者に重要事項について説明させます。従前と同一条件で更新する場合は、更新する前に区分所有者全員に重要事項説明書を交付し、説明会は省略して、管理者（通常は管理組合理事長）に対して管理業務主任者に説明させます。
また、同契約の締結は、管理組合の事業計画や予算の執行と密接に関係しますので、管理組合総会による普通決議が必要とされます。標準管理規約では総会決議事項と規定されています。
- 2、管理会社は管理組合の事業年度終了後遅滞なく、管理組合に対して管理業務主任者に管理事務の報告をさせなければなりません。

・付記事項

標準管理規約：第48条14（決議事項）

マンションの管理の適正化の推進に関する法律：第72条（重要事項の説明等）、
：第77条（管理事務の報告）

同法施行規則：第83条（説明会の開催）、第84条（重要事項）、

同法施行規則：第88条、第89条（管理事務の報告）

[目次戻り](#)

*相談事例分類項目記入

分類：5b

項目：管理委託契約

H25年度—頁：47

標題：管理委託会社変更時に通知期間が不足するとき

Q（質問）

管理委託契約の終了と共に管理会社の変更を考えています。管理会社には更新しない旨の意向は伝えてはいますが、3ヶ月前までの通知期間が足りません。後続の管理会社の選定のめどはついていません。

説明会を今月に行い、来月には総会の予定です。

今後どのようにしたらよいでしょうか。

A（回答）

1. まず総会を開催し、現管理会社との契約を継続しないことを決議する必要があります。

2. 総会の決議を基に、正式に現管理会社に継続しないことを伝えます。

3. 契約終了日までに3ヶ月の余裕期間があれば、問題はありません。

但し、今回のケースは3ヶ月の余裕期間がない場合ですので、不要な問題を引き起こさない為にも、現管理会社と3ヶ月間の暫定契約を結ぶことをお勧めします、契約は同一条件とします。

4. 暫定契約の3ヶ月の間に現管理会社から、新管理会社への各種の引継ぎ、必要な書類・資料等の受け渡しを実施し、新管理会社にスムーズに移行する必要があります。

・付記事項

マンション標準管理委託契約書：第19条（解約の申し入れ）

「必見!! マンション相談前線セレクト70」

NO. 65HON

平成28年11月

*相談事例分類項目記入

分類：5e

項目：その他

H25年度—頁：54

標題：管理組合の「専有部一括サービス契約」は規約に抵触しますか

Q（質問）

管理会社から「専有部一括サービス契約」の提案があり導入を検討しています。

しかし、一部の役員や組合員から管理費から基本契約料を一括して支払うことは管理規約に抵触するとの疑義が提起されています。

どのように考えれば良いのでしょうか。

A（回答）

標準管理規約において、「管理費の用途を主に敷地及び共用部分等の通常の維持・管理に充当する。」としていますので、貴管理規約がこの内容に準拠したものであれば、管理組合の一括契約で専有部分の基本料金を支払うことは、管理規約に抵触するおそれがあります。実施するのであれば、原則、全員合意が必要と思われます。

従って、このサービスの希望者と希望しない者とのより公平・公正な対応を図る方法としては、管理組合が管理会社と業務提携等（管理組合は基本料を支払わない。）を結び、有料サービス部分については希望者と管理会社とが個別契約する方法を検討しては如何でしょうか。

尚、このような方式を採るには、総会の普通決議で可能と思われます。

・付記事項

マンション標準管理規約：第25条（管理費等）、第27条（管理費）

目次戻り

「必見!!マンション相談前線セレクト70」

NO. 66HON

平成 27 年 11 月

*相談事例分類項目記入

分類： 5b

項目：管理委託契約

H25年度—頁：57

標題：「マンション一括受電サービス」への切り替えは区分所有法違反では

Q（質問）

管理組合で「マンション一括受電サービス」の導入の検討を進めていますが、共用部分についての一括契約は従来通りで問題はありませんが、専有部分については、借借人を含む専有部分利用者全員の承諾を得ず、総会の特別決議によって契約締結を強制できるのでしょうか？

A（回答）

「マンション一括受電サービス」は契約変更への申込書に全住戸からの署名・捺印が必要ですので、その意味では全員合意が求められています。

「一括受電」への切り替えのメリットは、マンション全体の電気料の低減ですから、特定の区分所有者に特別の影響が及ばない限りは総会の特別決議で契約締結でき、区分所有法に抵触していません。

しかし、一律に「契約変更」を強制することは課題を残すこととなりますので、特別の影響のある人（平成28年4月電力自由化を含む）の意見を十分に考慮して個別に判断することが必要です。

・付記事項

区分所有法：第6条（区分所有者の権利義務等）、
第17条（共用部分の変更）

[目次戻り](#)

*相談事例分類項目記入

分類：5c

項目：損害保険

H23年度——頁：47

標題：損害保険の適用を受けない費用の負担について

Q（質問）

誤ってトイレに携帯電話を流してしまい、排水管が詰まり下階のトイレが詰まってしまいました。管理組合によって復旧工事が行われ費用は77万円でした。管理組合が契約している損害保険で60万円が補償されましたが、残額の17万円を請求されました。支払い義務はありますか。

A（回答）

不注意で他人に損害を与えた場合、その人は被害者に対し賠償しなければなりません。当管理組合が契約している損害保険に、共用部分の損害を補償するだけでなく、居住者の賠償責任を補填する特約が付いていたので、今回はカバーされました。しかし損害保険による補償額をこえる費用については、損害を与えた人に支払いの義務があります。

なお、個人が契約している住宅火災保険等にも、個人賠償特約が付保されていることもありますので保険会社に確認してみてください。

・付記事項

民法：第709条（不法行為による損害賠償）

*相談事例分類項目記入

分類：5d

項目：瑕疵担保責任

H18年度一頁：44

標題：専有部分への雨水浸水の瑕疵

Q（質問）

新規販売時に購入して3年後、共用部分の不具合？で専有部分に雨水が浸水してきました。建設会社と交渉し、建設会社は止水工事を何回も繰り返しましたが、一向に止水しません。最近「止水について、期待されても困る。」と言われ、困り果てている状況です。

A（回答）

専有部分への雨水の浸水は、区分所有者個人の問題ではありません。
共用部分の瑕疵として、管理組合が取り組むべき問題です。管理組合は専門家に依頼して、浸水の実事確認、止水工事状況、設計図・施工状況等の調査をして、その浸水の原因・場所を特定します。次に折衝相手ですが、建設会社(施工者)ではなく、売主と折衝する必要があります。
尚、浸水に対する修繕は、売主の瑕疵担保責任及び売買契約上のアフターサービスとなります。

・付記事項

住宅の品質確保の促進等に関する法律：

第95条（新築住宅の売主瑕疵担保責任の特例）

民法：第566条（地上権等がある場合等における売主の担保責任）

第570条（売主の瑕疵担保責任）

*相談事例分類項目記入

分類：5 d

項目：瑕疵担保責任

19年度—頁：57

標題：新築マンションの雨漏りの対応について

Q (質問)

新築1年で最上階の廊下、天井及びベランダ天井より雨漏り。業者によればコンクリートのひび割れや防水材料の問題から発生したとのことだが、この業者は信頼できず建物診断は他の業者に依頼したい。対応の仕方の他、工事等を理事会決議だけで実施出来るかどうかについても聞きたい。

A (回答)

売主が不動産業者であれば、2年間は宅地建物取引業法の瑕疵担保責任を追及できます。また、品確法の、「住宅の構造耐力上主要な部分または雨水の侵入（屋根及び外壁等）を防止する部分の瑕疵については引渡から10年間の担保責任」で責任を追及することもできます。

更に隠れた瑕疵であれば民法570条等を適用することも可能です。(但し、瑕疵発見から1年間)。この場合は明らかに売主業者に責任がありますのでまずはその業者に建物診断をさせてください。信頼できないなら他の業者に診断を依頼し、費用を売主業者に負担させることもできます。

尚、別途建物診断を依頼する場合は予算化の必要があり、規約に別段の定めがなければ総会の普通決議が必要ですが、他の場合は著しい変更に当たらなければ理事会決議で工事の実施が可能です。

・付記事項

最高裁：平成13年11月27日判決（消滅時効10年の適用を認めている。）

宅地建物取引業法：第40条(瑕疵担保責任についての特約の制限)

民法：第167条（債権等の消滅時効）、

第570条（売主の瑕疵担保責任）、

第634条（請負人の担保責任）1項、2項

*相談事例分類項目記入

分類：6

項目：その他

H17年度——頁：50

標題：マンションの度を越えた賃貸化について、法的な対処ができないか

Q（質問）

業者を通じ個人で何戸かのウィークリーやマンスリー型の賃貸をしている者がいます。得体の知れないものが入りして好ましくないため管理組合としてはこの状態を法的に対処してでも変えたい。管理規約には特別、こうした状況に対応する規定がない。管理会社も腰が引けてしまっています。

A（回答）

専有部分の賃貸は原則的に自由です、その所有者がご相談のような賃貸をしたとしてもその点は同じです。しかし、マンションの場合は区分所有者が管理や使用法に関し「共同の利益」に反する行為をして、良好な住環境を維持できない状態であれば管理規約、使用細則等の定めで規制できます。そのような定めがない場合は規約等を変更して対策を定めましょう。

この場合、使用細則の変更は過半数決議でできるので早急の対応が可能です。まずは理事会で相談し、その区分所有者に改善の申し入れを行い、合意事項として成立するように努力してみたいかがでしょうか。その中ではどのような内容で賃貸しているのか、確認することも必要です。

・付記事項

区分所有法：第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）

マンション標準管理規約：第3条（規約及び総会の決議の遵守義務）、
第5条（規約及び総会の決議の効力）

*相談事例分類項目記入

分類：2a

項目：ペット問題

H17年度——頁：10

標題：ペットの隠れ飼育者対策

Q（質問）

管理規約では、ペット禁止になっていますが、実際には隠れ飼育者がいます。
今後どのように対処すればよいのでしょうか。

A（回答）

解決方法は、以下のように三つに分ける事ができます。

- (1) 全面禁止を徹底する。
- (2) 現状飼育されているペットは是認し一代限りの飼育許可を出す。
 - ・今後の飼育拡大を防止でき、将来禁止状態に戻す事ができます。

規約本文は「ペット飼育禁止とし、現在飼育しているペットの飼育については別にペット飼育細則を定めるものとする。」とします。

- (3) 管理規約・飼育細則を定め飼育を許可する。

※解決法(2)(3)ともに規約、細則を整備し、ペットの種類・大きさ・頭数、などを決めておきましょう。

尚、管理規約の改正には、特別決議で各3/4以上の賛成が必要です。

・付記事項

区分所有法：第6条（区分所有者の権利義務等）1項
第30条（規約事項）1項

*相談事例分類項目記入

分類：2a

項目：ペット問題

H17年度——頁：11

標題：ペット飼育細則の見直し

Q（質問）

ペット飼育細則はありますが、内容が不十分なため、飼育方法に問題が生じています。
この細則を見直したいので留意点を教えてください。

A（回答）

次のステップでの「ペット飼育細則」の再検討をおすすめします。

1. ペット飼育専門委員会（飼育者と非飼育者で構成される専門委員会）の活用

- ①現状の問題点の調査（鳴き声、咬みつき、臭気、汚れ・損傷、資産価値の低下等）
- ②飼い主の責任等（汚損・破損・傷害等、非常災害時の場合の適切な取り扱い）
- ③飼い主の義務等（狂犬病等の疾病予防接種、繁殖制限措置）
- ④飼育を認めるペットの範囲の再検討（種類、体長、体重、頭数等）
- ⑤飼育場所、飼育方法の再検討（廊下・エレベーターでは抱きかかえ等）

2. 上記のペット飼育専門委員会の提案を受けて、理事会が細則の改正案を作成し、説明会にて組合員の合意形成を図り、総会にて承認を受ける。

・付記事項

区分所有法：第6条1項（共同の利益に反する行為は禁止）

第30条1項（管理規約や使用細則で定める事ができる）

民法：第206号（専有部分は区分所有者の意思で使用できる）