

八景坂マンション管理規約

[2020年12月 改訂版]

八景坂マンション管理組合

八景坂マンション 管理規約

「八景坂マンション」の各専有部分を有する区分所有者（以下区分所有者という）は、昭和58年法律第51号「建物の区分所有に関する法律」に基づき次の通り「八景坂マンション管理規約」（以下本規約という）を定めます。

第1章 総 則

第1条（目的）

1. 本規約は「八景坂マンション」の建物および付属施設に関する区分所有者ならびに区分所有者相互間の諸事項について定め以て区分所有者の共同の利益を維持し、良好な環境を保持することを目的とします。

第2条（規約の遵守）

1. 区分所有者は、円滑な共同生活を行なうため、本規約を誠実に遵守する義務を負うものとします。
2. 区分所有者は同居するものに対して、この規約を遵守させなければならないものとします。

第3条（対象物件の表示）

1. 本規約の対象となる「八景坂マンション」の建物および付属施設（以下対象物件という）は後記表示の通りとします。

第4条（規則の効力）

1. この規約は区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対してもその効力を有します。
2. 占有者は対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとします。

第5条（管理組合）

1. 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって「八景坂マンション管理組合」（以下管理組合という）を構成します。
2. 管理組合は事務所を八景坂マンション内に置きます。
3. 管理組合の業務組織等については第6章以下の定によります。

第 2 章 専有部分及び共用部分の範囲等

第 6 条 (専有部分の範囲)

1. 対象物件の中で、区分所有権の目的となる建物の部分のうち住戸番号を付した各住戸及び当該住戸内付属専用設備を専有部分とします。
2. 前項の専有部分を他から区分する構造物ならびに専有部分を構成する設備の付属については次の通りとします。
 - (1) 天井、床、壁は躯体部分を除く部分を専有部分とします。
 - (2) 配線、配管、ダクト、パイプシャフト等については、当該専有部分の専用に供する部分のみを専有部分とします。
 - (3) 玄関扉は錠及び内部塗装部分を専有部分とします。
 - (4) 窓枠及び窓ガラスは専有部分とします。

第 7 条 (共有部分の範囲)

1. 共有部分は対象物件の中で前条第 1 項の規定による専有部分以外の部分をい、後記表示に掲げる各号の通りとします。

第 8 条 (共有部分の共有持分)

1. 対象物件のうち共用部分は各区分所有者の共有とします。
2. 建物に関する各区分所有者の共有持分は、各区分所有者が所有する専有部分の床面積の割合によるものとします。
3. 前項の床面積の計算は、壁芯計算(界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法)によるものとします。

第 9 条 (共有持分の分割請求及び単独処分の禁止)

1. 区分所有者は、第 6 条の各専有部分の区分所有権と共有持分をそれぞれ分離して担保に供しまたは処分することはできないものとします。
2. 区分所有者は共用部分の共有持分について分割請求することはできないものとします。

第3章 用 法

第10条〔専有部分の用法〕

1. 区分所有者は、その専有部分を住居又は事務所として使用するものとし、他の用途に供してはならないものとします。

第11条〔共用部分の専用使用〕

1. 共用部分のうち、住戸附設のバルコニーは（以下専用使用部分という）当該専用住戸を専用する区分所有者が区分所有権の存続期間中、それぞれ通常の用法に従い無償で専用使用出来るものとします。
2. 区分所有者から専用部分の貸与を受けたものは、その区分所有権の存続中バルコニーを使用する事が出来るものとします。
3. この専用使用権は専有部分の処分に従うものとします。

第12条〔管理施設の無償使用〕

1. 共用部分のうち、管理用倉庫、その他管理業務遂行上必要な施設及び備品（以下管理施設という。）については、管理業務受託者が無償で使用する事が出来るものとします。

第13条〔その他の共用部分の用法〕

1. 共用部分のうち第10条から第12条に掲げた部分以外については、区分所有者及び占有者全員がそれぞれ通常の用法に従って使用するものとします。

第14条〔使用規則の遵守〕

1. 区分所有者は、共同の利益を守り、良好な環境を保持するため別に定める「八景坂マンション使用規則」を誠実に遵守しなければならないものとします。

第15条〔転売又は賃貸時の協定〕

1. 区分所有者がその保有する区分所有権及び共有物に関する共有持分を第三者に譲渡又は占有使用させる場合には、予め所定の「譲渡届」あるいは「占有使用者変更届」に当該第三者の署名押印を得てこれを第31条に定める組合に提出しなければなりません。
2. 区分所有者は、その保有する区分所有権及び共有物に関する共有持分を第三者に譲渡又は占有使用させる場合には、その譲渡人又は占有者に本規約ならびに使用規則を遵守させるものとし且つ占有使用者の行為については全て責任を負うものとします。

第4章 管 理

第16条（管理）

1. 区分所有者は次条から第21条に定める所に従い、対象物件の保安・保全・保守・点検・運転・調整・手入れ・清掃・塵埃処理・消毒・取替・修繕・その他必要な行為（以下管理という）を行ない、対象物件の価値及び機能の維持を図らなければならないものとします。

第17条（専有部分の管理）

1. 専有部分については、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担において、管理するものとします。

第18条（専用使用部分の管理）

1. 専用使用部分については、当該部分が付設されている専有住戸の区分所有者が自己の責任と負担に於て管理するものとします。
2. 前項の管理にあたっては、区分所有者は「八景坂マンション」の建物の外観形状を変更してはならないものとします。

第19条（共用使用部分の管理）

1. 共用部分のうち、専用使用部分以外の部分（以下管理部分という）については、第31条に定める組合が組合員の責任と負担において管理するものとします。

第20条（必要箇所への立入）

1. 第16条から前条までの各条により専有部分・専用使用部分・管理部分の管理を行う者は管理上必要最少限度の範囲において必要箇所への立入を当該箇所の占有者、または管理者に請求することができるものとします。
2. 前項の立入請求を拒絶したものは、拒絶の結果生じた損害を賠償しなければならないものとします。

第21条（損害賠償）

1. 区分所有者または区分所有者から占有を受けた者は、本人及びその家族が故意または過失により「八景坂マンション」またはその居住者に損害を与えた場合、被害者の請求に従い、直ちに原状回復その他の方法により損害を償わなければなりません。

第5章 諸経費

第22条 (共用部分の管理費)

1. 区分所有者は、次の各号に要する費用（以下管理費という）として第8条に規定する共有持分に応じて定められた金額を負担しなければならないものとします。
 - (1) 建物共有部分、共用施設及び管理点検費
 - (2) 設備機械器具の保守・点検・調整費
 - (3) 共有部分の光熱給水費・清掃・衛生費
 - (4) 共有部分の火災保険料及びその他損害保険料
 - (5) 共有部分の清掃委託経費
 - (6) 前各項の他、管理部分の管理及び運営に要する費用

第23条 (修理積立金)

1. 区分所有者は前条の管理費以外に次の各号に要する費用（以下修理積立金という）を積立てるものとします。
 - (1) 共有部分の修繕
 - (2) 共有部分の変更
 - (3) その他区分所有者全員の共同の利益のために出費を要する不測の事態への対応
2. 前項に定める修理積立金は後記表示に定められた金額を負担しなければならないものとします。

第24条 (組合費)

1. 第35条に定める組合員は管理組合の運営連絡等の費用にあてるため組合費を負担しなければならないものとします。

第25条 (施設使用料等)

1. 駐車場その他有料施設を使用するものは、別に定める使用料（以下使用料等という）を負担しなければなりません。

第26条 (諸費用の事前納付)

1. 区分所有者は管理費・修理積立金等について、第31条に定める組合が指定する銀行の預金口座宛払い込むものとし、毎月末日迄にその翌月分を一括して納付しなければなりません。
2. 区分所有者が前項の納付すべき金額を滞納した場合、それに対し年利14%の遅延損害金を支払うものとします。
3. 前項の遅延損害金は、これを管理費に繰り入れるものとします。
4. 区分所有者は、事由の如何に拘らず、管理費・修理積立金・組合費及び使用料等の分割納付または返還請求をすることはできないものとします。

第 27 条 (管理費等の過不足)

1. 第 7 3 条に定める決算の結果、管理費・組合費に余剰を生じた場合は、次期に繰り越すものとします。
2. 管理費及び修理積立金に不足を生じる場合は、区分所有者は第 2 2 条に定めた管理費の負担割合に応じて、その都度必要な金額を負担するものとします。
3. 組合費に不足を生じる場合は、第 3 5 条に定める組合員は第 5 3 条に定める総会の決議を経て、その都度必要な金額を負担するものとします。

第 28 条 (管理費等の改訂)

管理費・修理積立金・組合費及び使用料等の改訂の必要ある場合は第 7 2 条に定める会計年度毎に改定するものとします。

第 29 条 (納付者)

管理費・修理積立金については、それぞれの納付日に現に区分所有権を有する者が納付する義務を負います。

第 30 条 (先取特権)

区分所有者は、建物共有部分・共用施設について他の区分所有者に対して有する債権についてその区分所有権(第 1 1 条及び第 1 2 条の専用使用権を含む)及び建物に備えつけた動産の上に先取特権を有するものとします。

2. 前項の先取特権は、優先権の順位及び効力については共益費の先取特権とみなすものとします。
3. 区分所有者が建物共有部分・共用施設につき他の区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行なうことができるものとします。

第6章 管理組合総則

第31条〔組合〕

1. 区分所有者は、組合を結成しその組合の一員として次の各号に掲げる行為を行なうものとします。
 - (1) 法律に複数の区分所有者の合意もしくは集会の決議を要するものと定められた諸事項の合意・決定・決議
 - イ、共用部分の変更
 - ロ、共有部分の管理に関する事項
 - ハ、組合役員を選任または解任
 - ニ、本規約の変更・廃止または新たな規約の設定
 - ホ、本規約保管者の決定
 - ヘ、集会の召集・議事
 - ト、議事録保管者の決定
 - チ、建物の一部が滅失したときの処置
 - (2) 前号各事項の実行処理
 - (3) 第62条に定める事項の合意・決定または決議
2. 区分所有者は、前項各号の行為を行なうにあたって次条以下に定める組合以外のいかなる形の組合をも結成し、もしくは加入してはならないものとします。

第32条〔名称及び所在地〕

1. 前条の組合は「八景坂マンション管理組合」（以下組合という）と称し、事務所を「八景坂マンション」内に置くものとします。

第33条〔組合の結成〕

1. 組合は「八景坂マンション」の区分所有者をもって構成するものとします。

第34条〔管理者〕

1. 組合は法律の定める管理者となるものとします。

第35条〔組合員の資格〕

1. 組合の組合員となる資格は「八景坂マンション」に区分所有権を有する者とします。

第36条〔組合への加入〕

1. 前条の資格を有するものは、事由の如何を問わず当然に組合に加入するものとします。
2. 新たに組合員の資格を取得したものは、その旨を書面により組合へ通知しなければならないものとします。

第 37 条 (資格喪失)

1. 組合員は第 35 条の資格を喪失したときは、当然に組合から脱退するものとします。
2. 組合員が組合を脱退することが明らかになったときは、直ちにその旨を組合に通知しなければならないものとします。

第7章 管理組合の業務

第38条 (組合の業務)

1. 組合は次の各号の業務を行なうものとします。

(1) 管理業務

- イ、管理部分の保安・保全・保守・点検・運転・調整・手入・清掃・塵芥処理及び消毒
- ロ、管理部分の諸修繕・取替等
- ハ、共用部分の火災保険ならびに損害保険に関する業務
- ニ、官公署・町内会や近隣との渉外業務
- ホ、敷地及び建物内における風紀・秩序・安全の維持
- ヘ、「八景坂マンション」内の防犯・防災に関する業務
- ト、その他管理に必要な一切の業務

(2) 共用部分の変更・処分及び運営

- イ、共用部分の新設・改造・改良または除去に関する業務
- ロ、共用部分の売却・廃棄・その他権利変更に関する業務
- ハ、共用部分の使用に関する許認可及び運営
- ニ、有料施設の運営

(3) 共用部分に関する会計業務

- イ、管理費・修理積立金・組合費・使用料等の収納保管及び運用や支払等
- ロ、収支決算及び予算に関する業務
- ハ、共用部分に関わる固定資産税・都市計画税等、租税公課の配分や徴集

(4) 総会・理事会において議決された業務

(5) 広報及び連絡業務

(6) その他円滑な共同生活を維持するために必要な業務

第39条 (業務の委託)

1. 組合は前条の業務の一部を第三者に委託し、もしくは請け負わせることができるものとします。

第40条 (勧告)

1. 組合は組合員が本規約または他の諸規則に違背し、その他共同生活の秩序を著しく乱す行為をしたとき、またはそのおそれがあるときは当該組合員に対して共同生活の秩序保持に関する勧告を行い、行為の差止めを請求することができるものとします。

第 41 条 (火災保険契約)

1. 組合は共用部分に対する火災保険及び損害保険等の付保につき組合員を被保険者として組合名義で保険契約を締結するものとします。
2. 前項の保険証券は組合が保管し、損害が生じた場合には組合が保険金請求権を行使し、当該保険金をもって災害の生じた共用部分の原状回復費に充当するものとします。
3. 専有部分の火災保険及び損害保険は各区分所有者が単独で付保するものとし、前2項に含まないものとします。