

トマトマンション管理士事務所通信

2010年(平成22年)3月25日
第00011号(隔月発行)

編集/発行者: 西岡 儀和
住所: 西宮市鳴尾町一丁目 10-11-101
電話: 0798-47-8181
URL: http://www.tomatohome.jp/z_mansion/toppage1.htm

「住民活動協力金」に対する判断

争点

不在区分所有者だけが支払いの義務を負う月額2,500円の「協力金」徴収を定めた管理規約の変更が区分所有法31条の「規約の設定、変更が一部の区分所有者に特別の影響を及ぼすときは当該区分所有者の承認を得なければならない」ケースに該当するかどうか

裁判所の判断

A: 規約の設定・変更等の必要性・合理性 B: 当該区分所有者が受ける不利益

協力金の必要性・合理性は認められないものではない 月額2500円の負担増

<背景>

マンションは規模が大きく管理には区分所有者の協力が不可欠

管理費等の15%増でしかない

不在区分所有者が全体の2割に達している

不在区分所有者は役員にならず日常的な労務の提供をしない

居住区分所有者だけが管理運営に参画・貢献し良好な居住環境の維持を図っており、不在区分所有者はその利益だけを受けている

不在区分所有者の90%以上が協力金の支払いに同意

受忍限度内で「特別の影響」に該当せず

居室を人に貸したりして自身はマンションに住まない、いわゆる「不在区分所有者」に対し、管理組合が通常の管理費等とは別に「住民活動協力金」の名目で月額二千五百円の支払いを求めた訴訟の上告審で最高裁第三法廷(堀籠幸男裁判長)は一月二十六日「月額二千五百円の協力金徴収を定めた管理規約の変更は有効」とする判決を言い渡した。堀籠裁判長は不在区分所有者だけを対象にした協力金について「必要性と合理性が認められないものではない」と判断した上で『金額も受忍限度内で区分所有法三十一条の「特別の影響」には該当しない』と結論付けた。

不在区分所有者に月額2,500円

「特別の影響」に当たらず

「協力金」制度、有効

最高裁

〈事件の概要〉

訴えを起こしたのは大阪市内の管理組合。マンションは今年築三十七年で、総戸数は八百六十八。四棟構成の団地型物件。二十年ほど前から賃貸物件や空き室が増え、平成十六年ごろには全体の二割近く、約百七十戸以上に達していた。

一方、自住する区分所有者の中には「管理組合の役員に就任せず運営の負担が偏っている」「管理運営に協力していない」など、不住区分所有者に不満を持つ人も出てきたため管理組合は同年、不在区分所有者に「戸当り月額五千円の「協力金」を負担してもらうように管理規約を変更し、導入を決め、その後支払いを拒否する十一人を提訴した。

最終的に七人五件に対する訴訟で判決言い渡しを受けたが、一審判決では管理組合勝訴が三件、敗訴が二件。高裁でも判断が分かれた。

平成十九年十月の大阪高裁判決は「協力金」制度の合理性・必要性を認め、月額千円までの範囲で徴収を許可したが、残る二件は協力金徴収は不在区分所有者の「特別の影響を及ぼす」と判断した。

七人のうち二人は一審判決後、和解。管理組合は月額五千円の協力金を二千五百円に減額、名称も「住民活動協力金」に改め理解を得た。(マンション管理新聞2010年2月5日号より)

電波障害施設デジタル改修助成金制度を拡充

「三万五千元」枠撤廃

二月一日から申請受付

総務省は一月八日、電波障害施設のデジタル化改修等助成金制度を拡充し、二月一日から申し込み受付を始める、と発表した。従来は改修に際し、一世帯当たりの負担が三万五千円を超えるケースが助成対象だったが、拡充で負担が三万五千円以下の場合も対象に加え、総経費の二分の一を助成する。施設を新設する場合も同様で、新設では総経費の三分の二を助成する。

二十一年度に計上された予算の範囲内で実施するため、上限に達した時点で受け付けを締め切る。

総務省は、十二月二十五日に閣議決定された平成二十二年予算にも「助成拡充は盛り込まれている」としており、次年度も助成対象の拡充は継続される見通しだ。

問い合わせは助成金相談窓口 0570-093-724 へ。

受付は平日の午前九時—午後六時。

ホームページアドレス:

<http://digi.suppo.jp/index.php/infocenter/donation/p/1/>

(マンション管理新聞2010年1月15日号より)

2009年下半期

管理費等初期設定調査

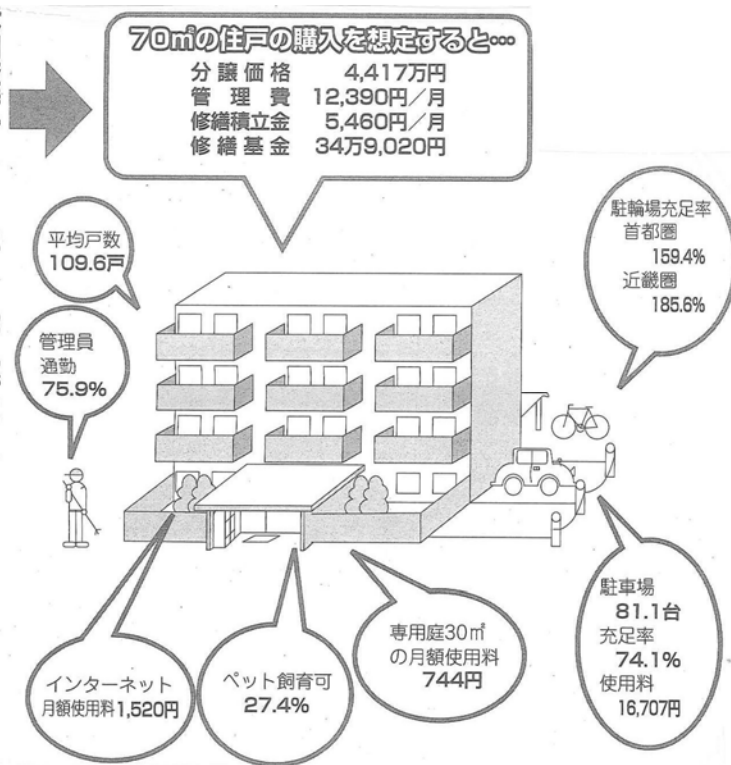
全国総合データ

**㎡当たり管理費8円UP、
177円に急騰**

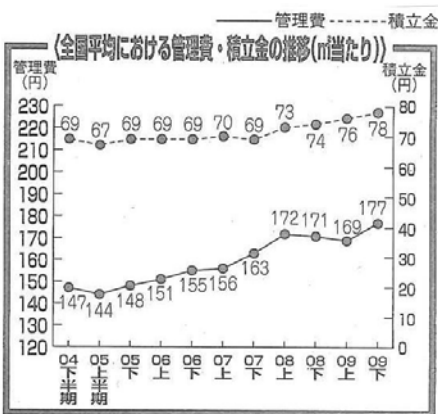
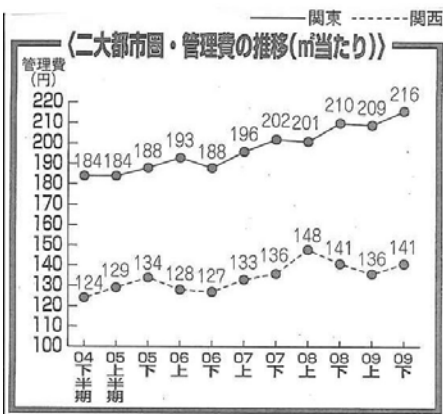
マンション管理新聞社が実施する、半年に一度の恒例企画「管理費等初期設定調査」の調査結果を報告する。

2009年下半期(7月~12月)に全国で新規に分譲された民間マンションの中から580件、14,702戸を対象に調査を実施した。不動産経済研究所の発表によると2009年1月から11月までの供給累計は首都圏が31,129戸、近畿圏が18,019戸。首都圏は前年同期に比べ5,908戸の減少、近畿圏は同2,712戸の減少だった。(マンション管理新聞2010年1月5日号より)

本調査時(2009年7~12月)新規供給マンションの平均モデル



積立金は㎡当たり78円、高値更新



編集後記

早速、協力金制度を通知した管理組合の事例を聞きました。不在区分所有者から徴収するのも良いのですが、役員が時給を貰う方法も良いのでは。住んでいても、役員をやらない不公平感、どうしてもありますから。

「教えてマンション管理士」

質問

組合員が、湯沸かし器が故障したからとしてそれを取り外し、壁柱に貫通孔を開けてガス湯沸しバランス釜を取り付けてしまいました。

建物の保存に有害な行為であると考えますが、復旧工事を求めることができますか。

回答

マンションの外壁や躯体は共用部分であり、いわば専有部分は共用部分により包まれているような状になっています。そして区分所有者は専有部分使用のために必要と思われる行為であっても、外壁や躯体等の共用部分に有害な行為をすることは禁止されています(区分所有法第6条)。

質問にあるような行為も有害な行為にあたります。換気装置設置のために外壁に開口するような行為も同様です。いずれも裁判により、建物の保存に有害な行為であるとして復旧工事を命じられています。(東京高裁昭和53年2月27日、東京地裁平成3年3月8日)。