

北京市臨時管理規約

(モデルテキスト)

一 全ての所有者と不動産使用者の正当な権利と利益を保護し、本件不動産管理区域内の不動産の安全と合理的な使用を保護し、公共秩序を維持し、秩序ある管理、安全で快適な環境、文明と調和した新たなタイプのまちづくり(社区建設)を促進するために、国家の法律・法規に基づき、本件不動産管理の実際に適合するよう、この規約を制定する。

二 開発建設業者と不動産管理業者との間で締結された臨時不動産管理契約は、所有者の共同利益に関する約定であり、この規約と一致しなければならない。

三 開発建設業者は、不動産を売却する前に、この規約を不動産購入者に明示して説明しなければならない。

不動産の最初の買主と売主との間で不動産売買契約を締結する場合、この規約は、不動産売買契約の附属書として、最初の買主が書面で確認するものとし、その効力はその後の不動産購入者に承継される。

四 この規約の条項が関連する法律及び法規と矛盾する場合、その条項は無効となるが、この規約の他の条項の有効性には影響しない。

第一部 不動産管理の基本状況

(売買契約の内容と一致していなければならない)

五 本件不動産管理区域の基本状況

不動産の名称： _____

所在地： _____

不動産の種類： _____

建築面積： _____

不動産管理区域の四方

東側： _____

南側： _____

西側： _____

北側： _____

六 不動産管理区域内の不動産管理サービス用事務室の位置： _____、建築面積： _____

七 不動産管理業者の基本状況

業者の名称： _____

代表者： _____

資格等級及び資格証番号： _____

登録住所： _____

郵便番号： _____

電話番号： _____

第二部 不動産の使用、維持及び管理

八 本件不動産管理区域内の所有者は、法に基づき次に掲げる権利を有する。

- (1) 不動産管理契約に従い、不動産管理業者が提供するサービスを受けること
- (2) 不動産管理区域の不動産管理活動に参加すること
- (3) 臨時不動産管理契約の履行のための臨時不動産管理業者の監督
- (4) 本件不動産管理区域の共用部分、共用施設設備及び関連敷地、特別維持修繕資金の使用及び管理に関する情報を享有して監督すること
- (5) 不動産管理業者に対し、共用部分及び共用施設設備の使用、公共秩序及び環境衛生維持等に関する規則を策定する権限を与えること
- (6) 本件不動産管理区域内の所有者の共同利益と所有者の通常的生活秩序に影響を与える行為について苦情を申し立てること
- (7) 所有者総会を招集し、この規約を補充又は改正するための提案を行うこと
- (8) 法律又は法規に規定されている所有者のその他の権利

九 不動産管理区域内の所有者は、次に掲げる義務を履行しなければならない。

- (1) 不動産管理契約の約定に従い、不動産管理費を不動産管理業者に支払うこと
- (2) 規約に従い特別維持補修資金の預金、管理、使用を行うこと
- (3) 不動産の共用部分及び共用施設設備の使用、公共秩序及び環境衛生の維持に関するルールを遵守すること
- (4) 不動産管理活動との連携
- (5) 有利な生産、生活の利便、連帯と相互扶助、公正合理の原則に従い、隣人関係、相互扶助、友愛、調和に努めること

- (6) 不動産の賃貸又は譲渡に当たり、借主及び買主に対し、この規約を遵守するよう告知すること
- (7) 所有者総会に出席して投票すること
- (8) 法律又は法規に基づく所有者のその他の義務を果たすこと

十 未売却の不動産の開発建設業者は、所有者の権利を享受し、所有者の義務を果たさなければならない。

十一 所有者は、不動産の専有部分に対し占有、使用、収益及び処分の権利を行使する場合、建物の安全を危険にさらしてはならず、他の所有者又は不動産使用者の正当な権利と利益を侵害してはならない。

十二 所有者又は不動産使用者は、不動産の使用における安全、清潔及び公正合理で、公共利益及び他人の利益を害しない原則に従い、電気、水道、暖房、ガス、排水、通行、換気、照明、内装改装、環境衛生、環境保護等に関する関連規定を遵守しなければならない。

十三 所有者又は不動産使用者は、計画された用途に従い不動産を使用しなければならない。不動産の計画目的を変更する必要がある場合には、利害関係を有する所有者の同意を得て、法律に従い関連する手続を経ると同時に、不動産管理業者、所有者又は所有者委員会に通知しなければならない。

十四 所有者又は不動産使用者が建物を改装する必要がある場合には、不動産管理業者に通知し、建物改装サービス契約に署名し、関連する権利義務、サービス内容、契約違反責任等を明確にしなければならない。

十五 所有者又は不動産使用者は、関連規定に従い、水、電気、ガス、暖房その他の施設設備を合理的に使用しなければならない。無断で解体又は変更してはならない。

十六 所有者又は不動産使用者は、設計で予定された場所にエアコンを設置しなければならない。設計で場所が予定されていない場合、合理的な場所を決定するために不動産管理業者と協議し、騒音防止及びドレンホース排水の処理を行わなければならない。

十七 不動産管理区域の車両の走行及び駐車に関する規定を遵守しなければならない。

十八 所有者又は不動産使用者は、不動産管理区域内で動物を飼育する場合、関連する規定を遵守しなければならない。

十九 本件不動産管理区域内においては、次に掲げる行為を禁止する。

- (1) 建物の耐荷重構造、本体構造又は建物外観を無断で変更すること
- (2) 不動産の共用部分、共用施設設備及び関連敷地を無断で占有又は損傷すること又は共用施設設備を無断で移動させること
- (3) 私的な露店を違法に建設すること
- (4) 指定されていない場所にゴミその他の物品を投棄又は処分すること
- (5) 可燃性、爆発性、毒性、放射性物質を積み重ね、大気汚染物質、水質汚染物質、騒音、光、電磁波放射等の有害物質を排出すること
- (6) 不動産の共用部分及び関連敷地に無断で垂幕、掲示、改変、彫刻すること
- (7) 公共利益を危険にさらし、他者の正当な権利と利益を侵害する活動のために不動産を使用すること
- (8) 法律、法規及びこの規約により所有者に対し禁止されているその他の行為

二十 不動産の保証期間が終了した後は、所有者又は不動産使用者は、不動産の専有部分の維持補修責任を負う。維持補修により他の所有者が損失を被った場合、対応する責任を負う。

二十一 関係所有者又は不動産使用者は、不動産の維持補修に協力しなければならない。維持補修又は保全のために不動産の専有部分に立ち入る必要がある場合、所有者、不動産使用者、開発建設業者又は不動産管理業者は、関係所有者又は不動産使用者に対し事前に通知しなければならない。関係所有者又は不動産使用者は協力しなければならない。維持補修又は保全に対する妨害により人身傷害又は物的損害が生じた場合、妨害者は対応する責任を負う。

二十二 不動産に安全上の危険があり、公共利益又は他の所有者の正当な権利と利益を危険にさらす場合、責任者は、隠れた危険を排除するための措置を速やかに講じなければならない。

二十三 公共利益又は他の所有者の正当な権利と利益を危険にさらす緊急事態が発生した場合であって、修理又は保全のために不動産の専有部分に立ち入る必要があるときは、関係所有者又は不動産使用者に事前に通知しなければならない。この場合、事前に通知できないときは、不動産管理業者は、公安部門、地区住宅委員会及び他の利害関係所有者の監

督の下で維持補修を行い、その後、関係所有者又は不動産使用者に速やかに通知し、事後処理を行わなければならない。

二十四 不動産の維持修繕及び保全又は公共利益のために、道路又は敷地を一時的に占有又は掘削する必要がある場合には、所定の手続きを経て、事前に公表し、合意された期間内に原状回復しなければならない。

二十五 法律により所有者の共有に属する不動産の共用部分及び共用施設設備を利用して経営管理を行う場合には、関係所有者の同意を得て、規定による手続きを経なければならない。この場合、所得収益は、関係所有者によって所有され、その分配及び使用は、関係所有者の合意による。

第三部 不動産管理費用

二十六 不動産管理費用は、専有部分が建物の総面積に占める割合に応じて所有者に按分され、臨時不動産管理契約の約定に従い支払うものとする。所有者が臨時不動産管理契約で約定された以外の特別なサービスを不動産管理業者に委託した場合、その費用は、当事者双方が別途約定するところによる。

二十七 所有者が不動産を賃貸し、賃借人が不動産管理費用を支払う約定を結んだ場合、所有者は連帯責任を負う。財産を譲渡する場合、所有者は、不動産管理業者と費用を清算しなければならない。

二十八 本件不動産管理区域内の全ての所有者は、規約に従い、特別維持修繕資金を預金、使用、管理しなければならない。資金残高が最初の集金額の30%未満の場合、規約に従い補填しなければならない。

第四部 附則

二十九 所有者、不動産使用者、開発建設業者、不動産管理業者がこの規約の規定に違反した場合、侵害された当事者は仲裁を申請し、又は人民裁判所に訴訟を提起することができる。

三十 この規約でいう「不動産の共用部分及び共用施設設備」とは、一人の所有者の専有部分以外の複数の所有者又は全所有者が共同で所有又は使用する建物、空間、敷地及び関連施設設備をいう。

三十一 この規約でいう「不動産使用者」とは、建物の賃借人又は同居人をいう。

三十二 この規約は、所有者、開発建設業者、不動産管理業者が各 1 通を保持するものとする。

三十三 この規約は、不動産売買契約の附属書として、不動産の最初の買主が承諾書に署名した日から効力を生じ(承諾書は別紙参照)、所有者総会が制定した管理規約が施行された日に終了する。

別紙：承諾書

以 上