

北川マンション管理相談所通信

2011年(平成23年)8月23日
第00009号

編集/発行者: 北川 潔
電話: 03-6359-4977
URL: <http://www.kitagawa-man.com>



東京地裁

月額1万円、「社会通念上相当」

駐車場専用使用権 有償化を認め元地主に支払い命じる

等価交換による原始管理規約等に基づき、共用部分の駐車場を長年無償使用してきた元地主の区分所有者二人に対し、総会で元地主の承諾を得ずに管理規約を変更し有償化を決議した管理組合が総額約五十六万円の支払いを求めていた訴訟の判決が八月二十六日、東京地裁であった。

大島淳司裁判官は月額一台一万円の有料化は「社会通念上相当で、特別の影響を及ぼさない」として、管理組合側の請求を全面的に認め、元地主に支払いを命じた。



裁判記録によると、都内築約三十年・約五十戸のマンション。被告は設備会社を営む個人とタクシ―会社の二者。共にマンション敷地の元地主で、等価交換により一定数の区分所有権を得たほか、原始規約で共用部分の一階敷地一部を「無償にて専用使用する」等と規定され、六台と三台の計九台分の駐車場として無償使用してきた。

敷地内にほかに駐車場区画はな

く、管理組合は大規模修繕予定額の不足分を補うため駐車場専用使用権の有償化を考え、元地主と協議を重ねたが平行線。平成十九年、組合は管理規約を変更し、月額一台一万円とする専用使用権の有償化を四分の三以上の特別多数で決議した。

組合は元地主の個人に月六万円、法人に月三万円の支払いを求めたが拒否され、滞納分として計約五十六万円の支払いを求め同年十二月東京地裁に提訴した。

組合側は「近隣の駐車場相場は月額三万五千円で、月額一万円の有償化は区分所有法三一条の『特別の影響』に当らず、区分所有者間の不公平解消にもなる」と主張。元地主側は「駐車場は業務上不可欠で、恒久的な専用使用権無償使用を条件に等価交換に応じたのであって、『特別の影響』を受ける者の承諾を得ていない管理規約変更は無効」と反論した。

判決で大島裁判官は平成十年の最高裁判決(判例時報一六六三号)

を踏まえた上で、まず工事を控える修繕積立金不足を理由とした有償化の必要性、合理性を認めた。

使用料の社会通念上の相当性については、使用三十年間の近隣相場を月二万円と判断し、元地主の享受した社会的利益を六台分で四千三百二十万円、三台分で二千六十万円とし、固定資産税等を管理組合側が負担し続けている点も指摘し、「一台につき一万円という使用料は近隣相場の三割弱にとどまり社会通念上相当である」と認められた。

有償化の規約変更は「受忍すべきであり、『特別の影響』を及ぼすものではないから被告らの承諾がなくても有効」と判示し、原告の請求通り元地主に総会決議後の不払い使用料の支払いを命じた。



◆事件◆
元社員に懲役六年
静岡地裁沼津支部
1.3 億円着服

静岡県三島市のマンション(百五十三戸、築十三年)で今年三月、会計担当理事の男が管理組合資金二百万円を横領したとして三島署に逮捕された事件で、業務上横領の罪に問われた元理事・仁平正二被告(48)に対する判決公判が九月二十五日、静岡地裁沼津支部で開かれた。

岡田龍太郎裁判官は懲役六年(求刑懲役七年)の実刑判決を言い渡した。岡田裁判官は「住民が深刻な影響を被ったことは明らか。十九回にわたって犯行を重ねたばかりか、発覚を防ぐ工作にも及んでいる」と述べた。

同被告の容疑は、逮捕時は管理組合資金二百万円の横領だったが、その後の捜査で余罪が次々と発覚。この日の判決では、昨年二月下旬から十一月下旬にかけて、一億三千六百九十万円を着服したと指摘された。

管理組合は資金の賠償を求め、被告に民事訴訟を起こしている。被告は自宅等を売却、一部弁済に充てているという。



◆国交省◆
「長計見直し」、別契約で
標準委託契約書
「改訂版」公表

国土交通省は十月二日、マンション標準管理委託契約書およびコメントの改訂概要を発表した。来年五月一日に施行されるマンション管理適正化法の改正施行規則を踏まえた改訂で、分別管理の分類方式等が変更された。長期修繕計画の見直し業務について本契約とは別個の契約にすることとしている。

六月一日のパブリックコメント(意見公募)で改訂案を公表し、修正を経て改訂した。

主な改訂は出納業務に関する「別表第一」関係で、従来の支払一任代行方式等の分類が変更され、収納口座や保管口座の通帳・印鑑の保有者を明記し、保証契約内容も金額や期間等を明確化した。

事務管理業務の一部再委託を認め、出納業務における集金代行会社への再委託の際は管理組合等への事前通知を必要としている。

また従来の維持・修繕に関する「企画または実施の調整」業務を具体化し、劣化状況に関する助言とは別に建物・設備診断を踏まえた本格的な長計の見直し業務を行う場合、別個の契約を結ぶこととした。コメントでは長期修繕計画作成ガイドラインの参照を望ましいとしている。

そのほか管理員室を管理事務室に変更するなど各種管理対象部分の名称の統一を図っている。

ONE POINT

従来は当然に基幹事務の一部とされていた長期修繕計画の見直しは、「別契約」になることに。

