

中高層共同住宅使用細則モデル

専用庭使用細則
専用庭使用細則コメント

目次

中高層共同住宅使用細則モデル

専用庭使用細則	1
第1条（趣旨）	1
第2条（定義）	1
第3条（使用細則の効力及び遵守義務）	1
第4条（禁止行為）	1
第5条（専用庭の適正な管理）	2
第6条（原状回復義務等）	2
第7条（専用庭使用料）	2
第8条（事務の委託）	2
第9条（細則外事項）	2
第10条（細則の改廃）	3
第11条（細則原本）	3
附 則	3
別表 専用庭使用料（第7条第2項関係）	4
専用庭使用細則コメント	5

中高層共同住宅使用細則モデル
専用庭使用細則

(趣旨)

第1条 この細則は、マンション管理規約(以下「規約」という。)第18条(使用細則)の規定に基づき、専用庭の使用に関し、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第2条(定義)第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条(定義)第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 管理組合 規約第6条(管理組合)第1項に規定するマンション管理組合をいう。
- 四 専用庭 規約第14条(バルコニー等の専用使用権)第1項において規定する別表第4(バルコニー等の専用使用権)に掲げる一階に面する庭をいう。
- 五 専用庭の専用使用権者 規約第14条(バルコニー等の専用使用権)第1項において規定する別表第4(バルコニー等の専用使用権)に掲げる一階に面する庭について専用使用権を有する区分所有者をいう。
- 六 理事長 規約第33条(役員)に規定する理事長をいう。
- 七 総会 規約第40条(総会)に規定する総会をいう。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第3条 この細則は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(禁止行為)

第4条 専用庭の専用使用権者は、専用庭において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他工作物(地下又は高架の工作物を含む。)の設置又は築造
- 二 専用の配線、配管、アマチュア無線アンテナ、音響機器及び照明機器等の設置
- 三 コンクリートの打設及び多量の土砂の搬入又は搬出
- 四 他の専有部分の眺望、日照、通風に影響を及ぼすおそれのある樹木その他の植物の栽培等
- 五 配線、配管、フェンスその他の共用部分等の保存に影響を及ぼすおそれのある掘削又は使用

六 その他専用庭の通常の用法以外の使用

(専用庭の適正な管理)

第5条 専用庭の専用使用権者は、その責任と負担において専用庭の清掃、除草及びごみ処理その他の専用庭の通常の使用に伴う管理を行わなければならない。ただし、専用庭の外周にあるフェンス等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。

(原状回復義務等)

第6条 専用庭の使用により配線、配管、フェンスその他の共用部分等を毀損し、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、当該占有者又は区分所有者がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。

2 占有者又は区分所有者(以下この条において「義務者」という。)が第4条、第5条本文及び前項の義務を履行しない場合又は履行しても十分でない場合において、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行又は不完全な履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら原状回復その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を義務者から徴収することができる。

3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。

4 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。

5 規約第41条(招集手続)第2項及び第3項の規定は、前二項の通知に準用する。

(専用庭使用料)

第7条 規約第14条(バルコニー等の専用使用権)第2項の専用庭の専用使用料(以下「専用庭使用料」という。)は、規約第57条(管理費等の徴収)第1項の規定により、当月分を前月の 日までに一括して納入しなければならない。

2 前項の専用庭使用料の額については、別表に掲げるとおりとし、その使用の期間が1月に満たない場合であっても、一律の額とする。

3 前項の規定にかかわらず、専用庭使用料の額、賦課徴収方法その他の専用庭の管理又は使用に関する事項(これらの変更に関する事項を含む。)について総会の決議があったときは、専用庭の専用使用権者は、これに従わなければならない。

(事務の委託)

第8条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(細則外事項)

第9条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めると

ころによる。

(細則の改廃)

第 10 条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第 11 条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する 2 名の区分所有者が記名押印した細則を 1 通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

この細則は、平成 年 月 日から効力を発する。

別表 専用庭使用料（第7条第2項関係）

専用庭の面積	該当住戸番号	専用庭使用料（月額）
㎡未満	号室 号室 …… ……	円
㎡以上 ㎡未満	号室 号室 …… ……	円
㎡以上	号室 号室 …… ……	円

全般関係

この使用細則モデルは、中高層共同住宅標準管理規約（単棟型）（以下「標準規約」という。）に基づいて細則を定める場合の参考指針として作成したものである。したがって、対象となるマンションの分譲形態、専有部分の用途、規模等は、標準規約において想定するものと同等とする。

この使用細則の対象となる物件の範囲は標準規約の別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設と、共用部分の範囲については標準規約の別表第2に記載されたものと同等とする。

この使用細則に規定している事項の取扱いに関しては、マンションの所在地の状況等の個別の事情を考慮して、合理的な範囲内において、その内容に多少の変化をもたせることも差し支えない。この場合には、そのマンションの管理規約固有の規定等を考慮して、これと抵触し、又は齟齬の生じることのないよう慎重を期する必要がある。

第6条関係

標準規約第63条第3項に規定する「不法行為の差止め、排除、若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求」に関する措置について、その具体的な方法等を規定した。なお、この規定に基づく措置の安易な適用が、一般的には違法とされる自力救済に該当する可能性があることに注意する必要がある。したがって、やむなくこの措置を講じざるを得ない事情にある場合であっても、この規定の適用については、事案ごとの慎重な検討と総会での審議を尽す必要があり、違法性の阻却について十分に留意し、細心の注意を払わなければならない。なお、緊急性や急迫の危険があるものについて、緊急避難などの法理に従って対応することを禁止する趣旨ではない。

第7条関係

標準規約第14条第2項に規定する一階に面する庭の専用使用料については、別表に示すように一定の面積ごとに使用料を設定する方法によることとした。

第10条関係

標準規約第45条及び第46条の規定により、使用細則の制定又は変更は、総会において議決権の過半数で決する。ところが、この細則の変更によって管理規約の規定と抵触することとなる場合や、管理規約に規定すべき「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用」についての基本的事項を定めようとするときは、同第45条第3項の規定により組合員総数及び議決権の各4分の3以上の多数による総会の決議が必要となるから、このことを確認的に規定した。

第11条関係

使用細則の原本の作成、保管等については、総会議事録に準ずる方法よるべきことを規定した。なお、標準規約第63条に規定する管理規約の原本と異なり、記名押印する者を区分所有者全員とはしないこととしたものだが、これは、分譲当初などに総会を開催しないで使用細則を制定するための「区分所有者全員の合

意」という要件を緩和するものではなく、原本としての作成要件を総会議事録に準じたに過ぎないことに注意を要する。