

県福管連

かわら版

第123号

発行日：平成 28年3月 25日

発行：NPO法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.net/>

E-mail fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp

判例：修繕積立金 居住年数に応じて「特例」で返金 取崩し認められた決議は「無効」

「共用部の共用持分割合」が原則

マンション管理新聞(997号)の判例記事を紹介します。

修繕積立金を居住年数に応じて分配・返還する総会決議をした北九州市内のマンションで、管理組合が一部の区分所有者に決議無効を訴えられ敗訴後、管理規約を改正し返還を追認した総会決議が無効だとして、区分所有者が提訴した裁判の判決が1/18、福岡地裁小倉支部であった。裁判官は規約の内容は「区分所有者間の利害の衡平を著しく害するものであって、公序良俗に違反するものである。」として、決議の無効を認めた。判決は確定している。

判決文等によれば、修繕積立金の取崩しは、「特別の管理に要する経費に充当する場合」に限られていたが、管理組合は2010年の臨時総会で居住年数に応じて積立金の一部を特例として返金することを決議。当時の区分所有者に約180万円を返還した。

分配方法は1987年3月～2010年4月までの居住年数を基準にした。

返金を受けなかった原告区分所有者は、決議無効等を求めて提訴。地裁は13年、総会通知の規約改正について会議の目的・要領を欠いているとして、決議の無効を認定。確定。

それに対し、管理組合は14年の総会で取崩しについて「総会の特別決議による場合」を加える規約改正をし、2010年の取崩しと分配案を「追認」決議したため、区分所有者は、著しく公平性を欠くなどとして、またもや決議無効を求めて提訴した。

区分所有者側は、分配基準は「各組合員の共有持分によるべきである。」と主張。区分所有者は居住や賃貸にかかわらず修繕積立金を支払っており「現実の居住年数の多寡によって著しい配分金の相違を生じさせており、不合理」と指摘。追認に遡及効果はないとした。

管理組合側は「積立金支払期間の基準にしての各区分所有者間の配分額決定は合理性がある」とし、共有持分だと「わずか数か月しか修繕積立金を支払っていない者が、その支払額を超える過大な返還を受ける」と反論。追認は「当事者間の関係で、遡及して旧行為の時から有効であったと取り扱うことはできる」とした。

(次頁へ続く)

役員の見覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

－支え合う100年マンション－

裁判官は居住期間に応じた分配・返還は「区分所有者間の利害の衡平を著しく害する不合理な結果をもたらす」として公序良俗に違反し「無効」と判断した。

修繕積立金の負担は「本質的に区分所有権と分離して考えることができない性質のもの」と解釈。管理規約で配分可能としても、分配方法は「規約で別段の定めがある場合を除いて、専有部分の床面積の割合に応じて行うことが区分所有者間の利害の衡平に資する」とした。これに反する分配方法は「特段の事情」がない限り、特別決議でも「有効とすることはできない」と説示。又、売買等による区分所有権の承継取得者は「前主が負担した修繕積立金に関する法律関係も同様に承継するものと解される」とし、区分所有権の変動にかかわらず、「配分割合に差異を設ける合理的事情は見いだせない」とした。

その上で今回の場合、規約に分配割合の規定はなく、専有部分の床面積割合で行うことが利害の衡平に資すると判断。区分所有者の持分割合は、ほぼ同等で、積立金も均等に定めていることなどから、「差異を設ける特段の事情」もないとした。基準年数に基づく返金は「修繕積立金の負担者が区分所有者であるとの本質的部分に反する」とし、区分所有権の譲渡等の「承継取得の本質を見誤るものであり、この点からも著しく不合理」とした。

ツマアカスズメバチへの注意・情報提供のお願い

福岡県自然環境課からの周知依頼

*福岡県自然環境課より、ツマアカスズメバチに関する、注意と情報提供依頼が来ております。

□ ツマアカスズメバチの特徴

* 別添周知チラシ参照

□ ツマアカスズメバチ発見時の注意点

*在来のスズメバチ（キイロスズメバチ、大スズメバチ等）と同程度の毒性、攻撃性がありますので、刺されないよう注意してください。刺された場合は、在来のスズメバチ同様に病院で受診してください。

□ ツマアカスズメバチに関する情報提供のお願い

*環境省、県、市町村では、ツマアカスズメバチに関する情報を収集し、生息域拡大防止のための早期発見に努めています。ツマアカスズメバチを発見した場合（刺された場合は受診後）、最寄りの市町村又は県保健福祉環境事務所に連絡をお願いします。（北九州市⇒環境科学研究所 自然共生係 ☎093-582-2239）

****30周年記念「特別大相談会」の案内****

県福管連、創立30周年を記念して、専門家合同相談会を開催します。
当日は、弁護士（マンション問題研究会所属）・一級建築士・土地家屋調査士・マンション管理士・宅建士・民生委員等が相談を承ります。（会員・非会員問わず無料）

是非ともご来場をお願いします。（事前予約可・当日受付可）

◇ 日時：平成28年4月17日（日） 13:00～16:00

◇ 場所：北九州市商工貿易会館 多目的ホール（2F）

*****改修工事実践講座のお知らせ*****

今年、2回目の改修工事実践講座を開催します。

大規模修繕を予定している管理組合様又は、過去の大規模修繕に禍根を残した管理組合様、是非ともご参加ください。最近、参加者が減少しております。

講座終了後、個別相談（長期修繕計画作成等を含む）も承ります。

◇ 13期第2回目

主題：失敗しない改修講座の進め方

テーマ：①「準備段階から実施まで」②「施工業者の選び方」

日時：4月16日（土）13:00～15:00

場所：県福管連セミナー室

定員：先着20名迄

参加費：無料

申込先：県福管連事業部：（^{くにが}國家）Tel093-931-0177 fax093-922-4750

無料規約診断の実施

総会の、シーズンが迫ってまいりました。

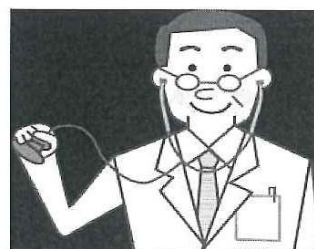
総会開催までに管理規約を見直しませんか？

無料管理規約診断を開催します。

未だに、分譲当初の管理規約のまま、管理組合運営を行っているマンションが数多く見受けられます。今一度、ご自分のマンションの管理規約を見ていただき、実際の管理組合の運営状況と管理規約との関係を見直していただければと思います。

（県福管連モデル管理規約を基準にして、診断いたします。）

- 診断実施日時：平成28年4月16日（土）10:00～12:00
- 申込み要領：事前に事務局へ電話で予約をお願いいたします。（4件まで）
- 申込み条件：4月16日の診断日に参加できること。
- 管理規約の送付：診断の対象となる管理規約は、4月5日（火）18時までに、コピーを1部事務局へ送付いただくか、持参してください。



※平成27年度第2回マンション管理基礎セミナーのお礼※

H28年3月6日(日) KMMビルにて、第2回マンション管理基礎セミナーを開催しました。初めての会場であり、馴染みがなかったせいか、いつもより若干参加者数が少なめの65名となりました。

- ① マンションの耐震改修や再生の事例紹介 (株)ハル建築設計 今井章晴氏
- ② マンションスマイル債・リフォーム融資 (独)金融支援機構
- ③ 改修マンションの事故事例 ハウスプラス住宅保証(株)
- ④ 管理業務の委託と解約の心得 マンション管理士事務所 ふじの

今秋もセミナーを予定しております。是非ご来場をお願いいたします。

4月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
4月6日(日) 13時00分～ 15時30分	県相談会(予約要)	商工貿易会館	小野・井上
4月12日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会	八幡西生涯学習 総合センター	石川・村中
4月15日(金) 18時00分～ 19時30分	H27年度 第11回理事会	セミナー室	役員
4月16日(土) 10時00分～ 15時00分	無料規約診断 改修講座実践講座	セミナー室	石川・小野・國家
4月17日(日) 13時00分～ 16時00分	特別大相談会	商工貿易会館	役員・職員

よろず相談会(弁護士無料相談)の案内:会員限定

県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会(会員管理組合限定)を県福管連セミナー室で、開催しております。最近、相談件数が増加傾向にあります。先月は、すぐに予約満杯となりました。マンションに関わるどんな相談にも、マンション問題研究会所属の弁護士が対応させていただきます。事前予約が必要ですが、お悩みの懸念事項があれば、この機会に是非相談してみてもは如何ですか?(連合会加盟の管理組合役員だけでなく区分所有者、賛助会員も可です。)管理規約持参のこと。

一回の相談会で原則4件まで対応可能で、来月は後、3件予約可能です。

(予定)4月5日(火)17:00～ 河合洋行 弁護士(ひびき法律事務所)