

平成27年5月28日

第65回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2015年4月19(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、小川、長谷川、大山

以上 4名

司会者 常光部会長

議 題

第3回目の「マンション法の解説—区分所有法」の読み

資 料

- ・「マンション法の解説—区分所有法—」 (各自が準備)
- ・区分所有者の建物 4頁 長谷川氏メモ
- ・区分所有法 (区分所有者の団体) 第3条 関連 小川氏メモ

1. 議 題 区分所有法 第1・2条(建物の区分所有と用語定義) 第3条(区分所有者の団体)

1) まず長谷川さんより、第1条、第2条で前回残した専有部分と、区分所有建物の名称・建築材料・構造についての、読み、説明があった。

- ・専有部分としての要件：構造上の独立性と利用上の独立性を備えていること。裁判で天井や壁に配管、配線が、床下に受水槽等の共用設備がある車庫を専有部分とすることが出来るかについて、他の区分所有者により対象設備の管理が行われたとしても、排他的使用に格別の制限や障害がない場合、専有部分として区分所有権の目的となりうる、との判例があった。
- ・建物の名称：〇〇マンション、メゾン〇〇、〇〇団地などが一般的だが、〇〇ビルなどの名称であっても、要件さえ満たしておれば区分所有建物となる。
- ・建物の材料：ほとんどは鉄筋コンクリート(RC)か鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造りだが、法律上は木造であっても対象となる。ただし、建築基準法上、高さが13m以上(あるいは軒高9m以上)の場合、主要構造部分(壁など)はRCやレンガ等の耐火構造物でなければならない。
- ・建物の構造：1棟の建物を垂直に複数の専有部分に分けた縦割り型(タウンハウス、テラスハウス)、2階建て以上の建物を各階ごとに横全部を1専有部分とした横割り型、1棟の各階を縦に幾つかに区分した縦横割り型(フラットタイプ)がある。さらに各階の上下階を一つにして幾つかに区分したメゾネットタイプもある。

2) 次いで小川さんが第3条について読み、解説した。

「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる」(第3条)

- この団体は：法律上自動的、当然にできる（任意ではない）。設立の手續は不要。
- この団体には：区分所有者全員が強制的に加わる。参加拒否や脱退はできない。
- 団体の性格は：一般的に「権利能力なき社団」が多いが、その要件は①団体として組織されている②多数決の原則が採られている③構成員が変更しても存続する④代表の方法、総会の運営、財産の管理等、団体組織としての要点が確立している（最高裁判例）とされる。
なお、この団体は法律上の手續を経て「管理組合法人」となることができる。
- 区分所有法上、この団体を単に「団体」と称している意味：管理者が居ない場合や活動していないケースもあり、組合等と規定するには問題があったり、画一的な運営を強制（法規定）することは、私的自治の観点からも問題がある、ことを反映していると思われる。

常光部会長から、この団体について、補足説明があった。

- この団体は区分所有建物（2人以上の区分所有者が居る）が出現した時点で、即時に存在すると、**みなされる**（擬制的、反論を許さない）ものである。
- したがって、名称や組織があろうと無かろうと存在するとされる。
- 存在するとみなされる事で、民法の共有関係から区分所有法上の共有関係に即時移行する。
- 集会を開いたり、規約を定めたり、管理者を置くことは、義務的ではなく、任意的である。管理組合という組織体が当然に設立されるわけではない。
- しかし、建物や設備・敷地等の維持・管理に関しては区分所有法上の共有関係に基づいて多数決原理等によって行われることになる。

以上

次回 平成27年5月30日（土）14:00～16:00

場所 プリリア多摩センター 集会室

