平成２３年１２月２５日号

第72号

かわら版（県福管連）

ＮＰＯ法人　福岡県マンション管理組合連合会

※詳しくはホームページで　県福管連　検索

余った？　積立金　居住年数に応じて返還

決議反対者が管理組合提訴（前月1頁の続編）

《考察》　※同事案を弁護士や大学教授が考察しました。その一部を紹介します。

中村仁弁護士　配分の計算では３０万円しかもらえない人が、６０万円もらっているというときに、他の組合員は、それについては争いはできないか。

折田泰宏弁護士　今の区分所有法では無理ではないか。その関連で一般社団法人法が使えるかどうかで、使えれば、いろんな道が出てくるが、結局、区分所有法では一般社団法人法ができたとき、準用規定が設けられたが、二つしか準用されていない。それ以外準用していないとなると、ちょっと一般社団法人法１１１条以下とか、２７８条は使えないのではないか。

山上知裕弁護士　分配の基準に関して居住年数に応じてというのはあかんのじゃないかなと思う。要は管理費あるいは修繕積立金を支払った年数の側から見ると分からなくもないが、蓄えられた修繕積立金は現在の区分所有権に加担しているわけで、現在の区分所有者の持分割合に応じて分配するのが一番正解じゃないかと思う。

花房博文・創価大教授　権利能力なき社団の団体の目的として、精算して配分しようというのは、そもそも管理組合に権利能力としてないと考える。現在、今後に向かってお金を集めた以上は、今後積立金を何年か集めないで低減させていくことはできるかもしれないが、それをみんなに分けようというのは、管理していこうという団体がそこに存続しているわけだから全員合意でも厳しいのではないか。

《コメント》

実質的な問題として、管理規約で修繕積立金は使途が限定されているので、その変更をしないといけないが、それについての決議がそもそも存在しないこと。そして配分の基準。各区分所有者の共有持分割合に応じて配分するのであれば理解できるが、そうではなくて、居住年数に応じて配分するというところが、かなり問題だ。

こういう配分は、決議の内容そのものが違法で、効力がないというふうに常識的には考えられる。

修繕積立金の配分は、居住年数に応じて１年間が４万円、１ヶ月いくらという計算だが、全区分所有者についてきちんと行われているかというと、どうもそうではないようだ。被告に実際誰にいくら配分したのか、釈明を求めたところ、明らかにしたが、その金額と各区分所有者がどれだけの期間住んでいるかを調べると、計算がでたらめ。一体どういうふうに計算したのか、釈明を求めている。

どちらにしても、全然総会決議通りに配分していない。そうすると、仮に決議と言えたとしても、その決議に従わない配分はおかしい、適法ではないということになる。

〔マンション管理新聞　2011年11月5日　第856号より〕

回覧＝　役員回覧をお願いします。　<連絡先　県福管連　093-922-4877>

理事長									

NPO法人　福岡県マンション管理組合連合会主催

「平成23年度第2回マンション管理基礎セミナー」開催要領

＜企画趣旨＞

分譲マンションを取り巻く環境は、二つの老い（老朽化、老齢化）の進行により変化しつつある状況が数多く散見されます。北九州においても、建設から２５年以上のマンションが非常に多いという現状が存在します。

県福管連としても助言、援助活動を積極的に行っておりますが、これらの問題に積極的に前向きに捉え、対処しようとする管理組合もありますが、無関心な管理組合も多いというのも現状です。

又、管理組合の、管理運営に関する相談が多いという現状を鑑み、管理組合の円滑な管理運営の一助になればと思い企画しました。

1．　日　時　　平成２４年1月２９日（日）　　１３：３０～１６：３０

2．　場　所　　北九州国際会議場　２１会議室（2階）

3．　共　催　　北九州市、（財）マンション管理センター

4．　後　援　　福岡県、（社）高層住宅管理業協会、毎日新聞社、読売新聞西部本社、西日本新聞社、マンション管理新聞社

5．スケジュール

受　　付　　１３：００～１３：３０

主催者挨拶　　１３：３０～１３：４０

講　演１　　１３：４０～１４：１０（３０分）

テーマ：「マルチメディア放送開始に伴う電波障害について」

講　師：㈱ＮＨＫアイテック　那須謙一氏

講　演２　　１４：１０～１４：５５（４５分）

テーマ：「平成２０年４月改正の建築基準法」

（特殊建築物定期報告に全面打診検査は？）

講　師：北九州市建築指導課法規係長　刀根宏之氏

・・・・・・・・・休憩１４：５５～１５：０５・・・・・・・・・

講　演３　　１５：０５～１６：２５（８０分）

テーマ：「二つの老いが進むマンションの課題と対策」

（所有者の死亡により親族が相続権を放棄した場合は？）

（相続人のいない高齢の区分所有者に対し、管理組合の対処は？）

講師：ひびき法律事務所：山上知裕弁護士

閉　　会　　１６：３０

1．対　象　：一般市民（区分所有者、購入予定者、マンション管理業者、不動産業者等）

2．定　員　：１００名

3．参加費　：無　料

給水管更新工事マンション見学会のあんない

築31年を迎えた「サンシティ金田」の管理組合のご協力で、下記の通り見学会を開催します。どうぞ会員管理組合の理事長様・修繕委員会の皆様のお越しをお待ちしています。

記

◇見学先：サンシティ金田管理組合　小倉北区金田一丁目3-31
◇工　事：①共用部給水管(ステンレス管)を外付け配管で更新。　②高架水槽の取替え(ＦＲＰの２槽式に)更新　③増圧ポンプで高架水槽へ直揚水
◇日　時：平成２４年1月14日(土曜)　10時50分　集会所前に集合
◇場　所：集会所(2階)　11時より全体説明会後に敷設現場を案内します。
◇範　囲：給水管更新(共有部)工事のみ　専有部の更新はありません。
◇規　模：今回はＡ棟の１１階/１１９戸が対象、Ｂ棟１３階/１４４戸は25年度に予定。
◇協　力：サンシティ金田管理組合、(有)シィシィアイ
◇予　約：県福管連 事務局　０９３－９２２－４８７７まで、ご一報ください。

恒例！　管理規約の無料診断を行います

◇診 断 日　　平成２４年1月21日(土曜)　１０時００分～１２時００分
◇会　　場　　福岡県マンション管理組合連合会　セミナー室
◇申し込み　　平成２４年1月11日(水曜)までに規約をお持ち頂くか、郵送してください。
◇郵 送 先　　〒802-0085　北九州市小倉北区吉野町 13-1-107
NPO法人　福岡県マンション管理組合連合会　宛
◇希望される方は、一度事務局までお電話下さい。　093-922-4877

集住研からのお知らせ!!

第4期『改修工事実践講座』開催予定のお知らせ

主題：失敗しない改修工事の進め方

第１回　テーマ：合意を得る為の理事会・改修委員会の役割
日　時：1月15日(日)13:00～15:00
第２回　テーマ：工事計画から着工までの注意点と対応
日　時：2月12日(日)13:00～15:00
第３回　テーマ：工事着工から工事竣工引渡までの注意点と対応
日　時：3月11日(日)13:00～15:00

●会　場：県福管連会議室（小倉北区吉野町 13-1-107）
●参加料：無料　　●　駐車場：有り
●申込先：県福管連・事務局（電話：093-922-4877）

《新刊紹介》『どこに頼む？マンション大規模修繕』 設計事務所60社を紹介

信頼できるコンサルタント事務所は「実績」で選ぶ　ー　本書は設計・監理とコンサルティングを行う専業の設計事務所６０社・１６団体にアンケートを行い、直近３年間の長期修繕計画見直し・大規模修繕工事設計監理等の実績を事務所別に掲載。設計・監理業務を行ったマンションの実名入りで一覧にした。　Ａ５判。３８４頁。定価3,８００円(税別)。日経ＢＰ社発行。

新会員紹介(正会員)

●アースコート小倉金田　管理組合　北九州市小倉北区金田２－８－３０

12月～1月度　行事あんない（＊全て無料）

開催日時	テーマ	会場	講師
１月１０日(火) １８時００分～ ２０時００分	地区相談会	八幡西生涯学習センター	井上（真）管理士 県福管連役員
１月１８日(水) １３時３０分～ １５時３０分	県相談会	県住宅センター 小倉北区役所５階	井上（真）管理士
１月２４日(火) １７時００分～ １９時００分	よろず相談会 （要　予約）１件３０分	県福管連セミナー室	渡邊典子弁護士
１月２９日(日) １３時３０分～ １６時３０分	県福管連主催 マンション管理基礎セミナー	北九州国際会議場	那須謙一氏(NHK) 刀根宏之氏(建築局) 山上知裕弁護士

～県福管連の年末年始のあんない～

●仕事納め　１２月２８日(水)午前中まで

●仕事始め　　１月　５日(木)より

理 事 会 報 告

平成２３年度「第７回」理事会が開催され、以下の件が協議された。

１．開催日：平成２３年１１月２８日（月）

２．参加者：理事１０名　監事１名（理事２名監事１名欠席）

３．議題：①　来年度施行される認定ＮＰＯ法人への対応

②　県福管連主催第２回セミナー開催

平成２４年１月２９日（日）

北九州国際会議場２１会議室　１３：００～１７：００

以上の件が議案として提出され、承認された。