

エバーニュース

EVER NEWS

vol.21 平成27年12月13日 発行

エバー総合法律事務所では、個人のお客様と法人のお客様に身近な法律問題をニュースレターでお届けします。



● [連載] マンションと法律問題について (その1)

■ 無料相談会のご案内

● [連載] 表明保証について

● 料金のご案内 / 事務所のご案内



(その1) マンションと法律問題について

今回は、マンションの法律関係について、基本的な点の説明をします。まず、法律（「建物の区分所有等に関する法律」）は、マンション内の自治的な取決めとして「規約」を予定しています。国土交通省において標準的な規約モデルとして単棟型、団地型、複合用途型を設けています（平成23年改正）。規約の設定、変更、廃止には区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議が必要です。

次に、管理のために区分所有者は団体（「管理組合」といいます）を構成し、管理者を設置します。管理組合は、登記をすることで法人になります。この場合には理事や監事を選任し、理事（代表を定める場合には代表理事）によって業務を行います。管理業者に管理を委託することも可能で、その場合には「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」で適正化の処置を講じています。

そして、専有部分と共有部分との関係です。専有部分とは各自の区分所有の目的の部分であり、廊下、階段など構造上区分所有者全員又は一部の共用に供される部分や規約に定められた部分が共有部分です。専有部分は基本的に各区分所有者の自由な使用に委ねられますが、マンションとしての構造上制限を受け、建物の保存に有害な行為など共同の利益に反する行為はできません。なお、規約、使用細則で専有部分の利用上の制限を定めることも可能です。裁判例では、バルコニーに工作物を作ったり、専用庭に物置を作った例について、撤去請求が認められました。

最後に、ルール（マナー）に従わない方への対処の点です。ルールといっても法律、規約、使用細則、生活上の取決めなど、拘束力にも強弱があり、マナー違反ともいふべき迷惑行為もあり様々です。例えば規約で定めた管理費滞納の場合には請求に応じなければ先取特権という法的制度や裁判の方法があります。管理組合の役員を誹謗中傷する文書を配布した場合はどうでしょうか。過去に争われた例があり最高裁は管理業務の遂行や運営に支障が生じ、マンションの正常な管理又は使用が阻害される場合には、「区分所有者の共同の利益に反する行為」に当たるとみる余地があるとししました。これに該当する場合には違反者に対する停止、結果の除去、予防のための必要な措置を求めることができます。他の問題はまた別の機会に説明します。お悩みの場合にはご相談ください。

Information

無料相談会のご案内

平成27年12月15日(火)、12月24日(木)、平成28年1月14日(木)のいずれも
午後3時から午後6時の間に、お一組様各30分で無料相談を承ります。

ご希望の方は当事務所までお電話にてご予約のうえでお越しください。
なお、今後の無料相談会の予定については当事務所のホームページにてご案内いたします。

<http://ever-lawyers.jp/>

「エバー総合法律事務所」で検索を



表明保証について

事業者の方へ

表明保証とは、契約締結時に、一方当事者が、能力、目的物など契約の前提、内容に関する一定の事実（ある時点の）に関して、真実かつ正確であることを表明し、相手方に保証することをいいます。これは英米の契約における考え方が持ち込まれたものです。M&A（合併、企業買収）や、シンジケートローン（複数の金融機関による協調融資）などの取引では通常盛り込まれます。

具体的には、例えば財務諸表などの資料の正確性、真実性、潜在的債務の不存在、契約の締結、履行及び事業について、法令、定款その他内部規則への適合性、労働関係での紛争性の不存在、暴力団関係者への非該当性など、その取引に応じて様々な条項が定められます。交渉により内容を決めますが、違反の効果もまた同様で、損失の補償、期限の利益喪失、契約解除などがあります。表明保証条項はこのような違反効果の条項と組み合わせることにより、契約当事者間での適切な情報開示とともに、リスク分配機能が期待されます。実務的な運用から設けられた規定ですので、法的性質についての考え方も諸説ありますが、損害担保契約としての理解が一般的です。契約自由の原則からいえば、法律に反しない限りは様々な契約内容を定める余地があります。

この表明保証をめぐるのは、下級審ですが、企業買収における株式譲渡の事例など裁判例も多くみられるようになりました。株式譲渡の際にはデューデリジェンス（一般に対象企業、不動産、商品等についての調査活動をいいます）として、譲受人側において、譲渡人の企業に関する調査をした上で、財務諸表等に虚偽や悪影響を及ぼす事実が存在しないことなどについて表明保証条項を設けます。裁判では、これらの条項の法的効果、違反の有無、効果などが争われています。情報開示の方法・内容と関連することが多く、裁判所は事案に応じて実質的かつ慎重に判断しています。

以上のとおり、表明保証とは、通常取引で設けられる「保証」とは異なり、その対象、範囲や内容は広汎であるといえ、他の分野の契約にも同様の規定を盛り込める余地はあります。争いを防ぐ点からは表明保証の対象、条項内容をより明確化し、情報開示の方法や内容を明確化することが一つの指針になると考えます。契約条項の内容についてご検討の際にはご相談ください。



料金のご案内

一般的な料金の概要

ご相談料 事件受任の場合は頂戴しません。

30分	3000円プラス消費税
1時間	5000円プラス消費税

予約電話番号 **043-225-3041**

業務内容

不動産

会社経営

貸金請求

労災

相続

民事再生・破産手続き

金融

消費者問題

交通事故

刑事事件

離婚

家族問題

成年後見制度



- エバーニュースバックナンバーはホームページに掲載しております。

参考例

以下は、良くある場合について一例として費用について掲げました。

その他の事例や基準の詳細については当事務所のホームページで報酬基準詳細をご覧ください。

1 金銭請求

たとえば600万円の請求をする場合には（仮差押えがない裁判のみの場合）

着手金	30万円プラス消費税
預り金	10万円程度
報酬	全額回収できた場合 60万円プラス消費税
200万円のみの場合	32万円プラス消費税

2 刑事事件

たとえば、窃盗で逮捕された場合、

着手金	30万円から50万円プラス消費税
預り金	5万円程度
報酬	30万円から50万円プラス消費税

* 執行猶予が付いた場合や刑の軽減となった場合です。

3 成年後見

たとえば、認知症の方について成年後見を申し立てる場合

申立着手金	10万円から20万円プラス消費税
預り金	5万円程度

それ以外に鑑定費用（精神科医師の費用ですが5万円から10万円が目安）

事務所のご案内



〒260-0013 千葉市中央区中央4-12-1 KA中央ビル4階

エバー総合法律事務所（旧 菊地秀樹法律事務所）

代表 弁護士 菊地秀樹（千葉県弁護士会所属）

TEL 043-225-3041

FAX 043-225-0071

業務時間

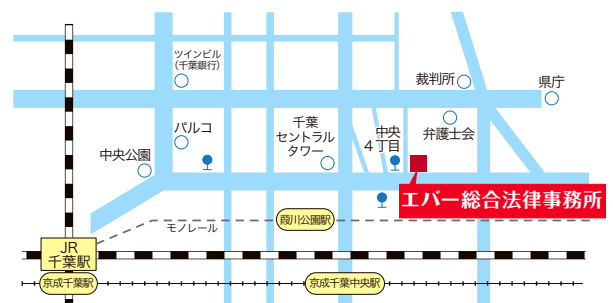
午前9時より午後6時まで

* なお、ご相談時間については夜間、土曜日などご要望の場合にはご相談ください。

ホームページ

<http://ever-lawyers.jp/>

「エバー総合法律事務所」で検索を



- 千葉駅 2 番バス乗り場より乗車。2つ目の「中央4丁目」下車
- 駐車場は周りの有料駐車場をご利用下さい。