



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報 第48号(2010年9月号)

www.kanagawa-mankan.or.jp

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

e-mail: info@kanagawa-mankan.or.jp

横浜市マンション管理組合サポートセンター

新任役員研修会が開催されました《7月10日》



平成 22 年 7 月 10 日 午前 9:25～午後 17:00 於：横浜市西区西公会堂

新任役員研修会が、去る7月10日に開催され大盛況で終了しました。

横浜市との協業事業である横浜市マンシン管理組合サポートセンターは、やがて5年目を迎えることになり、本研修会も年中行事として、定着してきました。管理組合の関係者が約100名、マンション管理士及びスタッフが20名、合計120名が参加をしました。本研修会は、主として、管理組合総会で新たに選任された役員の方々を対象にした基礎セミナーで、3年目を迎えた実績あるセミナーです。受付開始直後から管理組合の方々より申込が相次ぎ、100名の定員を越す申込があり、会場が手狭の感もある位でした。

セミナーの内容

- (1) 区分所有法と管理規約・・・・・・・・・・ 眞殿知幸 (マンション管理士)
- (2) 標準管理規約・みらいネット・・・・・・・・ 廣田信子 (マンション管理センター)
- (3) 住宅金融業務について・・・・・・・・・・ 住宅金融支援機構
- (4) 理事会運営及び新任役員の役割・・・・・・・・ 松本洋司 (マンション管理士)
- (5) 判例の解説・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 高橋健一郎 (弁護士)
- (6) 横浜市のマンション管理組合支援施策・・・ 横浜市建築局

などと盛りだくさんでしたが、参加者は暑さをものともせず熱心に受講されていました。

(参加者アンケート集計結果はS Cホームページに掲載していますので参考にして下さい。)

各講師より、講演の骨子を頂き、掲載したいと思いましたが、紙面の都合もあり、第1講演者の眞殿氏から頂いたメッセージを巻末に掲載いたしました。

各機関・団体ニュース

日管連

<日管連担当理事 重森 一郎>

1. 平成 22 年度国交省補助事業「マンション等安心居住推進事業」の内「研修・相談事業」について、日管連が国交省へ提案していました①相談ダイヤル、②セミナー付相談会、③管理規約適正性診断の 3 事業が採用され補助金が交付されることになりました。
具体的な実施要綱は決まり次第ご連絡する予定です。
2. 平成 22 年度国交省補助事業「マンション等安心居住推進事業」の内「管理組合等の取組みの支援に係る事業」の採用用案件が決定しました。
詳細はhttp://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000045.htmlをご覧ください。なお、日管連が取り纏めた 20 件の応募の内、8 件が採用になっています。
3. 日管連のマークデザインが決定しました。
同デザインの使用取扱等については決まり次第別途ご連絡します。
4. 第 2 回定時総会が 8 月 28 日開催され、新年度事業計画が承認されるとともに、新会長として親泊 哲氏(首都圏マンション管理士会副理事長)が選出されました。
なお、神奈川県マンション管理士会からは、重森一郎氏が会の推薦をうけ、14 名の理事の一人に選任されました。重森氏(談)皆様にご支援に感謝申し上げますと共に、日管連との橋渡し役として、また日管連の事業活動を通してマンション管理士の地位向上を目指して、微力ですが尽力する所存でございますので、今後とも皆様のご支援、ご協力をお願い申し上げます。
また、総会にて、マンション管理士賠償保険の導入が承認されました。詳細についてはメール等にて後刻ご連絡致します。

マン管センター

<総務委員会>

平成 22 年度マンション管理士試験の要綱が発表されました

- ・試験日 平成 22 年 11 月 28 日 (日)
- ・申込方法 受験申込書類一式を専用封筒に入れ、「特定記録郵便」にて郵送
- ・試験地 札幌・仙台・東京都・名古屋・大阪・広島・福岡・那覇の各市
- ・受験資格 年齢、性別、学歴、国籍、経験など一切不問
- ・受験料 9,400 円
- ・受付期間 平成 22 年 9 月 1 日(水)~9 月 30 日(木)

※申込書の入手方法

- 1) マン管センター本部、支部、都道府県及び政令指定都市のマンション管理行政窓口
- 2) マン管センターHPからダウンロード
- 3) 郵送による

〒150-8681 日本郵便渋谷支店留 (財)マンション管理センター試験部研修課

サポートセンター・レポート

《マンション管理基礎セミナー(新任役員研修会第 2 弾)》

<総務委員長 割田 浩>

好評を博した、7 月の新任役員研修会に続き、本年度のサポートセンター研修会第 2 弾をハードについての研修を中心として、下記のとおり開催致します。前回に続き会場の関係で定員が 100 名と少なくなっています

すので、混雑が懸念されます。念のため早目のお申込をお願いします。

開催日時：平成 22 年 11 月 20 日（土）9:30～17:00

開催場所：西公会堂会議室 横浜市西区岡野 1-6-41 Tel.045-314-7733

対象者：横浜市内マンション管理組合に所属の方

参加費：無料

申し込み書：別途HP及び、交流会で配布します

テーマ：「大規模改修とマンションの長寿命化」



- (1) マンションの長寿命化と再生（改修）について
なぜ、マンションの長寿命化なのか
 - (2) マンション長寿命化とグレードアップ
LED化による節電、専有部契約電気容量のアップ等
 - (3) マンション 100 年の長命化、その実現の可能性を探る
大規模修繕工事の変遷、100 年の長命化にかかる費用
 - (4) マンション長寿命化技術の実際（建築と設備）
 - (5) 横浜市マンション管理組合支援施策
- 講師など詳細確定しだいお知らせします。（内容が一部変更になることがありますので予めご承知おき願います。）

研修会・相談会のお知らせ

《第 3 回マンション相談員等の CPD 研修会》

※相談員等は昨年のカードを持参し捺印を受けて下さい。

第 1 部 長期修繕計画のポイントとなる大規模修繕

講師 一級建築士 構造設計一級建築士 日熊 憲嗣

13:30～15:00

第 2 部 将来に向けた耐震化

講師 株式会社 E&CS 久保田 雅春

15:10～16:40

日時：平成 22 年 10 月 9 日（土）13 時 30 分～16 時 40 分

（受付開始 13 時 10 分）

会場：かながわ県民センター 301 号室

横浜市神奈川区鶴屋町 2-24-2 電話 045-312-1121

JR 東海道線 横浜駅西口から徒歩 5 分

参加費：1000 円

定員：120 名先着順（定員次第締め切り）

主催：神奈川県下マンション管理アドバイザー CPD 委員会

（事務局：NPO かながわマンション管理組合ネットワーク）

後援：横浜市、NPO 横浜市住宅リフォーム促進協議会

申込方法：FAX 又はメールで事務局までお申し込みください。

申込書に、氏名・所属組織又は管理組合名・住所・電話・参加人数を記入し申し込んでください。

申込先：一般社団法人 神奈川県マンション管理士会 事務局



電話/FAX : 045-662-5471 E-mail : info@kanagawa-mankan.or.jp

《マンション管理研修セミナーと無料相談会》

◎ セミナー 13:30~15:00

第1部 マンション100年使用計画

講師 神奈川県マンション管理士会 技術支援委員会委員長 マンション管理士 井上 朝廣
マンションを築100年以上使用するには何をなすべきかを考える。

第2部 「管理者方式」導入を検討する前に考えること

講師 神奈川県マンション管理士会 法務研究委員会委員長 マンション管理士 松本 洋司
管理者方式の前提と問題点を探る。

◎ 無料相談会 15:00~17:00

管理組合の運営や大規模修繕計画など、それぞれの管理組合様の個別の問題について、ご相談をお受け致します。

日時：平成22年10月23日（土）13時00分~17時00分

会場：横浜市西公会堂 横浜市西区岡野1-6-41 TEL045-314-7733

JR東海道線 横浜駅西口から徒歩10分

参加費：無料

主催：日本マンション管理士連合会

担当会：神奈川県マンション管理士会

定員：100名（

申込方法：FAX又はメールで事務局までお申し込みください。

申込書に、氏名・所属組織又は管理組合名・住所・電話・参加人数を記入し申し込んでください。

申込先：一般社団法人 神奈川県マンション管理士会 事務局

電話/FAX : 045-662-5471

E-mail : info@kanagawa-mankan.or.jp

※地図は前ページをご参照下さい

《9月の県内各地区の無料マンション管理相談会のご案内》

当会が主催する相談会、または行政が主催する相談会に当会から相談員を派遣している相談会をご案内します。
マンション管理でお困りのことがありましたら、お気軽に各地の相談会にお出掛け下さい。
マンション管理士がご相談に応じます。

・横浜市

・日時：毎週火曜日(9月7日、14日、21日、28日) 13:00~16:00

第2土曜日(9月11日)、第4土曜日(9月25日) 13:00~16:00

・場所：一般社団法人神奈川県マンション管理士会 事務所

・相模原市

・日時：9月12日(日) 13:00~17:00

・場所：市民会館

・藤沢市

・日時：9月24日(金) 13:00~16:00

・場所：藤沢市役所

- ・茅ヶ崎市
 - ・日時: 9月10日(金) 13:00~16:00
 - ・場所: 茅ヶ崎市役所
- ・平塚市
 - ・日時: 9月27日(月) 13:00~16:00
 - ・場所: 平塚市役所
- ・鎌倉市
 - ・日時: 9月2日(木) 13:00~16:00
 - ・場所: 鎌倉市役所
- ・座間市
 - ・日時: 9月10日(金) 13:00~16:00
 - ・場所: 座間市役所
- ・海老名市
 - ・日時: 9月21日(火) 13:00~16:00
 - ・場所: 海老名市役所
- ・厚木市
 - ・日時: 9月15日(水) 13:00~16:00
 - ・場所: 厚木市役所
- ・秦野市
 - ・日時: 9月27日(月) 13:00~16:00
 - ・場所: 秦野市役所



お申込・問合せ先: 一般社団法人神奈川県マンション管理士会事務所

電話 : 045-662-5471

Eメール: info@kanagawa-mankan.or.jp

委員会だより

広報委員会

<広報担当理事 本告保彦>

広報委員会では、これまでのHPの改善、MLの整備に次いで、士会の広報活動の充実を図るため、広報の重要手段である会報について、内容と機能の充実をめざすことが必要であるとする理事会の提案を受け、これを重点課題として取り上げることにしました。そのため、少人数(4名)によるワーキング・グループを結成し、試案を作成、それを叩き台に、この課題の解決策の作成を目指すことにしました。

7月14日に初回、8月25日に第二回の打ち合わせを実施し、12月を目標に具体的な施策の実現を図りたいと思います。まずその端緒として、会報の発刊を現行の電子的方法でなく、印刷物で会報を発刊することを前提として、それに係る諸問題の検討をすすめること致しました。

業務支援委員会

<業務支援委員長 遠藤勲雄>

- ・第1回委員会(6月23日(水))で審議された社員総会規程、理事会規程、事務局規程及び支部及び従

たる事務所設置規程の改正案は、7月の理事会に上程され、社員総会規程及び支部及び従たる事務所設置規程の改正案は原案通り承認され、理事会規程及び事務局規程については、一部修正を加えることで承認されました。

- ・第2回委員会は、を7月28日(水)に士会事務所で開催され、倫理規定、役員選任規程及び委員会設置規程の改正案並びに情報公開規程案について審議を行いました。
役員選任規程については、予備選挙廃止の案が提案され承認されました。情報公開規程についても原案に一部修正を加え承認されました。これらの規程案は、8月の理事会に上程され、承認されました。
委員会規程については、委員会のあり方から見直す改正案が出され、審議の結果、士会の組織論になることから、理事会に上程し、時間をかけて審議することに致しました。
倫理規程については、日本マンション管理士会連合会(日管連)の倫理規程などを参考に見直しを行いました。現行の規程が中途半端なものであることから、旧士会の倫理規程をベースに再度見直しを行うことになりました。
- ・今後の予定
CPD制度、業務紹介・業務受託に係わる規程、会員懲罰規程について、改正案を審議する予定です。

渉外企画委員会

<渉外企画委員長 佐々俊郎>

神奈川県マンション実態調査(県南部地域)事業受託

昨年の神奈川県マンション実態調査(県北部地域)に続く県南部調査事業で、平成22年8月30日の落札に成功致しました。神管ネット、首都圏士会神奈川、県管理士会の3団体による協同事業で県士会が代表で応札しました。調査員は昨年の県北部地域調査同様、平成22年9月中にハローワーク経由で公募いたします。調査員数は、一般の人を含むマンション管理士 28名程度を考えており、二人一組で約125個のマンションを2.5カ月で調査します。調査期間は、平成22年10月~12月です。

調査地域は、三浦市、葉山町、横須賀市、鎌倉市、茅ヶ崎市、小田原市、逗子市、藤沢市、平塚市、寒川町、大磯町、二宮町、箱根町、湯河原町、真鶴町で約1,700個のマンションです。

調査員公募案内は、9月上旬に会員あて全員メールで案内致します。

法務研究委員会

<法務研究委員長 松本洋司>

最近の法務研究委員会活動についてご報告いたします。

1. 拡大法務研究委員会 6月17日 出席者(12名)
滞納管理費の督促方法と手順
テキスト: マン管センター通信4・5月号
迷惑行為への法的措置: 管理組合としての行動ルート
滞納管理費に関する某管理組合の法的措置実例
2. 法務研究委員会「判例研究」 9月1日
「住民活動協力金」に関する最高裁判決
テキスト: マン管センター通信3月号、「住民活動協力金」に関する最高裁判決を考える
本件「判例研究」に関しては、2回目として同誌7月号の最高裁判例とその適用範囲を読む「住民活動協力金」に関する
各判決の判断を開催予定です。(日時未定)
3. 横浜市版「マンション管理規約の手引き」に関しての勉強会・内容見直しを5月6日に実施していますが、その続きを9月7日に開催いたします。本開催案内は見直し作業に参加されている方にはご案内済

です。新たに参加を希望される方は、小生（松本）まで申し出
ください。詳しい資料等をご案内します。

4. 1. 項の滞納管理費の督促方法と手順については、引き続きマン管センター通信 6・7・8月号に掲載
されておりますので、追って2回目を企画いたします。（日時未定）

技術支援委員会

＜技術支援委員長 井上朝廣＞

技術支援委員会では「マンション100年使用計画」に取り組みたいと考えていますが、本年度はその中心課
題の一つである、「給排水管の更新と更生」に焦点を当てて研究を進めています。本年度からの新しい試み
として、関連する業者をお願いして特定の技術についてプレゼンテーションしてもらおう試みを始めました。

| | | |
|----|--------------------------------|---------------------|
| 2月 | 配管内面ライニング更生技術（1） | 、荏原テクノサーブ、 |
| 3月 | 配管内面ライニング更生技術（2） | きんぱいリノテック（大阪ガス子会社） |
| 4月 | 給水・給湯配管の天井スペースを使った専有部の改修工事の実施例 | 武井委員 |
| 5月 | 給水管電気防食（ラスカット工法） | タマガワ（株） |
| 6月 | 給水管オゾン殺菌洗浄 | オアシスソリューション（株） |
| 7月 | 線電極法電気防食（クロフレス工法） | （株）サニコン・クレハエンジニアリング |
| 8月 | 最近の配管更新技術 | 齊久工業（設備施工業者） 積水化学工業 |

これからも特定の業者に偏ることがないように注意しながら、この試みを進めたいと考えています。回を重ね
るごとに熱がこもり、出席者も増加してきました。8月は出席委員数17名、業者側8名合計25名の参加とな
り、士会事務所の椅子が足りなくなるという、うれしいけれど困った事態も生じました。

毎月第4月曜日18.00～20.00、士会事務所で定例的に委員会を開催しています。各種トピックス
の紹介や、様々な分野の出身者のノーハウの披露など興味深い自由討議が続いています。相互に理解を深め、
集まって、議論するのが楽しい委員会を目指しています。委員会終了後有志による懇親会も随時行われていま
す。

次回は9月27日（月）①日熊委員の給排水管の安全に関する技術の総括、②加藤委員の地デジに関する諸問
題を予定しています。委員でなくとも士会の会員の方なら参加は歓迎しておりますのでぜひ一度のぞいてみて
ください。

| | |
|---------|------|
| ・委員長 | 井上朝廣 |
| ・IT担当委員 | 駒井 登 |
| ・広報担当委員 | 松本浩明 |
| ・事務局 | 日熊憲嗣 |



支部だより

横浜支部

<支部長 遠藤勲雄>

・マンション管理相談会の状況

この7、8月の相談件数は、3件と低調でした。新しい相談会チラシが出来ましたので、HPでの広報に加え公共施設等へのチラシの配布などを行っていきます。

開催日時 毎週火曜日 午後1時～午後4時
第2、4土曜日 午後1時～午後4時
会場 当士会事務所
相談内容 管理組合運営、維持管理等に関する相談
相談時間 1相談あたり30～40分程度（面談、電話）
相談料 無料
相談受付 電話／FAX 045-662-5471
メール info@kanagawa-mankan.or.jp

- ・第2回勉強会を7月20日(火)に士会事務所で開催しました。議題は、「大規模修繕工事業者選定時の留意点」～瑕疵保証・保険・支払い条件等～で、講師は小川邦彦さん(士会会員)にお願いしました。最近、大規模修繕工事に絡むトラブルが多いことから活発な質疑応答があり、おおいに盛り上がった勉強会になりました。参加者は、10名でした。
- ・第2回交流会・懇親会を8月27日(金)に士会事務所で開催しました。交流会では、これまでの相談事例の紹介とそれに対する意見交換、更には当士会のあり方についての自由討論を行い、いろいろな意見をいただきました。引き続き、事務所で懇親会を行いました。参加者は、14名でした。
- ・9月、10月の予定
 - 支部役員会 9月下旬
 - 第3回勉強会 9月下旬 議題は別途

川崎支部

<支部長 平野 節子>

・マンション管理セミナー及び無料相談会の状況

この8月22日(日)のセミナー及び無料相談会は、25人の出席があり、盛会でした。DMの効果が出てきている様で回を増すごとに、参加者も若干ですが増加してきています。

無料相談会では、理事会のメンバーがそろって来られるのが目立ちます。

相談内容は

- 大規模修繕
 - 管理仕様の見直しコンサルタント導入、委託費の減額、管理会社変更の進め方について、
 - 管理運営一般
- でした。

このうち、2件では引き合いが進みそうです。

基本的には、士会連合会で管理士を紹介し、2名で対応することになります。

去年から始めて、2年目でようやく業務に結びつくような可能性が見えてきました。

継続は力なりですね。

- ・ 9月、10月の予定
 - ・ 9月4日 10月セミナー及び無料相談会のDM送付。
 - ・ 10月24日(日)セミナー及び無料相談会 13:00~16:00
場所:高津市民館 ノクティ11階
セミナー:長期修繕計画のポイント・大規模修繕工事のポイント
 - ・ 9月までには、一度川崎支部の会員集合し、今後の支部活動について話し合いたいと考えています。
川崎支部の皆様にはよろしくお願いたします。

相模原市支部

<支部長 田中 利久雄>

1. 月例「マンション管理無料相談会(原則第二日曜日午後)」開催
 - [1] 日時:9月12日(日)10月10日(日)11月21日(日)12月12日(日)、各日曜日午後1時開催
 - [2] 会場:市民会館(中央区・市役所隣)2階小会議室
 - [3] 「広報さがみはら(お知らせ欄)」各月1日号に詳細掲載
 - [4] 相談員は平成22年度申出会員の輪番交代制①小川 三浦 高橋②塩畑 田中③辻 渡辺
④ハード 高橋 日熊
2. 「県央及び相模原市」両支部合同例会開催日程
 - [1] 日時:10月5日(火)午後6時、会場:厚木勤労福祉センター
日時:12月7日(火)午後6時、会場:おださがプラザ
 - [2] 議題:本部情報・相談会報告・次年度事業計画等、及び懇親
3. 9月度相模原市「マンション管理セミナー」開催日程
 - [1] 日時:9月4日(土)午後1時、会場:市民会館
演題:「マンション防災管理セミナー」山村武彦講師
 - [2] 日時:9月25日(土)午後1時、会場:産業会館
演題:「コミュニティとマンション」村井忠夫講師

湘南支部

<支部長 鮫島政實>

当支部では、湘南4市(藤沢・茅ヶ崎・平塚・鎌倉市)のマンション相談会を、毎月1回定期的に開催し、多くの市民の方にご利用いただいております。

マンションの管理に関し悩み、ご苦労されている管理組合の皆さんの相談にお答えすべくお待ちしております。

各市の相談会の日程は下記の通りです。場所は市役所相談コーナーです。

- ・ 藤沢市 第4金曜日
 - ・ 茅ヶ崎市 第2金曜日
 - ・ 平塚市 第4月曜日
 - ・ 鎌倉市 第1木曜日
- いずれも 午後1時より4時まで。

新任役員研修会の説明役をつとめて

マンション管理士会会員 眞殿知幸



此のたび、はからずも横浜市サポートセンターより、管理組合新任役員講習会の説明役を依頼され、大任を果たせるか不安もありましたが、繰り返しの勧めでもあり、浅学の身をかえりみずお受けすることと致しました。講習会では、“区分所有法と管理規約”というテーマで説明を務めました。もとより私がこの法律に詳しい訳ではなく、士会年長組の輪番制で順番が回って来たものと思っております。実際には、この難解な法律を十分に解説するのは説明時間が短いこともあって大変難しく、その表面を上撫でする程度の話をしてしまった次第です。どのようなことを話したかについての報告をするのは、専門家の皆さんに対してはあまり意味がないので、講習会では触れもせんでしたが、準備をしている

段階で疑問等を感じた点を幾つか記述し、皆さんのご考察を仰ぎたいと思います。

それにしてもこの法律が、説明を担当する者にとって大変やり難い作りになっていることに嘆息させられます。普通イントロの話として、“この法律によって初めて建物区分所有の法制化や共用部分概念の設立がなされました”と切り出すところですが、すでに民法(旧 208 条)にその種の規定があったのでそうは言えません。それにこの法律が最も念を入れてルール造りをした、「マンションの管理に係る区分所有者全員の意思決定のプロセス(集会の運営)」(主として第5節)についてさえ、細かい内容は異なるものの“皆で協議して決める”という原理は、同じく民法(252条)にすでに有ります。このように“この法律が最初だ”とか、“専売特許だ”とか言えないことが多く、歯切れの悪い言い方になります。

さらに決まっていないこと(解釈に委ねられていること)や要件が抽象的であるため説明に窮する規定が沢山ありすぎると感じます。

決まっていないこととは、例えば、最も基本中の基本である「専有部分」なるものが物理的にどの部分を指すのかについて定めがなく、解釈問題だとして突き放されて来たことは周知のとおりです(14条2項の規定は、同条1項の持分を算定するための床面積の測定方法を定めたものとされる。(濱崎恭生「改正区分所有法の解説」89年法曹会 15p))。そのため、個々の規約次第で広くも狭くもなり、とくに配線・給排水管などの附属物などどこで区切るのか、その決定に最高裁まで登場したくらいです。(例えば平成12年3月の汚水排水管路所属問題裁判)

あまりこういうことを言う人はいませんが、私は、3条に登場する「団体」も無色透明的で、どういう存在なのか明確でないことが気になります。周知のように、この規定は83年法改正によって追加されたものですが、その趣旨は、すでに存在していた任意の管理組合なるものの法的根拠を確認するために置かれたものとされています。しかし内容的には区分所有者全員の加入義務を明記したのみで、既存の管理組合の組織構造について後追的に法制化することは、(法人化するものを除き)しなかったとされています(濱崎・前掲書 103p~)。その理由は現存する管理組合が様々な形態をとっているため、それを一律の型にはめこむことを避けるため、ということですが、その考えは02年改正法でも受け継がれています(吉田徹「一問一答改正マンション法」03年商事法務 46p~)。法律中には3条以外は同条と同じ趣旨の47条及び65条を除き団体という言葉はなく、団体がなにかの権利・義務の主体である旨の規定は存在していません(代表者の定めもありません。また区分所有者の全員については別に「区分所有者の全員」という言葉で示され、団体と区分所有者全員は別の概念です。)

他方、現実の「管理組合」の方は、旧建設省や旧住宅公団の指導によって社団法的発展をとげ、いまや様々な権利・義務の主体として活動をしています。その働きぶり、特に裁判における活躍を見ると、「管理組合」は単に「団体」であることに納まらず、時に「区分所有者全員」の、時に「管理者」の立場で行動しているのではないかとさえ感じます。法59条のように団体の名が一切出ていない分野においても管理組合名義の裁判が多くなっています。その場合、「区分所有者全員」=管理組合とみなして区分所有者全員のつもりで裁判をしたのか、または、団体(管理組合)固有の権益について訴訟に及んだのか、それともいわゆる「任意的訴訟担当」(26条4項の管理者のように…)として訴訟に臨むのか必ずしもはっきりしていません。なお、それはそれで一定の必然性があり、マンション管理の上で適切であったわけですが、あまりの団体主義的な抱え込みは、一般区分所有者の、共用部分や敷地について自分の財産であるという意識を希薄化させる原因とならないか心配しています。私の個人的な感覚を言わせていただくと、各区分所有

者が自らのガバナンスに無関心であるために形骸化はやむをえないところではありますが、法律はもっと個々人の「管理参加権」を中心に据えたマンション管理であるように感じています。「管理参加権」とは、議決権の付与を始めとする団体の意思決定に関与する区分所有者の権利をそのように呼んでみました。私の試論的な呼称ですが、レジュメを作った後になって、本年6月15日号のジュリストで、かの権威者丸山英氣氏が、「これからのマンションと法」(平成20年日本評論社)という著書の中で、私という管理参加権を「構成員権」と呼んで論じている、という紹介記事がありました。早速国会図書館に行き読んでみましたが、それは、学者らしい高度な理論の構築過程での呼び方(同書486p)ですが、私の分類もそれほどにはピント外れでないといわかり安堵しました。)

法文上の要件が抽象的であるため困ることの多いのは、皆さんも経験されているとおりです。普通決議でよいのか、特別決議となるのか、“形状及び効用に著しい変更”(17条1項)など本当に困りものです。その最もひどいのが“特別の影響”(同2項、30条3項)問題で、影響が有るのかないのか、先日の「住民協力金裁判」などまさにドタバタ喜劇です。同じ大阪地裁の五つの法廷では正反対の二つの判断に分かれ、高裁では「あり」、「千円位ならよい」、「2千5百円位で和解しなさい」の三種類、さすがに最高裁(本年1月26日)は三法廷がそろって「なし」の判断でした。

これに似た“衡平の原則”(30条3項)は、周知のように、98年の一連の駐車場料金問題での最高裁判決(ミリオンコーラス高峰事件等)のあと、いわゆる原始規約に何らかの規制を加えるべきとの世論が出たことを受けて、02年法改正によって加えられたもの(吉田・前掲書34p~)ですが、3項にはその判断要素が列挙されているとはいえずれも定量的ではないので、利害の反する当事者のみで衡平か否かの決着がつかないことは明らかです。

等々 裁判所それも最高裁までいかないと決着しないことが多く、まるで英米法のコモン・ロー(慣習法)の世界にいるような気がしませんか。どこのマンションにも必ず何人かはいる“思想家”のために、裁判という相当な国費の無駄遣い?をしている訳です(先述のケースでは、7人のために12の法廷が用意されました。なお余談ですが、何故民法38条によって共同訴訟として纏めなかったのか理解に苦しみます。)

最後に、前記のジュリストに載っていた“マンションの共用部分の瑕疵と区分所有者の交代”と題した平野裕之さん(慶応大教授)の論文(15p~)を読んで、大きなショックを受けたことを告白しておきます。そこでは、「マンション建物に原始的な瑕疵があり、その責任を追及する場合、現時点の所有者が当初の購入者でないときは、分譲業者に対する瑕疵担保責任を追及する権利がないから、現所有者が団体的な手法で責任追及をするうえでは支障が出てくる(無権利者が混じるので…)。そこで、個々の区分所有者の権利とは別個の団体的権利の存在を考える必要がある」旨説かれています。このように、団体的な権利の想定や管理組合を中心とする訴訟遂行について、抜き差しならない形で考えなければならない場合があることを知らされ、大いに驚き、上述のように管理組合がすこし出過ぎではないかという疑問に少々ぐらつきを覚えている次第です(誠に迂闊であったというべきですが…)。(なお、最近気付いたことですが、このような問題点の認識から、02年法改正時では、区分所有権の譲渡には瑕疵担保債権も付随して承継されるという趣旨の規定を置くかどうかという問題として論議されたようです(吉田・前掲書18p)。

以上



編集後記 例年になく残暑の厳し8月で、街の中の小公園まで、蝉の声がけたたましく、子供の頃もこんなに鳴っていたかと不審に思うほどです。それでも寝苦し夜半にふと

窓を見ると、月光にはさすがに冴えた秋の気配を感じさ

せませす。大方の管理組合におかれても新役員による業務執行体制が整い、管理組合活動も軌道に乗ってきたかと思えます。

稔りの秋を迎えて、管理士会としても、会の活動の一層の充実を図るべく、精進して参りたいと思えます。

| | |
|---|---|
| 発行者：一般社団法人神奈川県マンション管理士会 編集者：総務委員会 広報担当 本告保彦 設立：2002年12月1日 代表理事：遠藤 勲雄 | 事務所：〒231-0028 横浜市中区翁町 1-5-14 新見翁(シンミオキナ)ビル3階 電話&FAX 045-662-5471 e-mail: info@kanagawa-mankan.or.jp http://kanagawa-mankan.or.jp |
|---|---|