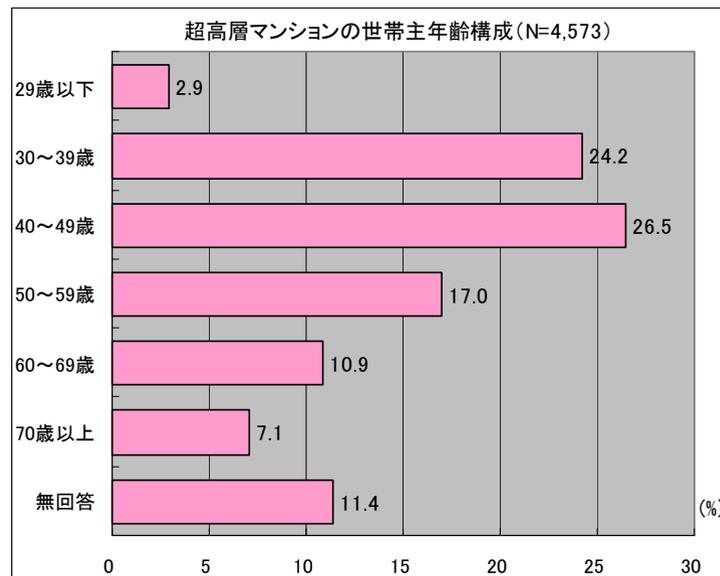
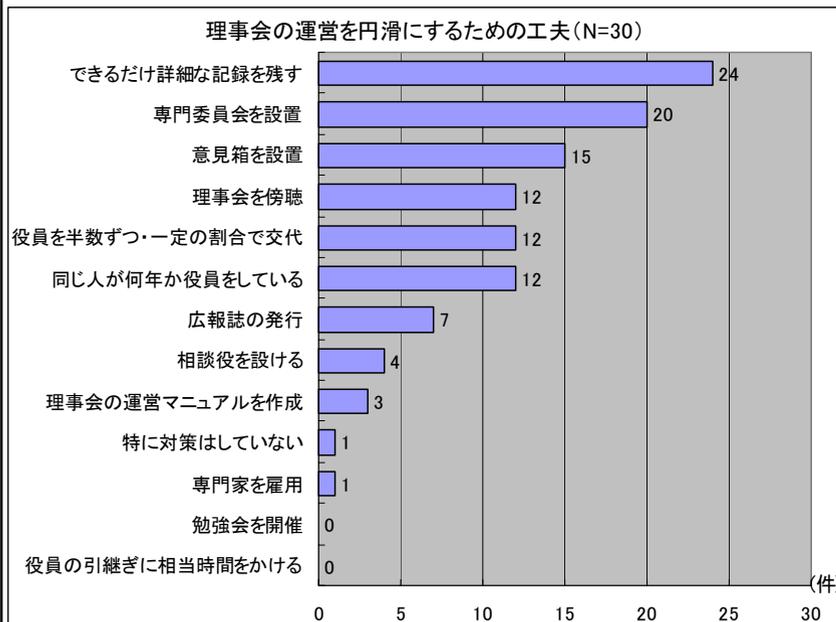
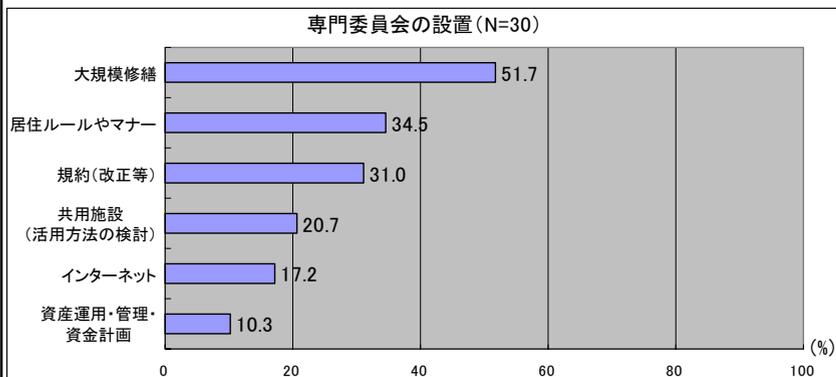


マンション管理の現状等について (前回補足資料)

超高層マンションについて（補足）



(H17首都圏白書より)



(「超高層マンションの管理に関する研究」(齊藤広子 2003)より)

- ・ 超高層マンションにおける、理事会運営を円滑に行う工夫として、大規模修繕、分野ごとに専門委員会を設置している事例が見られる。
- ・ 世帯主年齢構成として、30・40歳代が多い。(首都圏の超高層マンション)

超高層マンションについて（補足）

管理会社から見た管理の現状

< A管理会社（都内28階建約260戸） >

（大規模修繕関連）

- ・大規模修繕前に専門委員会を設置することを理事会に提案中である。
- ・管理費・修繕積立金が低く、数年後の大規模修繕実施が懸念されるため、今後の値上げを提案中である。

（防災・防犯関連）

- ・高齢者が多いため、防災対策が一番の検討課題。
- ・警備員が常駐し、館内及び敷地周辺を巡回している。

（その他）

- ・総会出席は3割程度。
- ・上層階の出席率が低い。元地権者、複数住戸所有者の出席が比較的高い。

< B管理会社（都内28階建約260戸） >

（大規模修繕関連）

- ・大規模修繕工事は、十数階までは仮設足場、それより高い部分はゴンドラで施工した。
- ・上層階と下層階でガラスの厚みが異なるため、長期修繕計画の作成・見直しの際に配慮が必要。

（防災・防犯関連）

- ・火災時には、インターホンを通じて警報が鳴るようにしている。
- ・センサーライト、警報等設置の提案をしたが、総会の議題に取り上げられるには至っていない。

（その他）

- ・総会出席率は3割程度。
- ・理事の人数が多く、理事会での意見集約が難しい。
- ・ビル風が強く、上層階の非常扉等が損傷を受ける。

(参考)区分所有法第59条第1項の要件に関する判例

【区分所有法第59条第1項の適用要件】

- ①共同利益背反行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しいこと
- ②他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であること

【判決のポイント】

○控訴人：管理組合

○被控訴人：滞納者（区分所有者）

・被控訴人の滞納は、第6条第1項に規定する「共同利益背反行為」に該当し、第59条第1項に規定する「区分所有者の共同生活上に著しい障害を与える行為」に該当する。

⇒上記①の要件を満たす

・しかし、「他の方法によっては」解決できないことを証明する必要があり、そのためには、第7条の先取特権の実行や財産一般に対する強制執行によっても債権を回収できないことが認められなければならないが、控訴人はそうした手続きを実行していない。

⇒上記②の要件を満たさない

→控訴を棄却する

平成18年(ネ)第3643号区分所有権競売等請求控訴事件（平成18年11月1日東京高裁判決）より