

令和7年(ワ)第 号 損害賠償請求事件  
原告 エンブレム札幌清田管理組合  
被告 日本システム企画株式会社

甲第1号証 乃至 甲第9号証

札幌地方裁判所民事部 御中

上記原本正写いたしました。

弁護士 渡 能 史

## エンブレム札幌清田管理組合規約

エンブレム札幌清田の各専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という）は、「建物の区分所有等に関する法律」（制定・昭和37年法律第69号、改正・昭和58年法律第51号、改正・昭和63年法律108号、改正・平成14年法律第140号、以下「区分所有法」という）に基づき、次のとおり「エンブレム札幌清田管理組合規約」（以下「規約」という）を定める。

### 第 1 章 総 則

#### （目 的）

第1条 この規約は、エンブレム札幌清田の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

#### （定 義）

第2条 この規約において、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ものとする。

- 一 区分所有権 区分所有法第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 共用部分等 共用部分及び付属設備をいう。
- 七 敷 地 区分所有法第2章第5項の建物の敷地をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

#### （規約及び総会の決議の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対して、この規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

#### (対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

#### (規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、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、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

#### (管理組合)

第6条 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「エンブレム札幌清田管理組合」（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をエンブレム札幌清田A棟及びB棟内に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第6章の定めるところによる。

## 第2章 専有部分等の範囲

#### (専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち、区分所有権の対象となる専有部分は、店舗及び住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を、他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

一 天井、床及び壁は、躯体(コンクリート)部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 外気にふれる外窓枠及び外窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 前項の区分詳細については、附則の「住居の共/専有 区分細則」に定める。

#### (共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

## 第3章 敷地及び共用部分等の共有

#### (共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

#### (共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第4に掲げる専有面積の割合による。

(分割請求及び単独処分禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することができない。

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共用持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分及び貸与をしてはならない。

## 第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を次のとおり使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 一 住戸部分は住戸として
- 二 店舗部分は店舗又は事務所として

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠及び窓ガラス等(以下、この条、第21条及び別表第3において「バルコニー等」という。)について、特定の区分所有者が同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

2 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、管理組合が管理する駐車場について、特定の区分所有者又は区分所有者から専有部分の貸与を受けた者に、駐車場使用契約により使用させることができる。

2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

3 駐車場の使用を契約している者が管理費等を3ヶ月滞納した場合は、その駐車場の使用契約は効力を失う。

4 区分所有者が、その所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したとき又は区分所有者から専有部分の貸与を受けた者が他に転出したときは、その駐車場の使用契約は効力を失う。

5 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を使用することができる。

6 駐車場を使用している者は、いかなる第三者にも譲渡、転貸してはならない。

### (敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、敷地及び共用部分等の一部を、次に掲げる者に使用させることができる。

- 一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理業務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第6号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請負った者。
- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は理事会の決議を経て、敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く）の一部について、第三者に使用させることができる。

### (専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、予め理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を、理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について承認しようとするときは、理事会（第52条に定める「理事会」をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行なうことができる。
- 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

### (使用細則等)

第18条 対象物件の使用については、別に、使用細則等を定めるものとする。

### (専有部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約、使用細則等及び総会の決議を第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約に、この規約、使用細則等及び総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、当該区分所有者及び契約の相手方はその旨の誓約書を管理組合に提出しなければならない。
- 3 第1項の場合、その第三者に違反行為があったときは、それによって生ずる損害賠償及び紛争等の処理は、すべてその区分所有者が負うものとする。

## 第 5 章 管 理

### 第 1 節 総 則

#### (区分所有者の責務及び暴力団等の排除責任)

- 第 20 条 区分所有者は、対象物件についてその価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない
- 2 前項にいう管理の実行を充実させるため、区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、共同生活環境が侵害される恐れがある者及び暴力団構成員、組織等に譲渡又は貸与してはならない。
- 3 区分所有者が、その専有部分を第三者に貸与する場合、当該第三者が次のいずれかに該当したときは、何らの催告を要せずに賃貸借契約は解除となり、当該物件を明渡さなければならない旨を明記した「賃貸借契約書」を取り交わし、管理組合に届出をしなければならない。
- 一 暴力団構成員であることが判明したとき。
  - 二 当該物件内に暴力団構成員を居住させ、又はこれらの者を継続して出入りさせたとき。
  - 三 対象物件内に、暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋その他これに類する物件を掲示若しくは搬入したとき。
  - 四 暴力団の威力を背景に粗野又は乱暴な言動をして、他の入居者に不安感・不快感を与えたとき。
- 4 前項の規定を遵守しないことによって他の迷惑又は損害を与えたときは、区分所有者はこの排除と賠償の責を負うものとする。

#### (敷地及び共用部分等の管理)

- 第 21 条 敷地及び共用部分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。
- 但し、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担において、これを行わなければならない。
- 2 専有部分である設備のうち、共用部分と構造上一体となった部分の管理を、共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

#### (窓ガラス等の改良)

- 第 22 条 共用部分のうち、各住戸に付属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。
- 2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて別に定めるものとする。

#### (必用箇所への立入り)

- 第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分、又は専用使用部分への立入りを請求することができる。
- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
  - 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
  - 4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

#### (損害保険)

- 第24条 区分所有者は、共有部分に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。
- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。
  - 3 管理組合は、前項により受領した保険金を、事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。

## 第 2 節 費用の負担

#### (管理費等並びに先取特権)

- 第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。
- 一 管理費
  - 二 修繕積立金
  - 三 使用料
  - 四 携帯電話基地局収入分担金
- この携帯電話基地局収入は組合員全員に帰属するものであるが、改めて施設維持の費用として収入同額を管理組合に納入するものとする。
- 2 前項の管理費等の額は、別表第4に掲げる額とする。なお、管理費及び修繕積立金は、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。
  - 3 水道料については、札幌市の算出基準にもとづいて算出するものとする。
  - 4 管理組合は、区分所有者が管理費等の支払を3ヶ月以上怠ったときは、当該区分所有者から専有部分の貸与を受けた者に対し、管理費等を請求することができる。
  - 5 区分所有者は、その専有部分の貸与を受けた者が、第1項第3号の使用料を滞納した場合、管理組合に対してその支払責任を負うものとする。
  - 6 管理費等の改定は、共用部分の管理に関する事項とし、第48条第3項に定める議決方法により決定する。

7 管理組合は、管理費等の債権又は規約若しくは総会の決議に基づく債権について、債務者の区分所有権及び建物に備付けた動産の上に「先取特権」を有する。

#### (承継人に対する債権の行使)

第26条 前条第7項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人（売買等により区分所有権を取得した人。）及び包括承継人（相続人又は財産管理人。）に対しても行うことができる。

#### (管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門知識を有する者の活用に要する費用
- 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

#### (修繕積立金)

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
  - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - 三 敷地及び共用部分等の変更
  - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
  - 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために、特別に必要となる修繕
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）、又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第4

5条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充てるため管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に、建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取崩すことができる。

- 3 第1項の修繕積立金は、第10条に規定された共有持分比率により算出され、総会において決議された額とする。
- 4 第1項の修繕積立金の管理は、理事長がこの任にあたる。
- 5 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入をしたときは、修繕積立金をもって、その償還に充てることができる。
- 6 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

#### (使用料)

第29条 使用料とは、共用の敷地及び共用部分等の使用に伴う使用料、すなわち駐車場使用料・駐輪場使用料及び共用の設備を通じて各戸に供給している水道使用料等で規約の定めにより、有料とされているものをいう。

- 2 区分所有者及び占有者は、第25条第1項の規定により、使用料を管理組合に納入しなければならない。
- 3 第1項の使用料のうち、水道使用料については、特別経理によりその収支を明確にしなければならない。
- 4 駐車場使用料、駐輪場使用料及びその他敷地又は共用部分にかかわる使用料は、第27条の管理費に充当するものとする。

## 第 6 章 管 理 組 合

### 第 一 節 組 合 員

#### (組合員の資格)

第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

#### (届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

### 第 二 節 管 理 組 合 の 業 務

#### (業 務)

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第49条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について、管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災（自主防災含む。）に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

#### （業務の委託等）

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第8号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

#### （専門的知識を有する者の活用）

第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第5号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

### 第 3 節 役 員

#### （役員）

第35条 管理組合に、次の役員を置く。

- |        |     |
|--------|-----|
| 一 理事長  | 1 名 |
| 二 副理事長 | 1 名 |

三 会計担当理事 1名

四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 6名

五 監事 1名

- 2 理事及び監事は、組合員又は組合員の委任を受けた一親等の成人の内から総会で選任する。尚役員のみ手がない場合には、総会で外部役員を選任する。
- 3 役員を選任は自選・推薦の他、不足人数を補うため輪番制も取り入れ、各階ごとの区分所有者に依頼する。
- 4 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

#### （役員任期）

第36条 役員任期は2年とする。但し、再任を妨げない。

- 2 役員に欠員が生じたときは、理事会で補充するものとし、その役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

#### （役員辞任）

第37条 役員が辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。

- 2 組合員は、総会の決議により役員を解任することができる。

#### （役員誠実義務等）

第38条 役員は、法令、規約及び使用細則等並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2 役員は、次に定めるところにより、役員としての活動に応じた必要経費の支払を受けることができる。

##### 一 役員報酬（定期理事会出席役員に対して）

理事長 10,000円/月

副理事長 7,000円/月

会計担当理事 7,000円/月

理事 5,000円/月

監事 5,000円/月

- 二 役員、又は理事会の認める者が、管理組合運営に関する作業を行った場合は、活動費として、1,000円/時間相当の支払を受けることができる。

#### （理事長）

第39条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
  - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
  - 3 理事長は、通常総会において組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
  - 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

#### (副理事長)

第40条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

#### (理事)

第41条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

#### (監事)

第42条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

## 第 4 節 総 会

#### (総会)

第43条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を毎年1回、新会計年度開始以後3ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

#### (招集手続)

第44条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2ヶ月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合

員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。  
但し、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛てに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第48条第3項第1号、第2号若しくは第4号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
  - 一 建替えを必要とする理由
  - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
  - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
  - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について、組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7 第46条第2項の場合には、第1項の通知を発した後、遅滞なくその通知の内容を所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 8 第1項（会議の目的が、建替え決議であることを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

#### （組合員の総会招集権）

- 第45条 組合員が、組合員総数の5分の1以上及び第47条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求のあった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2ヶ月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
  - 3 前2項により招集された臨時総会においては、第43条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

### (出席資格)

第46条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき、対象物件の使用方法に関し利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。

この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

### (議決権)

第47条 組合員は、その所有する住戸部分1戸につき各1個の議決権を有する。

2 住戸1戸が、数人の共有に属する場合、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。

3 前項により、一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに、理事長に届け出なければならない。

4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5 組合員が、代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。

6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

### (総会の会議及び議事)

第48条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項に拘わらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分等の変更（その形状、又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）

三 区分所有法第58条第1項（専有部分の使用禁止の請求）、第59条第1項（区分所有権の競売の請求）、又は第60条第1項（占有者に対する引渡し請求）の訴えの提起

四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五 区分所有法第47条第1項による管理組合の法人化

六 その他総会において、本項の方法により決議することとした事項

4 建替えの決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

- 5 前各項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 6 第3項第1号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第3項第2号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専有使用部分の使用に、特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合においてその組合員は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第3号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し弁明する機会を与えなければならない。
- 9 総会においては、第44条第1項により、あらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

#### (議決事項)

第49条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し。
- 七 第28条第2項に定める建物の建替えに係る計画、又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第3号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項(建替え決議)の場合の建替え
- 十三 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

#### (議事録の作成及び保管)

第50条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2

名の総会に出席した組合員が、これに署名押印しなければならない。

- 3 理事長は議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧を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、場所等を指定できる。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

#### (書面による決議)

- 第51条 規約により、総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 2 規約により、総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
  - 3 規約により、総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
  - 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
  - 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

### 第 5 節 理 事 会

#### (理事会)

- 第52条 理事会は、理事をもって構成する。
- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

#### (招 集)

- 第53条 理事会は、理事長が招集する。
- 2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て、理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
  - 3 理事会の招集手続については、第44条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）の規定を準用する。  
但し、理事会において別段の定めをすることができる。

#### (理事会の会議及び議事)

- 第54条 理事会の会議は、出席理事の過半数で決する。
- 2 議事録については、第50条（第4項を除く。）の規定を準用する。  
但し、第50条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

#### (議決事項)

- 第55条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第67条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

#### (専門委員会の設置)

第56条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

## 第 7 章 会 計

#### (会計年度)

第57条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

#### (管理組合の収入及び支出)

第58条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等によるものとし、その支出は、第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

#### (収支予算の作成及び変更)

第59条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

#### (会計報告)

第60条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告しその承認を得なければならない。

#### (管理費等の徴収)

第61条 管理組合は、第25条に定める管理費等について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第63条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月末日までに一括して徴収する。

但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

- 2 組合員が、前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利18%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。
- 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
- 5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

#### (管理費等の過不足)

- 第62条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰金は翌年度における管理費に充当する。
- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

#### (預金口座の開設)

- 第63条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の銀行預金口座を開設するものとする。

#### (借入れ)

- 第64条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため、必要な範囲内において、借入れをすることができる。

#### (帳票類の作成、保管)

- 第65条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これら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。

#### (消滅時の財産の清算)

- 第66条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて、各区分所有者に帰属するものとする。

## 第 8 章 雑 則

#### (義務違反者に対する措置)

- 第67条 区分所有者又は占有者が、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使

用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき、必要な措置をとることができる。

#### (理事長の勧告及び指示等)

第68条 区分所有者若しくはその同居人又は貸与を受けた者若しくはその同居人（以下、「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、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、（不特定多数の者を宿泊、滞在させる民泊を含む）理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため、必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため、必要な措置を講じなければならない

3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が、敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること。

二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること。

4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。

5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第44条第2項及び第3項の規定を準用する。

#### (合意管轄裁判所)

第69条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する「札幌地方（簡易）裁判所」をもって、第一審管轄裁判所とする。

#### (市及び近隣住民との協定の遵守)

第70条 区分所有者は、管理組合が札幌市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

### (規約外事項)

第71条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令に定めるところによる。

2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

### (規約原本等)

第72条 区分所有者は、本規約を改定した年度における管理組合役員全員の記名押印した規約1通を「規約原本」とすることを承認する。

2 規約原本は、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、規約原本の閲覧をさせなければならない。

3 規約が、規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、その内容が、規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。

4 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、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録、及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。

5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

## 附 則

### (規約の発効)

第1条 この規約は、2022（令和4）年11月17日から効力を発する。

2 この規約の制定及び改正履歴。

- ・制定 1990（平成2）年 月 日
- ・改正 1998（平成10）年6月21日
- ・改正 2004（平成16）年6月27日 第4号議案「国交省標準規約」に基づき管理組規約の全面改正  
第5号議案 役員報酬の改訂
- ・改正 2005（平成17）年5月29日 第4号議案 役員報酬低減改定  
第5号議案 駐車場使用料の改定  
第8号議案 規約等の部分改定
- ・改正 2006（平成18）年5月28日 第3号議案 修繕積立金の改定
- ・改正 2007（平成19）年5月27日 第4号議案 役員報酬及び活動費の改定  
第5号議案 理事会成立条件の改定  
第6号議案 ペット飼育管理規則の改定
- ・改正 2011（平成23）年5月29日 第3号議案 住居の共／占有部分区分細則の制定
- ・改正 2013（平成25）年5月26日 第4号議案 修繕積立金の改定  
第5号議案 役員報酬の改定  
第6号議案 役員活動費の改定
- ・改正 2017（平成29）年5月28日 第2号議案 管理規約一部改訂 第35, 54, 68条
- ・改正 2018（平成30）年5月27日 第2号議案 管理規約一部改定 第25条
- ・改正 2019（令和元）年5月26日 第4号議案 管理費等及び修繕積立金金額の改定
- ・改正 2021（令和3）年5月30日 第2号議案 駐車場使用規則の改定
- ・改正 2022（令和4）年5月28日 第3号議案 ペット飼育管理規則の改定  
第5号議案 修繕積立金の改定

### (管理組合の成立)

管理組合は、1990（平成2）年 月 日に成立されたものとする。

## 別表第1 対象物件の表示

物件名 エンブレム札幌清田

敷地

所在地 札幌市清田区清田2条3丁目7番地26号・27号

面積 3,623.24㎡

利権関係 区分所有者全員による共有

建物

構造物 (A棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階建 住居36戸・店舗1戸

(B棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階建 住居43戸

建築面積 1,065.47㎡

建築延面積 7,233.99㎡

専有部分延床面積 5,361.92㎡

付属施設

給排水施設・駐車場・植栽物等建物に直接付属しない施設

## 別表第2 共有部分の範囲

1. (a) 建物の基礎・外壁・境界壁・床スラブ・配管ピット・その他専有部分に属さない構造物
2. (b) 廊下・内部階段・屋上・バルコニー・エントランスホール・ゴミステーション・花壇・その他専有部分に属さない建物の部分
3. A棟管理員室・集会室・B棟管理員室

## 別表第3 バルコニー等の専用使用権

1. 専用使用部分 バルコニー・玄関扉・窓枠・窓ガラス
2. 位置 各占有部分に接する部分
3. 用法 通常の用法とする
4. 使用期間 区分所有権在続中
5. 専用使用権者 当該専有部分の区分所有者
6. 条件 無償

別表第4 管理費・修繕積立金一覧 (単位：円/月)

部屋番号	専有面積	管理費	積立金	合計	部屋番号	専有面積	管理費	積立金	合計
A棟店舗	223.69	39,400	19,200	58,600	B棟 101	65.16	11,500	5,600	17,100
					B棟 103	65.16	11,500	5,600	17,100
					B棟 105	63.92	11,200	5,400	16,600
A棟 201	65.16	11,500	5,600	17,100	B棟 201	65.16	11,500	5,600	17,100
A棟 202	65.97	11,600	5,600	17,200	B棟 202	65.97	11,600	5,600	17,200
A棟 203	65.16	11,500	5,600	17,100	B棟 203	65.16	11,500	5,600	17,100
A棟 205	63.92	11,200	5,400	16,600	B棟 205	63.92	11,200	5,400	16,600
A棟 301	65.16	11,500	5,600	17,100	B棟 301	65.16	11,500	5,600	17,100
A棟 302	65.97	11,600	5,600	17,200	B棟 302	65.97	11,600	5,600	17,200
A棟 303	65.16	11,500	5,600	17,100	B棟 303	65.16	11,500	5,600	17,100
A棟 305	63.92	11,200	5,400	16,600	B棟 305	63.92	11,200	5,400	16,600
A棟 401	65.16	11,500	5,600	17,100	B棟 401	65.16	11,500	5,600	17,100
A棟 402	65.97	11,600	5,600	17,200	B棟 402	65.97	11,600	5,600	17,200
A棟 403	65.16	11,500	5,600	17,100	B棟 403	65.16	11,500	5,600	17,100
A棟 405	63.92	11,200	5,400	16,600	B棟 405	63.92	11,200	5,400	16,600
A棟 501	65.16	11,500	5,600	17,100	B棟 501	65.16	11,500	5,600	17,100
A棟 502	65.97	11,600	5,600	17,200	B棟 502	65.97	11,600	5,600	17,200
A棟 503	65.16	11,500	5,600	17,100	B棟 503	65.16	11,500	5,600	17,100
A棟 505	63.92	11,200	5,400	16,600	B棟 505	63.92	11,200	5,400	16,600
A棟 601	65.16	11,500	5,600	17,100	B棟 601	65.16	11,500	5,600	17,100
A棟 602	65.97	11,600	5,600	17,200	B棟 602	65.97	11,600	5,600	17,200
A棟 603	65.16	11,500	5,600	17,100	B棟 603	65.16	11,500	5,600	17,100
A棟 605	63.92	11,200	5,400	16,600	B棟 605	63.92	11,200	5,400	16,600
A棟 701	65.16	11,500	5,600	17,100	B棟 701	65.16	11,500	5,600	17,100
A棟 702	65.97	11,600	5,600	17,200	B棟 702	65.97	11,600	5,600	17,200
A棟 703	65.16	11,500	5,600	17,100	B棟 703	65.16	11,500	5,600	17,100
A棟 705	63.92	11,200	5,400	16,600	B棟 705	63.92	11,200	5,400	16,600
A棟 801	65.16	11,500	5,600	17,100	B棟 801	65.16	11,500	5,600	17,100
A棟 802	65.97	11,600	5,600	17,200	B棟 802	65.97	11,600	5,600	17,200
A棟 803	65.16	11,500	5,600	17,100	B棟 803	65.16	11,500	5,600	17,100
A棟 805	63.92	11,200	5,400	16,600	B棟 805	63.92	11,200	5,400	16,600
A棟 901	65.16	11,500	5,600	17,100	B棟 901	65.16	11,500	5,600	17,100
A棟 902	65.97	11,600	5,600	17,200	B棟 902	65.97	11,600	5,600	17,200
A棟 903	65.16	11,500	5,600	17,100	B棟 903	65.16	11,500	5,600	17,100
A棟 905	63.92	11,200	5,400	16,600	B棟 905	63.92	11,200	5,400	16,600
A棟 1001	65.16	11,500	5,600	17,100	B棟 1001	65.16	11,500	5,600	17,100
A棟 1002	65.97	11,600	5,600	17,200	B棟 1002	65.97	11,600	5,600	17,200
A棟 1003	65.16	11,500	5,600	17,100	B棟 1003	65.16	11,500	5,600	17,100
A棟 1005	63.92	11,200	5,400	16,600	B棟 1005	63.92	11,200	5,400	16,600
					B棟 1101	65.16	11,500	5,600	17,100
					B棟 1102	65.97	11,600	5,600	17,200
					B棟 1103	65.16	11,500	5,600	17,100
					B棟 1105	63.92	11,200	5,400	16,600
A棟小計	2,565.58	463,100	219,000	682,100	B棟小計	2,796.34	492,200	238,600	730,800
月毎合計	5,361.92	955,300	457,600	1,412,900					