

# マンション管理士前島 事務所通信

2019年(平成31年)3月25日  
第00065号(隔月発行)

編集/発行者: 前島 英史  
住所: 京都市下京区西洞院通花屋町上ル  
西側町483 六条荘10  
電話: 075-744-0918  
URL: <http://www.mankan-maejima.com>

## 「管理不全」予防へ条例案

「管理不全」を予防し適正な管理を実現するための施策を具体化・推進するための総合的な計画、管理の適正化に関する指針は、新年度に入る4月以降に策定・公表する。

条例案の作成に先立ち都が行った意見募集(パブリックコメント)には13通50件が寄せられた。

管理組合だけでなく、理事会の定義を求める意見もあり、都は理事会の役割等について「指針において記載することを検討する」旨の考え方を示した。

条例は分譲マンションの管理不全を防止、適正な管理を促進するのが主な目的。関係者の協力のもと、管理主体の管理組合に対して「行政が積極的に関わ

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

滋賀県野洲市が、数年前から無人になって

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

的に解体を行わない場合は、行政代執行による解体も検討して

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

を同法2条2項の「特定空家等」に認定した。

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

今年2月28日まで

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

# 年度内に公布・施行へ

## 2月20日開会の都議会 定例会に議案提出 管理状況届け出 来年4月から

### 東京都

1983年以前に新築された、6戸以上の分譲マンション管理者に管理状況の届け出を義務付ける東京都の条例案が2月20日に開会した都議会定例会に提出された。本会議での議案説明、常任委員会での審議を経て、3月28日の本会議で可決・成立する見通しだ。都によれば、年度内の公布・施行を見込んでいる。管理状況届け出制度は、来年4月1日にスタートする予定だ。

業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

を同法2条2項の「特定空家等」に認定した。

今年2月28日まで

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

を同法2条2項の「特定空家等」に認定した。

今年2月28日まで

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

り」と明文化している業者、分譲事業者の責点が特徴だ。東京都に務を規定した。罰則規

を同法2条2項の「特定空家等」に認定した。

今年2月28日まで

# 解約義務付け「効力ない」

## 高圧一括受電方式 導入巡るトラブル

## 共用部分の管理に当たらず

### 最高裁判所 3/5 小法廷

専有部分の電気供給方法を「高圧一括受電方式」に変更する総会決議を受け、同方式以外での電力供給を禁じる旨を定めた「電気供給規則」(細則)の効力と、各区分所有者が結ぶ既存の電気供給契約の解約を義務付ける旨の総会決議の有効性が争点になった訴訟の上告審で最高裁第三小法廷(岡部喜代子裁判長)は3月5日、いずれも「効力を有するもの」とはいえない」とする判断を示し、一審判決取り消しと高裁判決の破棄を命じる判決を言い渡した。判決は裁判官5人の全員一致。

判決は、総会決議のうち解約を義務付け部分は一専有部分の用に關する事項を決するもので、共用部分の変更または管理に關する事項を決するものではない」と指摘。区分所有法17条1項の「共用部分の変更」、同法18条1項の「共用部分の管理」の決議として効力を有するものとはいえない、とした。細則についても、管理規約で定めることができる「区分所有者相互間の事項」を規定したものではなく、「規約として効力を有するものとはいえない」と結論付けられた。

## 〈コメント〉

事件の舞台になった分譲マンションが導入を検討してきた高圧一括受電方式は、通常既存マンションで検討される高圧一括受電とは異なる特徴が二つある。一つは、共用部分に対象外で専有部分だけが対象だった点。もう一つは、いわゆる「小売り電気事業者」が介在していない点だ。このため、各住戸のメーターやブレーカーなどを含む電気設備の設置費用、設備の保守・維持費用、更新費用、検針等事業経費など費用の一切は管理組合の負担になる。

小売り事業者が入る場合、こうした費用やリスクを計算した上でプランを提示するため基本的に管理組合に負担は発生しないが、このマンションは違う。最高裁は、管理規約や総会決議で区分所有者に電気契約の解約を強制することはできない、と判断した。だが、高圧一括受電方式の導入は、管理現場では「全員合意」を前提に進められている。反対者にはあくまで説得による翻意を促し、決議に協力してもらおう立場を取ってきたのである。

この「前提」に基づけば、このマンションで全員合意を得るに

金を削減しようとするものにはすぎず、同方式への変更が行われないことで専有部分の使用に支障が生じ、団地共用部分等の適正な管理が妨げられることになり、事情はうかがわれな

「と判断し、総会決議・細則で電気供給契約の解約義務を負うものではない」と結論付けた。

事件の概要：専有部分の電気供給方法を「高圧一括受電方式」に変更する決議が可決されたが、電力会社との導入を決めた通常総会では、修繕積立金から支出するとして導入設備経費5500万円が提示されたが、総会が提案された費用の内訳や根拠の記載はない。維持保全費用は年間200万円だとして、一般管理費会計から支出するとされているが、こちらもそれ以上の説明はない。総会以前の広報紙を見ても、費用の根拠となる資料や費用を導き出すまでの経緯が、一般区分所有者に公開されている様子はどうかがえない。

双方の主張の成否を置くとしても、区分所の間に結んだ既存の契約を解約しない区分所有者のために同方式による電気供給ができず、安い電気料金の恩恵を受けられなくなつたなどとして、札幌市の団地型マンションの区分所有者が従来の電気料金との差額を「損害」と位置付け、解約を拒否した区分所有者2人に不法行為に基づき損害賠償を求めた。一審・二審では原告側が勝訴していた。

所有者が合理的な判断を下せるだけの事業計画の作成と、丁寧な情報公開が行われていたのかという点では、執行部側に反省の余地はあると考えられる。

管理組合は、裁判の被告になつた区分所有者2人に「最終手段」として「59条競売」を仕掛けたが、棟総会で否決されている。

今回の裁判で教訓にすべきは、法的な結論よりも懇切丁寧な合意形成の大切さだ。(マンション管理新聞1099号)

# 合意形成 尽くされたのか

## 編集後記

平成が終わり、令和が始まります。元号も改まることとなりましたので、改めてニュースレターのアップを再開します。