

## 第 83 回フリーセミナー報告書

開催日	:	2010 年(平成 22 年)7 月 20 日(火) 15:00 ~ 17:00
開催場所	:	大阪建築会館 3 階(会議室)
参加者	:	30 名
テーマ	:	「中津リバーサイド不在区分所有者への課徴金適法判決について」
講師	:	折田泰宏 (一社)日本マンション学会 会長 けやき法律事務所 所長 弁護士

### (セミナー内容報告)

「中津リバーサイド不在区分所有者への課徴金問題」は平成 22 年 1 月 27 日に最高裁判決が確定し、朝日新聞に一面トップで紹介されました。全国の管理組合では「2,500 円」という数字が独り歩きし、さまざまな憶測や意見や解説などが飛び交い、大きな反響を呼んでいます。中には、判決文の結論部分のみを取り上げて「不在区分所有者に課金する」と強引な提案を一方的にしてトラブル化した例も報告されています。

今回のフリーセミナーは、マンション裁判に詳しい折田泰宏先生に講師に「中津リバーサイドの最高裁判決」をテーマに変更してお話いただきました。

折田先生は、まず中津リバーサイトの概要から説明を開始されました。中津リバーサイトは、14 階建て 4 棟 868 戸の大型団地です。分譲当初は購入者自らが住むことを条件に分譲が行われ、転売も賃貸も 25 年間禁止されました。管理組合は自主管理で運営され自治会機能も担っています。理事長は 1 年を通じ毎日 5 時間も管理事務所に詰めるなど、規約によって居住区分所有者に限られている理事役員は激務をこなしておられます。なお不在区分所有者は、全体の 2 割に達しているそうです。

管理組合は、平成 16 年の総会で「不在区分所有者は協力金を支払う」決議を行い、その後、支払を拒否する不在区分所有者 7 名(14 戸)を起訴しました。その裁判は、地裁・高裁・最高裁を合わせて実に 10 回以上行われました。セミナーでは、最高裁判決までの関連訴訟の裁判群をまとめた表(レジュメ)を見ながら詳しい説明があったので、裁判の経過がよくわかりました。話を聞けば聞くほど、裁判を行う費用(&手間)対効果を考えてしまい、裁判以外の方法も模索したくなりましたが、この管理組合は自分たちで決めたことをはっきり確定したいという気持ちが強く、抵抗感なく裁判を続けられました。そうして「居住所有者だけが役員になり住環境維持を図っている。不在区分所有者は利益のみ享受しているのだから、不公平是正のために金銭負担を求めることは必要と合理性があると判断でき、『特別な影響』を及ぼす場合に当たらない」と最高裁の勝訴判決を得る結果に至りました。

折田先生は、この裁判の争点は、「住民活動協力金負担が不在区分所有者に『特別な影響』を及ぼすか及ぼさないか?」ということで、最高裁が協力金を積極的に認めたとか、2,500 円が適当であると判断したものではない、むしろ「管理組合が自主的に総会で決議したことが適法と判断」したところに意味がある、と説明されました。

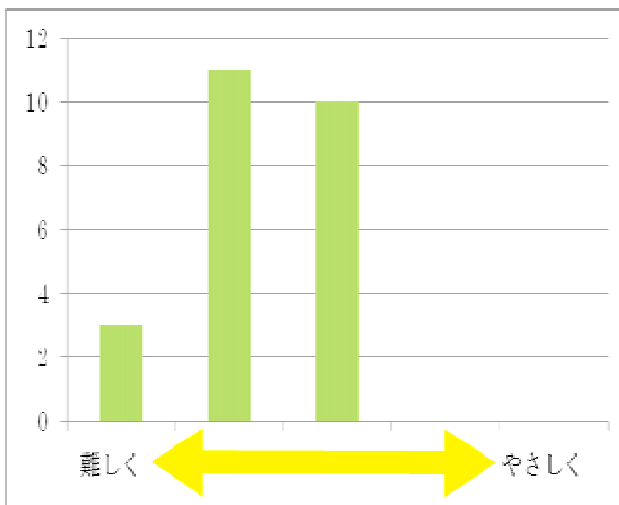
折田先生のセミナーを聴いて、中津リバーサイトの特殊な事情(環境)が見えました。そして「協力金」や「2,500 円」は、自治会機能も果たす自主管理マンションが不在組合員の増加や在住組合員の高齢化などで理事役員のなり手不足問題に苦しみ公平感維持のために生まれてきた発想であり、最高裁判決があったからといって他の管理組合がそのまま実施して良いものではない、ということが良く分かりました。

(アンケート集計結果)

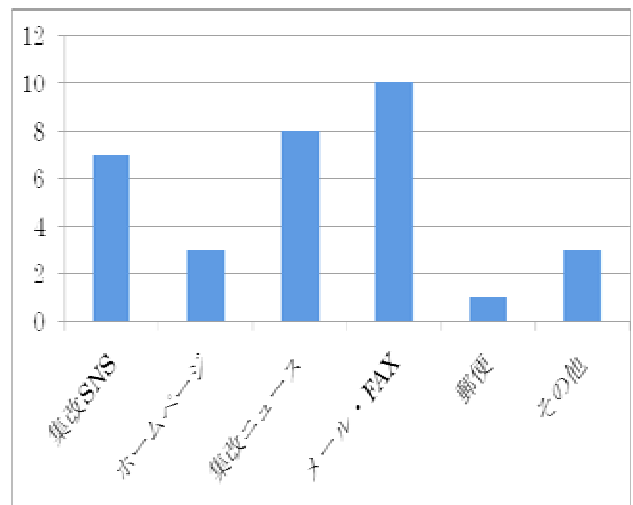
いつもアンケートにご協力いただき、ありがとうございます。今回は参加者30名中25名の方にアンケートをご提出いただきました。アンケートを拝見すると「もっと突っ込んだセミナーを聴きたい!」というニーズが聞こえてきました。今回は、まずは背景を理解して判決文を理解して欲しいというコンセプトのセミナーだったので、参加者によっては物足りなかったのかもしれませんが、しかしながら、フリセミが何かと話題性が高く情報が独り歩き気味のこの問題を正しく理解する一助になったのではないかと思います。(皆様のコメントは下記の一覧表にまとめましたご確認ください)

また「今回のフリセミをどこで知ったか?」という質問に対して、「集改ニュース」という回答が多くありました。ありがとうございます。今後もフリセミ年間計画を立てて一覧表でお知らせすることに努めてまいりたいと思います。

今後のセミナーの難易度は?



どこで知ったか?(複数回答)



今後取り上げてほしいテーマ・内容(自由記述)

今月のテーマはどこのマンションにも起こる問題であるので勉強になりました。マンションの実際の状況と裁判所の考え方のずれがあるように思う。

今月テーマをもっと掘り下げて実態を明らかにし、お互いにある程度納得が得られる様に配慮してください。

マンションコミュニティ(地域コミュニティ)

建物の不具合と瑕疵問題、共用部分の2年点検のあり方

高齢化と管理体制の問題は今後の大きなテーマとなる。管理の在り方と今後のマンションのありかた(良好なマンションライフのための)

共用管理と専有管理について。資産価値の向上について。 取り上げてほしいテーマ

今後、老朽化して、空き区画が多くなってしまった機械式パーキングを将来どうするか? 解体して平面化? そのまま1F部分のみ使う。 その他

いろんな意見が聞けてよかったです。勉強になりました。(裁判のプロセスが聞けてよかったです。)

勉強になりました。

非常に興味あるテーマでした。判決の背景などがよくわかったのでよかったです。

第 82 回フリーセミナー ご案内

開催日 : 2010 年(平成 22 年)9 月 21 日

開催場所: 大阪建築会館 3階

テーマ : 「コンサルタントによる工事監理の実践」

講師 : 谷守 正康 神戸事業所 所長 / 品質推進事業部 事業部長  
建築士

参加費 : 会員 1,000 円 ( 非会員 2,000 円 )

未定

皆様のご参加をお待ちしております。

\* 参加申し込みは、下記連絡先の本部まで、お早めに！

NPO 法人 集合住宅改善センター

本 部 : 〒540-0011 大阪市中央区農人橋 2-1-10 大阪建築会館

TEL(06)6943-8383 FAX(06)6943-8382

E-mail [osaka@shukai.or.jp](mailto:osaka@shukai.or.jp)

HP <http://www.shukai.or.jp/>

以上