

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

マンション・ビルのトラブル（下）

～専有部分の用途制限及び管理費徴収基準に関する争議～

三、管理費の徴収基準

店舗併用などの複合用途型マンション・ビルでは、居住者と店舗の実際の使用利益又は委員会より提供される管理サービスの待遇が明らかに異なる事情はよくあることである。一般的に、居住者が持つ議決権は多数を占めるため、異なる管理費の徴収基準について決議を通過させる場合、多くの争議が生じるおそれがある。以下に管理費の分担に関する規定について、規約可能な内容及び裁判事例を挙げ説明していく。

(一) 管理条例第 10 条第 2 項及び規約

1. 持分の割合に応じ負担する原則

管理条例第 10 条第 2 項規定は、共用部分、約定共用部分の修繕、管理及びメンテナンスは、原則として公共基金より支払うか、又は区分所有者の持分の割合に応じ負担するとしている。即ち、「持分の割合に応じ負担する原則」であるが、同条の但書には例外規定を定めている。また、各区分所有者のマンション・ビル共用部分の修繕、管理、メンテナンスによる受益の程度は、所有区分の面積によって異なるほか、その居住の状況により実際に受益する程度にもまた差を生じる。従って、公正性を維持するため、集会又は規約に対し、所属マンション・ビルの区分所有者の受益状況に基づいた、管理費の負担基準を臨機応変に定める権限を与えている。但し、約定する負担基準は、十分な理由を有する場合以外は、「持分の割合に応じ負担する原則」に背いてはならない。さもなければ、多数決により、少数の区分所有者に不利益な負担を強いる決議又は約定をすることになり、権利の濫用とみなされる。

2. 規約に定めることが可能な管理費関係の規定

• 管理費の用途

①管理人（委任又は雇用）の報酬、②共用部分、約定共用部分の管

本 *Newsletter* は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

理、メンテナンス費用又は償金への使用、③共用部分の火災保険料、責任保険料及びその他財産保険料、④管理組織の運営費用、電話代及びその他事務費用、⑤税金関係、⑥専任顧問（弁護士、建築士）に管理事務を相談するための顧問費用、⑦その他敷地及び共用部分の通常管理費用

• 管理費の徴収基準

住宅の場合、1坪につき毎月新台幣ドル 50 元とし、店舗の場合、その 8 割を徴収する（店舗の方が管理費が安くなる）。又は、一般住宅の場合、1坪につき毎月新台幣ドル 60 元とし、店舗の内、情報通信業、金融保険業、教育サービス業...などの場合、一般住宅の徴収基準の 8 割とする。また、卸売り・小売業、物流倉庫業、宿泊及び飲食業などの場合、その 150%を徴収基準とする（店舗の管理費は業種別に分けて計算する）。

(二) 救済可能手段（上記二、(二) 1、に説明と同様）

区分所有者

集会決議の無効又は撤回を主張できる → 民法第 56 条の適用を推定

規約の撤回を主張できる → 民法第 799-1 条第 3 項の適用を推定

(三) 裁判事例

- 「1、2 階三件の店舗の管理費は、1坪につき、毎月新台幣ドル 180 元とする」という決議により定めた規約条項は、誠実信義原則に違反し、かつ権利の濫用に該当するため、無効とする。（台湾高等裁判所 101 年上字第 1249 号判決）

裁判所は、三件の係争建物を店舗として使用することで、より多くの公共設備及び資源を消費するほか、汚水・廃水の発生及び駐車などの問題を生じたことにより、管理費を 1坪につき、一般住宅は 120 元、3 階以上の会社は 150 元、1、2 階の場合は 180 元とするという委員会の主張について、委員会が巡回記録、清掃及び公共電気代などの資料を提出しなかったため、挙証の不足と認めた。仮に店舗の設立によりコミュニティの環境保全及び駐車問題に負担を生じても、業者が積極的に対処する場合、これらの問題は解決できるものと考えられる。従って、事業者による対処の結果を問わず、一律管理費を 1坪につき 180 元まで値上げす

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

るという係争規約の条項は、明らかに公正原則に違反している。また、全ての階層の居住者に環境保全又は駐車の問題が生じる可能性があるため、○○コミュニティは、状況の改善を督促する、決議により居住者を強制退去させるなどの方法で対処することはできるが、いきなり三件の係争建物の管理費を調整し、居住者に余分な管理費を負担させることは、公平さに欠け、誠実信義原則に違反し、かつ権利の濫用に該当するため、係争規約第 30 条第 1 項第 2 款「1、2 階三件の店舗の管理費は 1 坪につき、毎月新台幣ドル 180 元とする」とする決議は、無効とする。

- 「居住者規約第 5 条第 2 項（その他）徴収基準の調整」の決議は、合法であるため有効とする。（台湾高等裁判所 97 年上字第 218 号判決）
ビル規約第 25 条には、元々毎月の管理費徴収基準を 1 坪につき、住宅 60 元、オフィス 80 元、「台北市消費場所公共損害賠償責任保険強制加入実施方法」に定める消費場所の業種を 100 元と定めていた。その後、集会において「居住者規約第 5 条第 2 項（その他）徴収基準の調整」の決議を経て、調整後の使用用途分類（七）、（九）は原状維持で 100 元とするが、分類（一）、（二）、（四）～（六）、（八）、（十）「特定の者の短期宿泊に供する場所（老人ホーム、福祉サポートセンターなど類似する場所）」及び（十一）の管理費を 150 元に調整した。議案は集会の決議（11 業種を検討するほか、8 業種の管理費を調整）を経たもので、○○老人ホームの入居により管理費の調整を無理に要求したという差別待遇に該当しない。また、○○老人ホームは、24 時間運営しており、その運営時間はオフィス（一般的には営業時間は 8 時間）のおよそ 3 倍になるほか、オフィスの管理費は、1 坪につき 80 元であり、医療、リハビリに供する○○老人ホームの管理費は 150 元とその差額は 2 倍を超えておらず、不当とはいえない。さらに、老人ホームは高齢者の夜間の予測不可能な突発的な事由により、救急車のサイレンが鳴る場合や随時人員の出入りがあるため、巡回人員の増員及び管理上の需要並びに区分所有者全体の居住環境を維持するため、当然として管理費を調整する必要がある。

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

結論

規約、集会は、居住者全体の共同利益を前提に、合理的で必要の範囲内において居住者の権利義務内容（共用又は専有部分の使用及び管理メンテナンス費用の金額を含む）を制限又は変更できる。但し、集会の招集手続き、決議の方法が法律及び規約に適合しているか否か、また、決議又は規約の内容が合法かつ公正性を失わないことにも注意しなければならない。前述の裁判事例から、居住者の権利義務を調整しようとする際、客観的で具体的に証明できる証拠（調整前後の居住品質に対する影響、その他居住者にとってより影響が少ない方法では目的を達成できないなど）を提出できない場合、裁判所より関連規定は無効であると認定されるおそれがあることは明らかである。故に、事後の争議の減少のためにも、マンション・ビルを売買、賃貸又は不動産として用いる場合、居住者規約、近年の集会決議及び委員会の権限に留意しなければならない。



本 **Newsletter** は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を
提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮
される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。