

「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」の報告書
案に対する意見

北海道マンション管理組合連合会

副会長 水島能裕

1. 外部専門家活用など管理組合の業務体制・運用

(1) 専門家活用のパターンと必要性

○ 外部の専門家の活用について、区分所有者による理事会運営に対し顧問やコンサルタントとして外部の専門家が関与するという従来から想定されているパターンに加え、次のとおり外部の専門家が直接管理組合の運営に携わるパターンを示し、それらが必要なケースや効果を整理した一覧表を提示する。

＜従来どおり理事会を中心に管理組合の運営を行う中で、外部の専門家が管理組合の役員に就任するパターン＞

① 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型

管理組合で不足する専門知識や実務経験を補い、適切な修繕・改修の事業計画や資金計画、中長期計画の策定、あるいはコスト縮減を含む執行等を図ろうとする場合、その他内部紛争や役員のなり手不足、専門性の欠如により役員の適任者がいない等の問題に直面した場合に、外部の専門家が役員に就任する管理方式。

＜外部の専門家が区分所有法上の管理者となって管理を執行し、理事会又は総会がその執行を監視・監督するパターン＞

② 外部管理者理事会監督型

区分所有者が資産価値の維持向上や最大化について高い意識を有しているマンションや、区分所有者の専門性不足や所有者の時間的制約等の課題を抱えるマンションで、専門家に執行権限と責任を持たせてその知識と実務経験を最大限

発揮できるようにする一方、理事会が専門家の執行状況を監視・監督するという権限と責任関係の明確な管理方式。

③ 外部管理者総会監督型

比較的規模の小さいマンションで、区分所有者が資産価値の維持向上や最大化について高い意識を有しているが、区分所有者の専門性不足や所有者の時間的制約等の課題を抱えるマンションで、知識と実務経験に優れた専門家に執行権限と責任を持たせる代わりに、理事会でなく、意識の高い区分所有者達で専門家を直接監督する管理方式。また、高齢化・賃貸化が進み、役員のなり手が不足又はいないような小規模の管理不全マンションでも活用が考えられる方式。

○ 上記の管理パターンごとに標準管理規約の規定について、1－2以下で後述するとおり、必要な見直しを検討する。また、同規約コメントには、当該管理パターンを提示し、それぞれに対応した標準管理規約の改正箇所について解説する。

高度経済成長期の頃より大量供給されてきたマンションの高経年化が進行するとともに、区分所有者の高齢化や賃貸化（借家人等所有者以外の居住者の増加）・空室化が進んだ結果、計画的な大規模修繕や老朽化等により臨時に発生する修繕や、耐震性の無いマンションの耐震改修あるいは老朽化マンション等の建替えなど、専門性や多額の資金の必要な事項が増加する一方、管理組合（区分所有者）は、役員のなり手不足、管理費又は修繕積立金の収支状況の悪化等の問題に直面しつつある。

ヒアリングの結果、自主管理マンションや、小規模・高経年マンション等において、近年既に、高齢化や賃貸化・空室化の進行と高経年化の進行により、専門性や合意形成の難しさ等マンション管理の元来の難しさに加え、老朽個所の増大による適切な修繕・改修の必要性、財政面の悪化、建替え等の合理的かつ円滑な合意形成の必要性等の問題が増大しているにもかかわらず、役員のなり手不足が深刻化して、一般の区分所有者のみで適正な管理・修繕を行うことができない「管理不全マンション」が出てきており、こうした問題が、マンションの規模を問わず、拡大していく懸念がある。

水島コメント

「管理組合で不足する専門知識や実務経験を補い、内部紛争や役員のなり手不足、専門性の欠如を理由として、外部の専門家が管理者となって管理を執行し、理事会又は総会がその執行を監視・監督する」といいますが、これでは問題は解決しません。

- ① 外部専門家を理事会が監視・監督できるくらいなら、理事会が自ら管理できるのではないのでしょうか。
- ② 管理組合が事実上ないようなマンションは、外部専門家を依頼するお金がないのが実態です。もし、賃貸化がすすんでいて、その区分所有者は別に自宅をもって貸しているのであれば、それなりにお金があるとも考えられます。まず自分たちで解決する方向で支援することが前提となります。いきなり外部の専門家を管理者にしても解決できるとは思えません。外部の専門家も受けるとは思えません。
- ③ 希望組合には公費で支援者を送るなどの管理組合そのものを強化する方策を考えるべきです。決定するのはあくまで区分所有者などの住民です。

以上がマンションの現実ですので、以下の相反取引などの規定は不要となります。理事会の代理人も、区分所有者が高齢化している現実では、配偶者とその法定相続人とすべきです。「他の理事」では多数派工作などに使われるおそれがあります。

(2) 役員の資格要件と欠格要件

○ 役員を組合員（区分所有者）に限定する標準管理規約第35条第2項の規定を改正し、同規約コメントに、「本改正は、より適正な管理を行うため、マンション管理に係る専門知識を有する者を役員等として活用できるようにするための改正である。」という趣旨を記載する。

○ 標準管理規約に、役員の欠格要件の規定を新たに盛り込むこととし、個人の専門家の場合や、法人組織から役員を派遣する等の場合に分けて整理し、法人組織から派遣される場合であれば、銀行との取引停止、民事再生法及び会社更生法並びに破産法に違反して罰則を受けている法人や管理業者の登録の取り消しを受けた法人などから派遣された者、個人であれば、成年被後見人、マンション管理士等の登録の取り消し、禁固以上の刑の執行中、反社会的勢力の構成員等を欠格要件として規定する。

○ 役員に就任した外部の専門家に対する監督強化のため、標準管理規約に以下の規定を新設するか、又は改正するか、あるいは同規約コメントに詳述する。

- ①理事会の権限として理事の職務執行の監督等の位置付け
- ②理事長の職務執行の状況の理事会への定期報告義務
- ③理事による理事会の招集請求・招集（現規約第52条で読めればコメントに詳述）
- ④監事の理事等に対する調査権（現規約第41条で読めればコメントに詳述）
- ⑤組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実の理事から監事への報告義務

- ⑥監事による理事会の招集請求・招集（現規約第41条で読めればコメントに詳述）
- ⑦監事の理事会への出席・意見陳述義務（現行できる規定だが、実質は担保されている）
- ⑧監事による理事会への理事の不正行為等の報告義務（規約第41条で読めればコメントへ）
- ⑨監事による総会提出議案の調査・報告義務（現規約第41条で読めればコメントに詳述）

○ 1-1の「②外部管理者理事会監督型」を採用する場合には、以下の内容を定める必要がある旨を示す。

・標準管理規約第38条第2項の「**理事長は、区分所有法に定める管理者とする**」という規定の撤廃

- ・理事長・理事会の業務・権限と管理者の業務・権限の整理
- ・外部管理者の選任・解任を総会決議とする旨
- ・外部管理者及び役員の下格要件（銀行との取引停止、破産（者）、会社更生、資格・登録の取消処分等からの一定期間内）

○ 1-1の「③外部管理者総会監督型」を採用する場合には、以下の内容を定める必要がある旨を示す。

・標準管理規約第38条第2項の「理事長は、区分所有法に定める管理者とする」という規定の撤廃

- ・理事会の規定の撤廃
- ・管理者の業務・権限に係る規定の整備
- ・外部管理者の選任・解任を総会決議とする旨
- ・外部管理者の下格要件（銀行との取引停止、破産（者）、会社更生、資格・登録の取消処分等からの一定期間内）

（3）役員が利害関係を有する取引の適正化など

- 標準管理規約コメントに、第37条かその後に設ける条項の解説として、
 - ①マンションの区分所有者の代表者に求められる責務（解説の冒頭にも記載）
 - ②マンション管理における利益相反取引の定義やケース（管理組合とその役員等、管理組合・役員等と管理業者、管理組合と外部の専門家等）について、具体的な解説を新たに記載する。
- 標準管理規約の第37条（役員の実誠義務等）を（役員の実誠義務及び利益相反取引の防止等）とするか、又は第37条の後に（利益相反取引の防止）を新たに設け、

- ①利益相反取引となる事実の開示と理事会からの承認、
- ②利害関係のある議決への当該役員等の不参加、
- ③監事等による管理組合の代表代行の規定を盛り込む。
- 個人の又は法人から派遣されるマンション管理の専門家が管理者や役員（以下「役員等」）に就任する場合の「発注・選定ガイドライン」（業者共通版）の案を策定すべき旨を、標準管理規約の解説（コメント）に書き、ガイドラインに盛り込むべき考え方の概要については、適正化指針に追加する。
- 併せて、「同ガイドライン」は、管理業者が現行の管理組合から管理業務を受託する場合についても、適用されることが望ましいと、標準管理規約コメントや適正化指針に、基本的考え方として記載する。

（４）役員の利益相反取引防止など

- 標準管理規約には、役員の欠格要件、利益相反取引の防止（特別な利害のある事案への議決権の行使の制限等）、外部管理者等に対する派遣元団体等による報告徴収や外部機関による監査、財産毀損の防止の誠実義務等を新たに規定する。
- 同規約コメントには、役員の欠格要件、利益相反取引の防止（特別な利害のある事案への議決権の行使の制限等）、外部管理者等に対する派遣元団体等による報告徴収や外部機関による監査、財産毀損の防止の誠実義務、役員報酬の支払い等について、理由や改善策等を新たに解説する。
- 適正化指針には、発注・業者選定に係るガイドライン、財産毀損の予防措置の推奨、外部監査の方法等を記載する。

（５）法人が役員に就任する場合

- そもそも理事等になれるのは自然人であって法人はなれない理由や、法人が理事等に就任するといった誤った運用に対する注意喚起等を、標準管理規約コメントで解説する。
- 法人が区分所有者の場合、理事等には、法人が指定した役職員等が就任することができる旨を、標準管理規約コメントに追加する。
- 区分所有者ではない法人が、管理の専門家として組合を支援するために役員を派遣する場合においても、当該法人から指定された者が、総会の承認（決議）を得て就任できることを、標準管理規約コメントにおいて記載する。
- 法人の役職員が理事等に就いた場合の利益相反への注意について、標準管理

規約や同規約コメントに記載する。

(6) 理事会の議決権代理行使

○ 標準管理規約コメント第 53 条関係の「理事に事故があり理事会に出席できない場合には、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認める旨を規約に定めることもできる」について、一般社団・財団法人法や会社法の代理行使制限の解釈、代理権行使の濫用・弊害事例等を踏まえ、次のような内容の解説に改める。

・ 理事は、本来、マンション全体の管理のあり方を検討し、担当する業務を適正に行う役割を担う者として、当人の資質、能力等に着目して総会において選任されるものであり、本人が理事会に出席するのは当然のことである。

・ 欠席する理事が、事前に議決権行使書を出せるよう、理事会に出席できない理事が、あらかじめ通知された事項について、書面をもって表決することを認める旨を規約で定めることも考えられる。

・ 配偶者又は一親等の親族、他の理事による代理出席は、規約において認める旨の明文の規定がない場合には認められない。また、代理出席を認める旨を規約で定めるのも望ましくない。

○ なお、最高裁判例や運用面で理事会の開催頻度に影響が出る懸念等も考慮し、代理出席については、もう一つの選択肢（両論併記）として、「当人の資質・適正、能力・経験等から選任された他の理事による代理出席を認める旨を規約に定めることもできる」とする案についても記載する。

○ また、同規約コメントに、選択肢として、インターネット技術によるテレビ会議等での理事会参加や議決権行使を認める旨の規定を置くことができることを新たに記述する。

(7) 役員の補欠のルール

○ 役員が任期途中で欠けた場合における補欠の役員の選任方法については、現行の標準管理規約コメント第 36 条関係③で解説されている方法のほか、選択肢として、あらかじめ補欠を定めておくか、欠けた後総会の決議により選任することができることを規約に定めることができることを明確に提示する。

○ 標準管理規約コメントに、補欠のルールの整備の重要性の背景・理由（外部の専門家の役員就任、災害時等緊急時の迅速な対応の必要性など）、上記の方法を選択肢として提示することとした理由についても記載する。

(8) 役員の報酬

○ 管理組合の役員等は、マンション全体の管理の適切なあり方を大所高所から検討し執行する役割を担う者であることから、役員がその個人的資質、能力を發揮してマンションの管理に寄与したのであれば、その点を考慮して報酬を支払うべきであると考えられる。

○ また、管理組合の役員に求められる資質や適性、能力は、高経年マンションの増大と修繕・改修に係る専門的知見の必要や、小規模自治体に匹敵する大規模マンションや高層マンションの増加等によって高度化し、役員の心理的・精神的負担も増大していることも、役員報酬を支払うべき背景として説明する。

○ 加えて、今後、外部の専門家が管理組合の役員等に就任し、管理組合から活用されることが進展していく可能性からも、役員報酬が望ましい旨を説明する。

○ 以上から、役員等に対し、必要経費とは別に、理事会での協議の参画等の負担のみならず、実際の業務の困難性や専門的技能・能力等による寄与などを総合的に考慮して、報酬を支払うことができることについて、標準管理規約コメントで解説し、適正化指針にも補足する。

○ 併せて、役員等の業務の状況を適切に認知・確認できるよう、理事会の議事録等の区分所有者への開示等も、標準管理規約コメント等において推奨する。

○ さらに、役員報酬を支払うことにより、役員にはインセンティブと責任感が、また役員以外の区分所有者には役員に対する監視監督の意識が芽生え、管理の適正化、ガバナンスの強化が図られることも、標準管理規約コメント等において解説する。

○ 一方、役員報酬を受けることにより責任を重く感じて、理事長又は管理者、会計担当理事等の就任を敬遠する区分所有者もいるため、役員報酬の有無によりその（法的）責任がどの程度重くなるのかを標準管理規約コメントにおいて整理し、明示する。

○ 標準管理規約コメントにおいて、第 37 条第 2 項に係る解説を新たに設け、以下について解説する。

① マンション管理上の環境変化等、役員報酬の支払いについて積極的に考えるべき背景（役員のインセンティブと他の区分所有者による監督の意識付け、その他マンションの大規模化や修繕等専門性の高度化と外部の専門家活用等）、

② 役員報酬の性格（必要経費や慰労の対価ではなく、時間的拘束等の負担と、実際の業務の困難性や専門的技能・能力等による寄与などを総合的に考慮した報酬であること等）、

③ 役員等の業務の状況を的確に把握・評価できるよう、理事会の議事録の区分所有者への開示等の必要性

- ④ 報酬で期待される効果と報酬と法的責任の関係如何

(9) 専門家の能力向上・供給の方策

○ 管理の執行の一翼を担う専門家に今後期待される能力としては、継続的な能力・スキルの向上と豊富な経験が必要であり、このような能力の継続的な向上のための取組が求められる。

○ マンションの管理の専門分野の幅広さ、専門性の高さ等を踏まえると、こうした能力向上のための取組は、専門性のある資格、能力認証を持つ者に幅広く門戸が開かれていることが望ましい（マンション管理士や管理業務主任者に加え、例えば、弁護士、税理士、司法書士、建築士、マンション管理会社OB、企業法務担当経験者など）。

【今回のパブリック・コメント（素案）】

○ 標準管理規約コメントに、当該専門家の能力等の例示、そうした専門家として想定される者の例示、能力向上のための取組についての考え方を新たに盛り込む。

水島コメント

マンション内の区分所有者に一人以上はマンション管理士資格者がいるような施策が必要です。マンション居住者対象の無料講習会の開催なども考えられます。

2. 総会の議決権割合

(1) 総会の議決権割合、土地持分割合に対する考え方

○ 価値割合で総会議決権を設定する理由・意義として、「専有部分の床面積の割合」や「一住戸一議決権」という従来の定め方は、各住戸が比較的均質である場合には妥当であるものの、高層化・大型化による間取りの多様化や仕様・眺望等の高層階と低層階での違いなど住戸の価値に大きな差が出るようになった現状を踏まえると、新たに建てられる物件について、各共有者の持分の価格によるという、民法の共有の規定における考え方に照らして、より適合的な選択肢を示す必要があるということを提示する。

○ また、新築から当面の間は、床面積割合の議決権でも一住戸一議決権でも問題認識は持たないかもしれないが、価値割合による議決権の設定により、特に大規模な改修や建替えの意思決定、建替え後の専有部分の従前の価値に見合った配分等における合意形成を円滑化させることが期待できるといった考え方も

提示する。

○ 標準管理規約コメント（第 46 条関係）において、議決権について、価値割合によって総会議決権を配分することができるという選択肢を新たに追加する。

○ 呼称の「価値割合」から誤解・曲解を招かないよう、例えば、床面積だけでなく、「専有部分の大きさ・立地からくる効用の違い」等から総会議決権を配分する（従って、内装や備付けの設備等住戸内の豪華さも加味した価値比例ではないこと等も併記）といった旨を記載するとともに、全戸の販売価格が決まっていなくても、各戸の階数（眺望、日照等）、方角（日照等）などにより、別途基準となる価値を設定し、それにより議決権割合を設定することが考えられる旨を解説する。また、価値の算出が恣意的、非合理的なものとならないよう、諸外国の事例も参考に、一定の算出モデル方法を示す。

○ 価値割合に基づく議決権割合については、以上のような考え方により当初設定として定めてしまうものであるため、実際の販売価格とは完全に比例するものではないこと、また、前方に建物が建ったことによる眺望の変化といったような各住戸の価値に影響を及ぼすような事後的な変化があったとしても、それによる見直しは原則として行わず、中古物件であっても同様であることを解説する。

○ 価値割合による議決権割合を設定する場合には、財産価値のより適切な反映という観点から、当初の分譲契約によって定められる土地持分割合も同様に、価値割合に連動して設定することが考えられることについても解説する。

（２）管理費、修繕積立金設定の考え方

○ 今回、総会の議決権割合等について、頭数、床面積に加えて価値割合による設定方式という選択肢を増やすこととするが、この場合においても、管理費、修繕積立金の設定は、基本的には、価値割合ではなく負荷に連動するものであるので、その具体的な方式については、従来と同様、専有部分の床面積を基にした設定方式でよい旨を標準管理規約コメント）において解説する。

水島コメント

「高層化・大型化による間取りの多様化や仕様・眺望等の高層階と低層階での違いなど住戸の価値に大きな差が出るようになったため、価値で議決権の割合を定める」が、しかし「管理費、修繕積立金の設定は、価値割合ではなく負荷に連動するものであるため、従来と同様、専有部分の床面積を基にした設定方式でよい」としています。

これではマンション運営に困難をもたらします。

- ① 議決権だけ3倍～5倍もありながら、管理費や修繕積立金の支払いは今までどおり専有面積比でよいとするなら、お金は出さないが口は何倍も出せる人が混在する集団となります。共同生活が成り立つとは考えられません。
- ② マンション分譲の最初から内部対立をもたらす取扱いです。

3. 管理組合と自治会、コミュニティ活動

(1) マンション管理と自治会費の徴収・支払

○ コミュニティ関連の標準管理規約の見直しの前提として、自治会費の望ましい徴収方法として、①自治会への加入強制化の防止の徹底、②自治会退会希望者からの徴回避避の方法、③自治会費の区分経理、④管理組合による自治会費の代行徴収負担の整理について、同規約コメント第27条関係に記載する。

○ 自治会活動の活発化を妨げる趣旨の改正ではなく、管理組合の管理業務と峻別すべきという趣旨であり、費用徴収方法等を峻別さえされれば、災害時の対応、防犯等への対応力の向上にも繋がりうる自治会活動は積極的に進めればよい旨を、適正化指針で補足する。

なお、今回の標準管理規約の改正等は、自治会費の徴収や自治会的な活動への支出等が管理費の徴収や管理費からの支出として行われることによって生ずる、区分所有法や裁判例など、法律論から推奨するもの注である。

したがって、標準管理規約コメントには、「マンションの管理とは関係ない、あるいは管理との関連性の薄い業務や活動に対し、例えば、マンションの合意形成の環境づくりといった理由から、管理費を支出できるという規約を総会で決議すれば、後に、その決議は違法無効であり、その規約は効力を有しないという司法判断をされ、違法な支出について管理組合の責任となり、返還を命じられるおそれがあり、一方、管理組合の役員等が、現行の規約の解釈運用で管理と関連性の薄い業務・活動に対する管理費からの支出を行えば、運用した役員等に違法な支出についての個人責任や損害賠償責任が生じるおそれがあることに、区分所有者は十分留意する必要がある。」という注意喚起を記載する。

注 標準管理規約は、法的拘束力はないが、多くの区分所有者の合意する範囲の「最大公数」となるよう、社会通念上、容認される標準的なルールを提示するものであることから、自治会費や自治会等の活動と管理費からの支出の適否について、現行の法令、裁判例、その他公的な組織の類似の規範等を前提に（所与として）標準的なモデルを提示している（なお、現行法令や裁判例を所与と

した標準管理規約が、現実と乖離や齟齬を生ずるようになっている場合には、立法論の議論となる。)

(2) コミュニティ形成の取り扱いと管理費からの支出

○ 管理費からの支出等をめぐり、マンション内の内紛（合意形成への支障）、訴訟リスク等の発生をできるだけ回避することが望ましい旨を示しつつ、標準管理規約第27条及び第32条の各号列挙の中から「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」を削除する。

○ 標準管理規約コメントの第27条関係及び第32条関係において、管理業務として認められ、管理費から支出しても問題のない活動（例えば、資産価値や評価の向上に繋がる防災、防犯に係る活動等）について考え方を示す。

なお、標準管理規約第27条第12号の「その他敷地及び共用部分等の通常管理に要する費用」は、同規約第32条第17号の「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」と書きぶりが異なり、かつ「通常」の意味が不明であり、かつ、業務の列挙に整合性がないため、書きぶりを改正。

○ 標準管理規約コメント及び適正化指針において、今回の標準管理規約の改正は、合意形成への支障や訴訟リスクの回避等の法律的観点から行うものであり、マンションのコミュニティ活動には資産価値の向上にも効果があり得る場合も当然想定されるため、費用の徴収方法を峻別する等の工夫を講じれば、積極的に展開すべきである旨を記載する。

水島コメント

「現実と乖離や齟齬を生ずるようになっている場合には、立法論の議論となる」と自ら認めているように、コミュニティ条項を外すことに大きな懸念を抱きながらも「管理組合は建物共用部分の管理が役割」と限定する独特の考え方から「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を削除」しています。

- ① マンション管理組合は、建物共用部分の管理だけをしているわけではありません。同じ屋根の下で共同生活をしています。例えば、上の階から結露で水漏れがしてくる場合は、上の階の住人の生活の仕方を変えてもらわなければなりません。普段からコミュニティがしっかり築かれていなければ建物も守れません。コミュニティは「マンションの管理とは関係ない」とは机上の空論です。
- ② 「マンションの合意形成の環境づくり」といった理由から、管理費を支出できるという規約を総会で決議すれば、後に、その決議は違法無効であり、その規約は効力を有しないという司法判断をされ、違法な支出について管理組合の責任

となり、返還を命じられるおそれがあり、一方、管理組合の役員等が、現行の規約の解釈運用で管理と関連性の薄い業務・活動に対する管理費からの支出を行えば、運用した役員等に違法な支出についての個人責任や損害賠償責任が生じるおそれがある。」とは、頑張って管理している役員を齎していると思えません。みんなから集めたお金を、みんなが合意の上で使用したのになぜ責任を問われ、損害賠償まで払わなければならないのでしょうか。管理組合の役員になることに嫌気を抱かせて「外部の専門家」を導入する地ならしをしていると思えません。

- ③ そもそも管理組合員と自治会(町内会)の間で、訴訟が多発している現状はありません。たまたま自治会活動に否定的な区分所有者が訴訟を起こしているだけで、もし自治会から抜きたい区分所有者がいれば、自治会費を徴収しなければ、それですむ話です。マンションの自治会費は大上段に振りかざす問題ではありません。

4. 総会における議決権の代理行使の範囲

【本検討会での方向性】

○ 物件の多様化や居住者の高齢化等への対応を踏まえ、総会については、組合員が資産保有者としての立場から、自らの財産権を守るために議決権を行使する場であり、代理行使者の範囲も、財産権の保護の観点から組合員と利害関係の一致する者とすべきである。

【今回のパブリック・コメント(素案)】

○ 代理行使者の範囲について、財産権の保護の観点から組合員と利害関係の一致する者として、①他の組合員、②配偶者又は一親等親族に限定する。

5. 総会における白紙委任状の取り扱い

【本検討会の方向性】

○ 総会における白紙委任状の取扱いの実態を改善するため、以下のような内容をコメント等に記載する。

- ・ 組合員は、自ら総会に出席して、議場での説明や議論を踏まえて議案の賛否を直接意思表示することが最も望ましい
- ・ 組合員は、やむを得ず総会に出席できない場合には、招集通知に記載された内容に基づき自ら判断しその賛否を記載した議決権行使書を用いるか、利害関係が一致する代理人を主体的に決定して当該代理人を記載した委任状を用いることが重要である。

【今回のパブリック・コメント（素案）】

- 標準管理規約コメントに、上記の2点（区分所有者の責務と、白紙委任状によらない賛否の表明の例示）を記載。

6. 会計や管理に関する情報開示について

【本検討会での方向性】

- 管理組合の財務や管理に関する情報がマンション市場に広く開示されることによって、管理の状況等が第三者によってもモニタリングされ、それを通じて、役員の適正な業務執行の推進が図られ、財産管理の面での組合員の利益の増進につながる。

○ 特に、既存マンション（中古マンション）の購入希望者やその代理・仲介を行う事業者に対しては、消費者保護、中古流通市場の活性化、現所有者にとっての利益等の観点から、情報開示がより求められる。

- また、区分所有建物の維持管理に関わる情報については、その開示により、適正な計画修繕や改修が進められ、建築物の維持管理が図られることが期待できる。

【今回のパブリック・コメント（素案）】

- このような観点から、以下のような規定を設ける。

- ・ マンションの管理の状況等の第三者によるモニタリングを促進、既存（中古）マンションの安全かつ活発な流通促進の観点から、選択肢として、財務・管理に関する書類のうち、マンションの購入検討者・予定者（代理し、仲介する業者を含む）にとって重要な情報（例えば、修繕積立金の積立状況、管理費等の滞納の状況、修繕履歴や長期修繕計画の内容等）について外部開示に関する規定を設けるとともに、これらの文書が適切に作成・保管されていない場合（管理業者が変わった場合の文書の引継ぎを含む）の理事長の責任（文書を再作成する等のために要した費用の賠償責任）を明確化する。

- ・ 電磁的な記録で保管することが可能な文書として、現行の規約、総会議事録及び理事会議事録に加え、設計図書、修繕履歴情報、会計帳簿、組合員名簿等の文書を追加するとともに、文書の種類によって管理主体が「管理組合」と「理事長」とに分かれている現行の規定ぶりについても、「理事長」に統一して整理する。

7. 管理費等の滞納に対する措置

- 標準管理規約コメントに、管理費等の滞納への対策の重要性・意義と、それ

が起こった場合の悪影響等について、明記する。

○ 標準管理規約第 25 条（管理費等）に、区分所有者の責務として、管理費等の納入義務に加えて、管理組合が行う財産調査に応じなければならないという義務を追加し、財産調査の際に改めて同意をとることを要しないことを併せて規定する。また、同規約コメントに、区分所有法第 30 条により、反対をした区分所有者にも規約の効力は及ぶこと、区分所有者である限り規約の効力が及ぶため、財産調査のために改めて同意書をとることは要しないこと等を解説する。

○ 標準管理規約第 26 条（承継人に対する債権の行使）に、前条（第 25 条）の責務や同意の効力は、特定承継人にも及ぶことを、新たに規定する。なお、包括承継人に及ぶことは法的に当然であるので、同条から削除する。同規約コメントには、包括承継人（相続人）に及ぶのは当然であること、また、区分所有法第 46 条により、特定承継人（買取人）にも規約の効力が及んでいることを解説する。

○ 標準管理規約第 26 条において、管理費等のほか駐車場使用料についても、管理組合が有する債権は、特定承継人に対しても行うことができる旨規定する。

○ 標準管理規約第 60 条（管理費等の徴収）に、管理組合は、管理費等の徴収のため、必要に応じて区分所有者の財産調査を行うことができる旨を、新たに規定する（同規約第 25 条及び第 26 条に新たに追加する責務規定に対応。）。

○ 標準管理規約コメント第 60 条関係に、区分所有法第 59 条の競売の要件について、当該競売に至るような管理費等の滞納は共同利益背反行為にあたること、区分所有法第 7 条の先取特権の実行その他保有財産からの回収努力を講じても実効性がないこと等が 59 条競売の要件となること等を、根拠となる裁判例も引用しつつ、詳しく解説する。

○ 標準管理規約コメント第 60 条関係に、第 2 項の遅延損害金の利率については、必ずしも利息制限法や消費者契約法等が規定する利率以下にしなければならないわけではないこと（これらの利率よりも相当程度高い遅延損害金の利率を定めた規約の規定が公序良俗に反しないとされた裁判例があること）を解説する。

○ 標準管理規約コメント第 60 条関係に、違約金としての弁護士費用の徴収について、その趣旨等を解説する。

○ 標準管理規約第 60 条に、管理費等の徴収日を前月の○日までにと規定している部分について、徴収日は別途定めるところによると改正し、同規約コメントに、管理業者・口座（金融機関）の変更その他に伴う納付期日の変更に対応できるようにするため、と解説する。

○ 標準管理規約コメントとは別に、管理費等の滞納対策について、取り得る各種の措置を段階的にまとめたフローチャートと参考とすべき事項等をまとめた

資料（マニュアル等）を新たに作成し、現場の実務に資するようにする。

水島コメント

「区分所有者の責務として、管理費等の納入義務に加えて、管理組合が行う財産調査に応じなければならないという義務を追加し、財産調査の際に改めて同意をとることを要しないことを併せて規定する。」としていますが、「財産調査に応じる義務」はどれだけの実効性があるのか疑問です。現状は税金を支払っているかどうか確認したくて固定資産税課に行っても、故人のプライバシーを盾に、開示してはくれません。銀行などもこの条項で預金額を教えてくれるのでしょうか。裏付けがなければ標準管理規約も権威を失うことでしょう。

8. 駐車場の利用方法について

○ 駐車場の使用方法について、分譲時に選定された区分所有者の既得権となっているとのパブコメ意見を踏まえ、駐車場使用者の選定方法等に関し、区分所有者間の公平を確保する観点から、個別のマンションの駐車場が全戸分ある場合とない場合等に応じ、以下のような方法を採用することを選択肢として示す。

○ 駐車場が全戸分ない場合においては、例えば、

- ① 駐車場使用契約に使用期間を設け、期間終了時に公平な方法により入れ替えを行う（定期的な入れ替え制）、なお使用料は近傍同種の駐車場使用料と均衡を失しないよう設定する等の方法をとる、
- ② 使用料を高く払ってでもマンション内の駐車場や特定の位置にしたい等利便性、機能性、ニーズの強さ等に応じて柔軟な料金設定を行い、所要の入れ替えを行う（料金差額方式）、あるいは、
- ③ 利便性、機能性、ニーズの強さ等に応じて料金格差の設定（②）と駐車場使用契約に使用期間を設けた入れ替え制（①）を組み合わせ入れ替える方式等を、当該マンションの具体的な事情に鑑みて選択できるよう、標準管理規約コメントにおいて選択肢として示す。

なお、②や③においても、近傍同種の駐車場使用料と均衡を失しないよう留意する。

○ 駐車場が全戸分ある場合であっても、平置きか機械式か、屋根付きの区画があるかなど駐車場区画の位置等により利便性・機能性に差異があるような場合には、上記の3つのいずれかの方法により入れ替えを行うことを、当該マンションの具体的な事情に鑑みて選択できるよう、標準管理規約コメントにおいて選択肢として示す。使用料は近傍同種の駐車場使用料と均衡を失しないよう設定する等の方法をとる。

- 近傍同種の駐車場使用料との均衡については、利便性の差異も加味すべきものであることについても解説する。
- 駐車場の入れ替えの実施に当たっては、実施の日時に、各所有者が都合を合わせる必要があるが、それが困難なため実施が難しいという場合についても、あらかじめ外部の民間駐車場等に車を移動させておく等の対策を、標準管理規約コメント等において解説する。
- また、昨今の車離れにより駐車場に空きが生じている場合には、財産の有効利用、財務基盤の強化等の観点から、組合員以外の者に使用料を徴収して使用させることも考えられる（いわゆる「外部貸し」）。
- ただし、その場合には、駐車場使用料収入の増加により管理組合の財務改善に寄与する一方、駐車場使用料収入全体が課税当局から収益事業とされ、課税対象となるというおそれがあったが、一定の条件を満たす場合には外部貸しのみを課税対象とする旨の照会回答が国税庁から得られた（平成24年2月3日）ところであるので、その内容を標準管理規約コメントにおいて解説する。

9. 専有部分・専用使用権のある共用部分の修繕

- 現行の標準管理規約第17条の専有部分の修繕等を行う場合には、理事会の決議を経た理事長承認が必要という規定については、承認の必要な理由、何を審査すべきかの考え方が不明確なまま専有部分の修繕等が全て承認対象であるかのような規定ぶりであるため、「共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのある専有部分の修繕、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」といった規定に改正するとともに、理事会決議による判断とは別に理事長の承認に係る判断があるかのような誤解を招かないよう、手続きに係る規定を改正する。
- 併せて、同規約コメント第17条関係及び同別表において、理事会承認の対象となる専有部分の修繕等の範囲、承認を必要とする理由及び審査すべき点を列挙する。
- 同規約コメント第17条関係及び適正化指針等において、事前承認の規定の本来の趣旨や、今後ますます増えるマンションの修繕と修繕技術の向上を踏まえ、過度な規制とならないよう注意すべきこと、新たな改修や技術を事前承認の対象とすべきか否かの判断についても、今回示す考え方を参考に判断すればよいこと等を新たに記載する。
- 同規約第17条において、現在、規約の根拠なく運用されている事前届出について、理事会承認を不要とした専有部分の修繕等のうち、工事業者の立ち入り、工事の資機材の搬入やそれらを共用の廊下等に一時的に置くといった影響、

工事の騒音・振動・臭気の他の専有部分への影響等を、管理組合として事前に把握することが必要な修繕等の場合には、事前届出とする根拠規定を新たに追加する。併せて、同規約コメント第17条関係において、事前届けの目的・趣旨と工事内容の審査をすることではない旨を解説する。

○ また、専用使用权のある共用部分（窓枠、窓ガラス、玄関扉その他開口部）の性能向上に資する改良工事等を管理組合が計画修繕で実施できない場合について、各マンションの細則に委ねている現行の標準管理規約第22条第2項を、専有部分の修繕等と同様、理事会の承認を必要とする規定に改正し、標準的な運用のあり方を示す。併せて、同規約コメント第22条関係及び別表において、承認申請の対象範囲、審査する内容等を新たに記載する。

○ 申請数が多く、迅速かつ的確な審査を要する専有部分等の修繕等に限り、電磁的方法（メール）も活用した承認決議が可能となるよう、標準管理規約第53条の規定を改正する。

○ 専用部分等の修繕工事等が共用部分や他の専有部分に影響を与えないことを担保するため、同規約コメント第17条関係及び同別表に、申請時に提出させる資料及び記載すべき仕様、基準等の内容の標準的なモデルを修繕工事別に解説する。また、標準管理規約第17条第5項に規定されている理事長又は指定された者による修繕工事の立ち会い、必要な調査（モニタリング、事後的な調査等を含む）について解説がないため、同規約コメントにおいて、工事の立ち会いを要する修繕工事の標準的な例を解説する。さらに、工事後に影響が生じた場合は、想定外の影響の場合も含め、当該工事を発注した組合員の責任と負担であること（理事会の承認があっても免責されるわけではないこと）を、標準管理規約及び同規約コメントに新たに記載する。併せて、同規約コメント等には、工事を発注する場合には、工事業者との契約書に事後的な影響が生じた場合の責任と補正等についても明記すべきことを、各組合員に対する技術的助言として記載する。

○ その他、上下左右階の承認の取り付け等の過度な運用については、是正を求める。

○ 上記の考え方は、既存マンションの流通のために行われるリフォームにおいても参考となる考え方であり、これにより中古流通のトラブル防止、流通促進に資することを、適正化指針や新たなガイドラインにおいて示す。

10. 共用部分の保存行為及び管理行為

○ 標準管理規約及び同規約コメントにおいて、民法及び区分所有法上の「保存行為」について、定義（共用部分の現状を維持する行為）を示し、具体的な範

困を例示する。

○ 標準管理規約及び同コメントにおいて、共用部分の保存行為については、あらかじめ理事会の承認を受けた場合を除き、各組合員が単独の判断で行うことはできない旨を明記する。併せて、理事会の承認を受けずに、各所有者単独の判断で（組合に無断で）保存行為と判断して修繕等を行った場合には、それに要した費用を管理組合に求償することはできない旨も明記する。

○ バルコニー等の保存行為の責任と負担については、現行標準管理規約第 21 条ただし書きの規定を維持するが、現行規定中「管理のうち、通常の使用に伴うもの」とあるのは、保存行為（共用部分の現状を維持する行為）の範囲内のものであることを同規約コメントにおいて明確化する。また、標準管理規約コメント第 21 条関係における「バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うもの」の例示を充実させる。

○ 標準管理規約コメントにおいて、通常の使用に伴うものではない、経年劣化や第三者に壊された等に伴う保存行為の責任と負担については、管理組合となる旨を明確にし、この場合には、上記のとおり、理事会の承認を要するものとなる旨を解説する。その際、同規約コメントにおいて、経年劣化と通常の使用に伴う影響の区別のメルクマールとして、長期修繕計画作成ガイドラインにおいて管理組合が行うものとされている修繕等の周期を記載し、その周期より短く、かつ他の所有者と比較して劣化、損傷が顕著であれば、区分所有者の責任と負担とすべきことを解説する。

○ 専用使用権のない共用部分の保存行為については、管理組合（総会での決議等）と管理者が併存しているため、前述の各所有者による保存行為の規制の規約と併せ、標準管理規約において、理事会の承認を得て管理者が行えることも、少額の保存行為であれば管理者に一任することも、選択肢として示す。

○ 標準管理規約コメントに、管理者が「保存行為」として行える緊急工事の範囲を具体的に列挙し、解説する。

11. 災害時の意思決定手続き

○ 標準管理規約第 54 条に定める理事会の議決事項として、総会開催が困難な場合における応急的な修繕工事の実施を新たに追加する。併せて、同規約コメントに、

- ①緊急対応が必要となる災害の範囲、
- ②総会開催が困難な場合の具体例の明示、
- ③二次被害以外に、緊急の応急復旧が必要な被害の例示、
- ④緊急対応の工事の定義

等を解説する。

○ 総会の決議が困難で、理事会決議で緊急対応した場合に、総会の決議が無くても修繕積立金等から費用を支出できるよう、標準管理規約第 48 条で総会の議決事項とされている修繕積立金の取り崩し及び資金の借り入れについて、上記の理事会で緊急決議した場合には総会の議決対象から除くとする規定を新たに追加する。

○ 被災時に理事会が緊急の応急工事を決議した場合、当該会計年度の予算に計上されていなくても、理事会の決議をもって、理事長が費用を支出できる規定を、標準管理規約第 58 条に新たに設ける。

○ 標準管理規約に、理事会開催も困難な場合に、管理者が応急的な修繕を決定できること及び事後報告の義務の規定を、選択肢として追加する。併せて、同規約コメントに、

①総会及び理事会の開催が困難な場合の具体例の明示、

②管理者が決定できる緊急工事の具体的な範囲（前出の保存行為に加えて限定列举）等を解説する。

12. 緊急時の専有部分への立ち入り

○ 平成 23 年改正時のパブコメ意見や東日本大震災等を踏まえ、標準管理規約に、災害や事故が発生した場合の緊急避難措置としての専有部分等への立入りの規定を設ける。また、同規約コメントにおいて、この専有部分等への立入りが認められるのは、「11. 災害等の場合の管理組合の意思決定手続き等について」において定める共用部分に係る緊急的な工事の場合や、専有部分における大規模な水漏れ等を含め、そのまま放置すれば、他の専有部分や共用部分に対して物理的又は機能上重大な影響を与えるおそれがある場合（つまり財産管理上の観点から真に必要な場合）に限られるものであること等、当該立入り規定の趣旨について解説する。

○ なお、当該立入り規定の実効性を高めるため、管理組合が各住戸の合い鍵を預かっておくことも考えられるが、プライバシーの問題等があることから、各マンションの個別の事情を踏まえて検討する必要がある旨、標準管理規約コメントで解説する。

13. 新年度予算成立までの恒常的支出

○ 上記のような新年度予算成立までの経常的な経費については、各府省が指導している所管公益法人における実務運用例を参考に、理事会の承認を得て支出

することができることとするとともに、当該支出は新たに成立した予算の支出とみなす旨を規定する。これにより、総会への新年度予算とは別途の報告・承認の手続は不要とし、事務処理の明確化を図る。

14. 暴力団排除の規定

○ 組合員が区分所有権を暴力団関係者に賃貸した場合に、その賃貸契約の民事上の効力を否定することができるような実効性のある規約とする観点から、次のような規定を標準管理規約に設けることを選択肢として示す。

① 組合員が住戸を賃貸する場合には、組合員（貸主）と借主の間で締結する賃貸契約の中に、以下のような条項を入れることを組合員の義務として規定する。

i 賃借人が暴力団関係者であることが判明した場合には、賃貸人は当該賃貸契約を解約することができること。

ii 賃貸人が上記解約権を行使しないときは、管理組合は、賃貸人に代わって解約権を行使することができること。

② 組合員が、①のような暴力団排除条項を入れない賃貸契約を締結し、賃借人が暴力団関係者であることが明らかになったときは、管理組合は賃貸人に対して、違約金を請求することができる。

○ 暴力団事務所としての住戸の使用等の事実行為に対して、当該住戸の使用禁止を請求することができる旨の規定を標準管理規約に設けることを、選択肢として示す。

○ 暴力団等関係者への譲渡についても、上記賃貸契約に係るものと同様の取り決めを区分所有者（組合員）間で結ぶといった対応が考えられることについて、標準管理規約コメントにおいて解説する。

以上