

本書は、経済的な加除(さしかえ)式書籍です。

- 法令改正などに対応して発行される追録(低価格)をさしかえるだけで、常に最新内容になり、その都度、新しい書籍を購入する必要がありません。
- 改正にならない部分は、そのまま利用できますので、資源保護につながり、環境にも配慮しています。
- ご希望によりさしかえ作業の無料サービスをうけたまわります。

組見本 (A5判縮小)

マンション管理標準指針の概要

第三 マンションの管理と運営

マンション管理規約の作成・改正の標準指針とは

質問 マンション管理標準指針検討委員会によって、マンション管理を見直し、マンション生活と優良なマンションストック形成のために作成された「マ」は、一体どのようなものなのでしょうか。

回答 マンション管理標準指針とは、マンションの維持・管理のために必要標準的な指針を示したものです。

解説 一 マンション管理標準指針の概要
分譲マンションは、現代では重要な居住形態として定着しており、その課題となっています。そこで、管理組合の適切な運営の下で、居住のとともに、長期修繕計画等に基づいて適切な維持・改善が行われること。このようなことから、マンションの維持・管理のため、どのような

五 管理業務の委託

管理委託契約の法的性質はどのようなものか

質問 マンションの管理を業者に委託する場合には、管理会社ですが、この管理委託契約とは法的にどのような性質を有する

回答 マンションの管理は、区分所有者全員が団体をつくり、管理業務を委託する形で行いますが、その管理業務の全部又は一部を管理委託契約です。何をどのように委託するかによって異なる管理業務についての委任及びその他の事務の委託(準委任)契約の要素を含んでいると解してよいでしょう。

第三 マンションの管理と運営

第五 マンションの修繕・建替え

建替え円滑化法による建替え事業と建物区分所有法上の建替え事業との相違点は

質問 マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下「建替え円滑化法」とい)には、建物の区分所有等に関する法律(以下「建物区分所有法」とい)と提としています。つまり、建物区分所有法上の建替え決議後に、法人格を有さらには権利変換手続を導入するなど、建替えを促進するための新たな方策月から施行されました。

回答 マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下「建替え円滑化法」とい)には、建物の区分所有等に関する法律(以下「建物区分所有法」とい)と提としています。つまり、建物区分所有法上の建替え決議後に、法人格を有さらには権利変換手続を導入するなど、建替えを促進するための新たな方策月から施行されました。

マンションが倒壊しそうな場合、解体・撤去するにはどのような手続きが必要か

質問 先般の地震で、マンションが傾いて倒れそうになっています。危

回答 再建を目的としないマンションの解体・撤去については、建物の規定してありませんので、解体・撤去するには、民法の共有の意が必要となります。ただし、区分所有者の全員の同意が得られが迫っている等の緊急の場合は、緊急避難として、マンションの

第五 マンションの修繕・建替え

マンションに関する法律上のトラブルの予防と解決に。

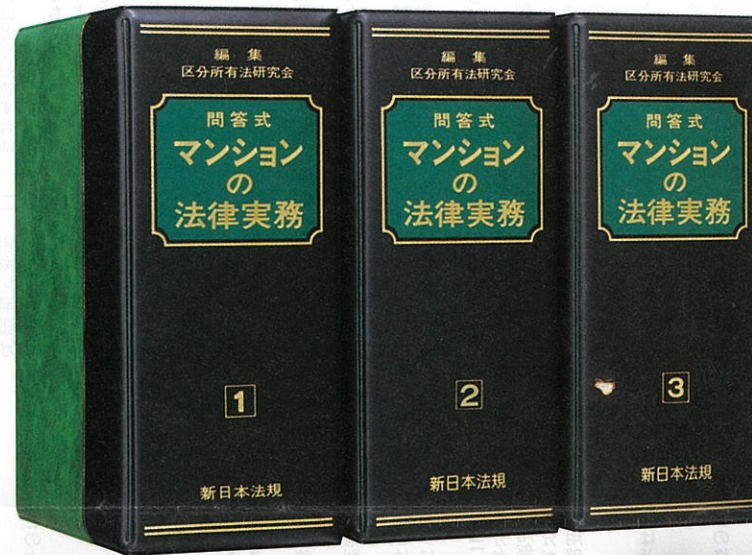
問答式

マンションの法律実務

編集 区分所有法研究会

(代表) 松嶋 泰 (弁護士)
深澤 守 (弁護士)
篠原由宏 (弁護士)

★管理規約の見直し等にも最適!



マンション実務の決定版!

頻発するマンショントラブルの実情を踏まえ、マンションの売買から利用・管理、相続などにおける法律上の問題や税金問題にいたるまで、マンションにまつわる法律問題を実務に則して解説しています。

わかりやすい編集!

マンションにまつわるさまざまな法律問題を具体的な〈質問〉の形でとりあげ、それぞれに簡潔な〈回答〉と詳細な〈解説〉を施していますので、知りたい事項に関する対処法、法的な知識を容易に得ることができます。また、各問答には、理解の助けとするため〈参考法令〉〈参考判例〉などを併せて掲載しています。

加除式・A5判・全3巻・ケース付

総頁4,672頁

本体価格16,000円+税 送料実費

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)

ホームページ <http://www.sn-hoki.co.jp>

新日本法規 Web で 検索

E-mail eigy@sn-hoki.co.jp

新日本法規出版株式会社

本社 東京都千代田区千代田1-1-1 本館ビル 4F 電話 03-5561-3111
 札幌支社 札幌市中央区南一条西7丁目5番地 電話 011-231-1111
 仙台支社 仙台市青葉区中央1丁目1番地 電話 022-231-1111
 東京支社 東京都千代田区千代田1-1-1 本館ビル 4F 電話 03-5561-3111
 大阪支社 大阪市中央区南船場2丁目1番12号 電話 06-6543-1111
 名古屋支社 名古屋市中区栄1丁目26番11号 電話 052-231-1111
 福岡支社 福岡市中央区大手門3丁目3番13号 電話 092-231-1111
 関東支社 さいたま市見沼区南中野244番地1 (2014.3)319-1①

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆インキ」を使用しています。

創業1948年  新日本法規出版

掲載内容

「おまけ」——マンションの用語

- マンションとはどのようなものか
- マンションにはどのようなものがあるか
- 定期借地権付分譲マンションとはどういうものか
- ケア付高齢者向けマンションとはどういうものか
- 建物区分所有法とはどのような法律か
- 専有部分とはどのようなものか
- 共用部分とはどのようなものか
- マンションの敷地や敷地利用権とはどのようなものか
- 住生活基本法とマンションとの関係は
- 長期優良住宅の普及の促進に関する法律とマンションとの関係は
- 「分譲マンションストック五〇〇万戸時代」に対応したマンション政策のあり方について」の概要は

第一 マンションの分譲

- 一 分譲契約前の調査
 - マンションを買う場合にはどのような点を調査したらよいか
 - マンションの床面積はどのように算定されるか
 - 分譲マンションの広告・パンフレットにはどのような規制があるか
 - 共有名義とはどのようなものか
 - 外国人がマンションを取得する場合、どのような制限があるか
 - 公文書公開条例に基づいて、マンションの平面図等の公開を請求することはできるか
- 二 分譲契約の締結
 - 分譲契約を締結するに当たっての注意点はなにか
 - 申込証拠金とはどのような性質のものか
 - 完成前のマンションについて分譲契約を結ぶ場合はどのような点に注意するか
 - 建設途中のマンションの分譲契約締結後に、販売業者が売買取金の値上げを求めたときは応じなければならぬか
 - メニュー方式のマンションを買う場合に注意すべき点は何か
 - 宅地建物取引業者を仲介とする場合には、どのような点に注意するか
 - いわゆるアフターサービス特約の法的性質はどのようなものか
 - 売買契約に条件や期限を付けることはできるか
 - マンションの買受希望者が一方的に売買契約の締結を拒否した場合、売主は損害賠償を請求することができるか
 - 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の内容は
 - 特定住宅瑕疵担保責任とは
 - 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の実務上の留意点
- 三 分譲契約の履行
 - マンションの引渡しはいつどんな方法ですか
 - 売買取金の支払はいつどんな方法ですか
 - マンションの所有権はいつ移転するか
 - 分譲マンションの管理費や固定資産税等の負担はどうなっているか
 - 天災によって引渡し前のマンションが損壊した場合、売買契約はどのようなか
 - 分譲契約の不履行
 - 売主が移転登記・引渡しをしない場合はどうするか
 - 売主が代金を受け取らない場合はどうするか
 - 売主の債務不履行につき損害賠償を請求できるか
 - 不測の事態によりマンションを購入できなかった場合、損害賠償金はどの程度請求できるか
 - 買主が登記を引き受けないときはどうするか
 - 契約の不履行を理由に契約を解除するにはどのようなしきたりがあるか
 - 売買契約の付随的な義務違反を理由に契約を解除できるか
 - 誤信により締結した売買契約を錯誤を理由に解除できるか

第二 マンションの登記と手続

- マンションの登記記録はどのように作成されているか
- マンションの表題登記の申請手続はどうか
- マンションの分譲に伴う所有権保存登記の申請手続はどうか
- マンションの変更・更正の登記申請手続はどうか
- マンションの附属建物を新築したときの登記申請手続はどうか
- マンションの区分・区分・合併等の登記の申請手続はどうか
- マンションの共用部分の登記申請手続はどうか
- 敷地権の表示の登記申請手続はどうか
- 敷地権の変更・更正の登記申請手続はどうか
- マンションの滅失の登記申請の手続はどうか

第三 マンションの管理と運営

- 一 管理組合・管理組合法人
 - マンションの管理はどうか
 - 管理組合とその業務はどうか
 - マンション管理組合の運営・経理の標準指針とは
 - 事情により管理組合が現存しないマンションの問題は
 - 組合員の資格や権利・義務とはどのようなものか
 - 管理組合にはどのような役員を配置すればよいか
 - また、人員や選任の方法は
 - 管理組合の役員を引き受けない入居者から罰金を徴収できるか
 - 不在区分所有者から協力を徴収できるか
 - 管理組合を法人にした場合とそうでない場合の運営上の違いは何か
 - 管理組合の法人化・登記の手続はどうか
 - 管理組合法人の事務の執行はどのように行うか
 - 管理組合の財務会計処理はどのように行うか
 - 管理組合法人の理事・監事の地位はどのようなものか
 - 監事を外部の専門家に依頼するには
 - 管理組合の理事が不法な行為をした場合は
 - 管理組合法人の解散・清算手続はどのようにするか
- 二 集会
 - 集会は誰が招集しその手続はどのようにするか
 - 集会の決議事項とその決議方法はどうか
 - 集会で議案の採決をした際に、可否同数の場合はどうか
 - 集会の決議の効力はどこまで及ぶか
 - 集会決議に代理人を出席させてもよいか
 - 管理組合（管理組合法人）の理事会に理事の代理人を出席させてもよいか
 - 定員数に満たない状態で理事会を運営することは問題ないか
 - 集会の議事録の作成・保管・閲覧はどうか
 - 書面又は電磁的方法による決議とは何か
 - 集会において専有部分の共有者はどのように扱つか
 - 暴力団組長に対して賃貸している部屋を、管理組合の議決で引渡しの請求ができるか
 - マンションの屋上に携帯電話無線基地局を設置するための決議要件は
- 三 管理規約
 - 管理規約とはどのような事項について定めることができるか
 - マンション管理規約の作成・改正の標準指針とは
 - 管理規約の設定・変更・廃止の手続はどうか
 - 一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす場合とはどのような場合か
 - 管理規約を守らない入居者にはどう対処すればよいか
 - 管理規約は誰に対して効力をもつか
 - 管理規約の保管・閲覧はどのようにするか
 - 分譲業者が単独で管理規約を定めることができるのはどのような事項か
 - 管理規約に「類一」が明示されている場合の、「類一」の変更集会決議の要件は
- 四 管理者
 - 管理者とはどのようなものか
 - 管理者の選任・解任はどうか
 - 管理者はどのような職務権限をもつか
 - 管理者が負う受任者の報告義務とはどのようなものか
 - 管理者の民事・刑事上の責任とはどのようなものか
 - 裁判による管理者の解任の手続はどうか
 - 管理者の職務執行停止・職務代行者選任の仮処分はどのようにするか
 - 「マンション」管理士制度とはどのようなものか
 - マンション登録講習機関とは
 - マンション管理業登録制度の創設とは
 - マンション管理適正化推進センターとは
 - マンション管理業者の団体とは
 - マンションやマンション設備の維持管理の標準指針とは
 - 「マンションみらいネット」とは
- 五 管理業務の委託
 - 管理委託契約の法的性質はどのようなものか
 - 管理業務を委託する場合にはどのようなことに注意すべきか
 - マンションの管理業務を委託する際の標準指針とは
 - 管理委託契約書はどのように作成したらよいか
 - 管理委託契約の委託形式を変更する場合の注意点は
 - 管理会社の管理員の業務・責任はどのようなものか
 - エレベーター保守管理契約とは
 - エレベーター保守管理契約の中途解約と違約金
 - マンションの住み込み管理員の労働時間と違約金
 - 管理費・負担金にはどのようなものがあるか
 - 委任状により議決権が行使された管理組合の総会において管理以外の目的での出資が承認されたと認められるか
 - 収益金はどのように取り扱えばよいか
 - 倒産した管理会社名義の口座から管理費等の払い戻しはできるか
 - 管理費等の横領・着服を防ぐには

第四 マンションの所有と敷地の利用関係

- 一 建物の専有部分
 - 専有部分の増改築はどうか
 - 専有部分の二戸一改造はどうか
 - 専有部分の用途を変更してもよいか
 - 専有部分に他の区分所有者が立ち入る権利はあるか
 - 賃借人の部屋に管理会社が立ち入る権利はあるか
 - マンションにおける住宅用火災警報器の設置
- 二 建物共用部分
 - 全体共用部分及び一部共用部分とはどのようなものか
 - 共用部分の管理はどのようにするか
 - 共用部分の変更はどのように行うか
 - 一部共用部分の管理は誰が行うか
 - 共有に属する敷地・附属施設の管理はどのようにするか
 - 共用部分の管理所有とはどういうことか
 - 共用部分等の専用使用権とはどのようなものか
 - 売主があらかじめ専用使用権を留保することはできるか
 - 一部の区分所有者に認められている専用使用権を変更又は廃止することはできるか
 - 代償を払って取得した専用使用権は、権利者が自由に譲渡、賃貸できるか
 - IT化工事の方式とそれに必要な手続とは
 - 地上デジタル放送に対応したマンションにするには
- 三 隔壁・床スラブ・ベランダ・バルコニー等
 - 隔壁・床スラブは専有部分か、共用部分か
 - ベランダ・バルコニーは専有部分か、共用部分か
 - 管理室や機械室は専有部分か、共用部分か
 - 駐車場・車庫・倉庫は専有部分か、共用部分か
 - スロープ部分は共用部分か
 - 屋上は誰でも自由に使用できるか
 - ピロティ・ポーチ・ロビーの管理利用はどのようにするか
 - ベランダを勝手に改築できるか
 - ベランダの隣戸との境界にある隔て板の修理費は誰が負担するか
 - 外壁の無断改築につき原状回復を請求できるか
 - ベランダ・バルコニーの専用使用権はどこまで認められるか
- 四 敷地の利用
 - マンションの敷地として認められる土地の範囲は
 - 規約で専有部分と敷地利用権を分離処分できるという定めはどうか
 - 敷地権の分離処分はどのように行えばよいか
 - 専有部分に対する敷地利用権の割合はどうか
 - 借地上的マンションの敷地利用権はどうか
 - 敷地利権を有しない区分所有者に対する、区分所有権を請求する権利はどうか
 - マンションの敷地内に売主が駐車場建物を所有する場合、その収益はどうか
 - 区分所有建物の売買契約において当該区分所有建物とともにその所有に付帯する敷地に関する権利一切が譲渡された場合、借地権が設定され

- たと認められるか
- 区分所有建物を競売で取得した場合に共用敷地はどの程度使用できるか
- 五 マンションと景観
 - 景観法の概要は
 - 景観行政団体と景観計画とは
 - 景観重要建築物等とは
 - 景観地区、準景観地区とは
 - 景観協議会、景観協定、景観整備機構とはどのようなものか

第五 マンションの修繕・建替え

- 一 修繕
 - マンションの建替えが大規模修繕工事かを判断するにはどうすればよいか
 - 大規模修繕工事専門委員会の適正な運営とは
 - 共用部分の修繕費は誰が負担するか
 - 大規模修繕工事の負担金を転動した区分所有者に確実に支払ってもらうにはどうすればよいか
 - 長期修繕計画の内容は
 - 建物調査・診断の必要性とその費用の充当先は
 - 「マンションドック」とは
 - 修繕積立金とはどのような性質のものか
 - マンションの修繕積立金に関するガイドラインとは
 - 最近のマンション管理費・修繕積立金の水準等は
 - マンションを譲渡した場合に修繕積立金の返還を請求できるか
 - 修繕積立金が少額の場合、臨時に徴収できるか
 - マンションの一部が滅失した場合にその復旧は誰がするか
 - 新築分譲マンションの性能保証制度について
 - 大規模修繕工事に伴い、長期不在者の所有物を撤去できるか
 - 「改修によるマンションの再生手法」に関するマニュアル」の概要は
 - 防火に配慮したマンションにするには、どういった改修をすればよいか
 - パリアフリー改修の優遇措置とは
 - 住宅の省エネ改修の優遇措置とは
 - マンションにおける住宅版エコポイントとは
- 二 建替え
 - 建替えにはどのような要件が必要か
 - 建替え決議はどのように行うか
 - 建替え決議に向けて合意形成をどのように進めればよいか
 - 建替え決議後の合意形成をどのように進めればよいか
 - 建替えに反対する区分所有者にはどのように対処するか
 - 罹災したマンションの時価はどのように算定するか
 - 建替え決議の効力の及ぶ範囲
 - マンションの増築とは、どのような手続が必要か
 - マンション建替組合とは何か
 - マンション建替組合の成立・運営・解散について
 - 建替え円滑化法による建替え事業と建物区分所有法上の建替え事業との相違点とは
 - 建替え円滑化法による建替え事業における反対者の取扱いは
 - 建替え円滑化法における権利変換計画とは
 - 建替え円滑化法における個人施行者とは
 - 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進のための措置とは
 - 購入したマンションの耐震性を確認するには、どうすればよいか
 - 耐震改修はどのような場合に必要か
 - 「マンション耐震化マニュアル」の概要は
 - 権利変換手続とは
 - 権利変換を希望しない場合
 - 施行マンションの明渡しから工事完了までの手続は
 - 「マンション建替え実務マニュアル」の概要は
 - 省エネルギー化を図るにはどうすればよいか
 - マンション共用部分における電子ブレーカーとは
 - マンションの大規模な改修の際の省エネルギー措置の届出とは
- 二の二 団地の修繕・建替え
 - 団地における建替え決議はどのように行うか
 - 団地の一部棟で建替えを行うことはできるか
 - 被災マンションの再建
 - マンションが全壊した場合、管理組合はどうか
 - マンションが倒壊しそうな場合、解体・撤去するにはどのような手続が必要か
 - マンションの再建の集会とはどのようなものか
 - マンションの再建の決議はどのように行うか
 - 再建の決議があった場合の取扱いと、共有物分割請求に関する特例はどの程度制限されるか
- 第六 マンションに関する紛争と事故
- 第七 分譲マンションの賃貸借
- 第八 マンションに関する金融と保険
- 第九 中古マンションの売買・相続及び贈与
- 第一〇 マンションの税務

※内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。