

ウエストコート6番街団地管理組合 第16期第8回理事会議事録

○開催日時：平成20年11月9日（日）15：00～17：00

○開催場所：当マンションコミュニティホール

○出席者：和田副理事長他6名（計7名理事出席・2名欠席）監事2名（全員）

エスジーエム・オペレーション(株)（以下『SGMO』という） 淵上

（はじめに）本日、有地理事長が欠席の為、和田副理事長が議長を務めた。

○〔配布及び回覧資料〕

- ・餅つき大会資料一式（他アロファパーティアンケート結果報告書）（当日配布）
- ・月次報告書（当日回覧）
- ・センターコートリニューアルプラン（当日配布）
- ・外部貸し賃貸駐車場契約者一覧表（当日配布）
- ・カーブミラー設置完了報告書（当日回覧）
- ・カーブミラー設置のお知らせ（当日配布）
- ・3号棟某号室の競売物件落札者からの要望書及び滞納金額計算書（当日配布）
- ・散水栓BOX改修提案書（見積書・37,800円(有)輝和企画）（事前配布）
- ・2番館駐輪場袖壁撤去後スロープ設置に関する見積提案書（見積書・189,000円(株)ケイズワークス）（事前配布）

○〔議案審議〕

（餅つき大会に関する件）

石坂文化委員長より本年開催予定の餅つき大会開催について資料を基に説明があり、下記の様に決定した。

- ・開催日時：平成20年12月14日（日）AM11：30～13：30
（運営者当日AM10：00にスーパーロビー集合）

※10：30～11：00の間にチューリップの球根植え込み。

- ・餅つき：スーパーロビー※雨天時はスーパーロビー
- ・ビンゴ：コミュニティホール
- ・予算昨年と同額程度68万円程

※ 詳細内容の詰めについては、今月16日（日）午前中にイベント会社(株)ニュースダスト：後藤氏と石坂文化委員長と打合せ予定。

（アロファパーティに開催後のアンケート報告）

先般10月18日（土）神戸ベイシェラトンで開催したアロファパーティに参加された方々より、その感想をまとめた報告がなされた。

参加者のほとんどが、“参加して楽しかった”との意見であったが、若干の反省点もあり今後の参考にしていきたい事が述べられた。（参加者26名）

(植栽事業に関する件)

安平環境委員長より、先般からの事案である住民参加による植栽事業に関し、312万円程の県助成金が、審査結果如何では受けることが出来る旨の報告がなされた。

又、白樫が以前から枯れているところがあり、もとの状態にする為、補植する事から、成長するとかなり高木になるので、その前の1階一部居住者にその旨連絡する事をSGMOへ依頼した。

※センターコートリニューアルについて、一部プランの変更があった。(砂場を残す他)

(まちづくり協議会に参加して)

安平環境委員長より、当協議会に参加して、協議会存続についてのアンケートをとるも回収率が低かった為、執行役員の見直しを検討する事となった旨の報告がなされた。

(各戸リフォーム申請についての件)

安平環境委員長より、前回の理事会にて提示のあったリフォーム申請書(案)について、E6の工事申請書(案)が比較的良いのではないかとの事で、次回の理事会までにその申請書(案)を基に、W6に合致した申請書(案)に作り変え提示する旨をSGMOに要請した。

(自治会に参加して)

和田副理事長より10月25日の六甲アイランド20周年記念事業の案について報告があった。

アイランドセンター駅前に10万円程度のソーラー時計を設置する案が出ている事の報告がなされた。

11月16日にクリーン作戦、11月23日の文化フェスティバルについての報告、及び本日開催のドッジボール大会についての報告がなされた。

(ゴミ捨てマナーの件について)

和田副理事長より、11月よりゴミ捨てに関し、新しい指定ゴミ袋の購入の義務付けがスタートしたが、大きなトラブルも無く順調な滑り出しとなった事の報告がなされた。但し、前日のゴミ出しについては、以前から続いており、カラスや猫がゴミ袋を荒らすので、今後の検討課題とした。

(ふれまちづくりに参加して)

米原文化委員よりふれまちづくりに関してスラッジセンターの見学会に参加して本年12月のホテルプラザの料理長による勉強会があることや、大阪ガスのセキュリティーサービスから日本光電の“AED”の説明会があり、その商品に対する報告がなされた。

(カーブミラー設置に関する件)

SGMOより、地下駐車場出口及び地上駐車場出入り口に1箇所ずつ、対になるようにカーブミラーの設置を行なった旨の報告があった。

(外部貸し賃貸駐車場についての報告)

SGMO より、現在の外部貸し賃貸駐車場の利用状況について、館内管理員 2 区画及び W4 の方合わせて地上 6 台の契約がなされた旨の報告がなされた。年内は W4 だけに限定して契約を受け付ける事の確認がなされた。

(3号棟某号室の競売物件落札について)

(簡易経緯)

標題競売物件が某不動産業者に落札されたが、当業者より、裁判所の意見書『水道料及びその他の使用料については、新所有者に承継する事は疑問があるとする』とのコメントを基に、管理費・修繕積立金の未払い金及び、その未払いによって生じた遅延損害金だけを支払う事で了承して欲しい旨の要望が管理組合にあった。

更に当業者は今回の要求を受けてもらわなければ、係争をしてはつきりさせたい旨を申し出ている事を本日 SGMO から報告を受けた。

(今回の事案の考え方)

そもそも、区分所有法第 8 条『特定承継人の責任』では、その専有部分の所有権移転に伴い、債務者たる区分所有者の特定承継人(今回は落札者)にまで及ぶとされているのは、当専有部分に係る区分所有権(他敷地利用権等)から生ずる共用部分の維持管理の為の費用である共益費、つまり今回の場合、『管理費・修繕積立金の未払い金額』である。

そこで、裁判所は、債務者が個人で使用した駐輪場代や水道料等(総称して使用料)についてまで、落札者(債務者たる区分所有者の特定承継人)がその料金を支払う事に疑問を感じると言っている。

今回落札者が免除を求めている使用料たる特に水道料については、当マンションの水道局に料金を支払う方法が親メーター方式により、管理組合が一括して全体の使用料金を水道局に支払いを行なっている。その後、管理員が各戸メーター読みを行い、各戸に請求するという形態から、未払いの水道料は、管理組合が立て替えているので、当然管理組合にとっては未払い者に対する債権である。

これらを理由に落札者からの申し出を退き、当支払い方法により、“使用料”とは言え、新所有者に支払ってもらふ事は当然であることを※正当な理由として、落札者に法的手続きによる請求を起こす事となる。

※行政より定められた方法で水道料金を支払っているのに、支払い能力がなくなった方に対しては使用料を徴収する事は不可能である。また、その方の水道栓を止める訳にもいかない事を正当な理由とする。

しかし“水道料”は区分所有法第 8 条の『特定承継人の責任』や、他の法的考え方により新所有者に支払いを課すかどうかを最終的に判断するのは裁判所であり、それが認められない事も十分視野に入れて法的措置実施を検討しなければならない。

法的措置をとった結果、残念ながら水道料が取れなかった場合、それに要した手間や費用(弁護士費用等)は無駄になってしまう。(また成功しても、弁護士に対しては、成功報酬料を支払う事となる。)

(審議結果)

逆に上記落札者の申し出を受けた場合、そもそも管理費及び修繕積立金の未払い金額は全額支払うと文書にて確約しており、前区分所有者の未回収となる金額は使用料だけとなる。また管理費及び修繕積立金の未払いより生じた遅延損害金は支払うことを落札者より同じく文書で確約している事から、当遅延損害金を上記“使用料”に充当してその未払い額を満たし、更に余剰金が生じる事から、管理組合にとって金銭面における損害は生じない。よって審議の結果、今回の事案については、落札者の要望を聞き入れる事した。

(小修繕提案について)

- SGMO より、当マンション敷地の散水栓BOX の内3箇所のBOX に水が溜まり、又土が埋設する箇所があるので、改善提案見積の提示がなされ (業者(有)輝和企画：金額 37,800 円税込み) 了承されるに至る。
- 2 番館駐輪場袖壁撤去及びスロープ敷きについて
先般より、2 番館メールコーナー横の駐輪場手前に自転車が入り口付近で停滞して駐輪する件で、前回の理事会にて、袖壁を撤去しスロープをつける事によりローターリーとなり、入り口の停滞駐輪が改善できるのではないかとの申し出があり、それを受け、SGMO より本日指示通り見積の提示がなされた。(業者(有)ケイズワークス:金額 189,000 円)

当件については、明らかに共用部分の変更に該当するので、次期通常総会に提案する事を前提に、更に内容を検討する事となった。

次期理事会開催予定：平成20年12月14日(日) 14:30～


当マンションミーティングルームにて


以上議題の全てが満了したので、副理事長は閉会を宣した。

以上本理事会の議事の要領が正確適正である事を証する為、本議事録を作成し、議長及び議長が指名する出席理事2名は、議事録署名人としてこれに署名捺印する。

平成20年 11月17日

住所：神戸市東灘区向洋町中6丁目6番地
名称：ウエストコート6番街団地管理組合

議長 和田 康彦 

議事録署名人 安平 衛 

議事録署名人 小林 祐 