

奈良県マンション管理組合連合会副会長
奈良県マンション管理士会会員
大阪府行政書士会会員
杉田昌紀

このコメントは杉田が所属する上記3団体の意見を代表するものではないが、上記3団体に所属する者としてのものである。

●総体として

この委員会の目的は国土交通省が作成公開している標準管理規約の改定により各マンションの運営に役立ててもらおうというものであろう。しかし、その前身である「中高層共同住宅標準管理規約」（昭和57年）が提示された頃とは違い、マンション管理を考える団体が質量ともに十分な現代において国土交通省が「標準」として管理規約を提示する意味合いは薄れてきていると考える。もちろん、既に提示のものが各種法令の改定により齟齬が生じた場合に、それに対応して一部改定をすることは必要であろうが、それを超えて教科書的なものとして活用させることを期すのは自己満足ではないだろうか。今後は、適正化法で指定するマンション管理適正化推進センターや各管理組合団体、マンション管理士団体等にその役割を任せるのが合理的と考える。

●報告書（案）に沿って【以下、「報告書（案）」を「報告書」と記述する。また次より記述するページ数は報告書のページ数である。】

とはいえ、報告書の中身についてコメントしておかないと、おかしなものが流布することになりかねないので報告書の項目に沿ってコメントをする。

1. 外部の専門家の活用など管理組合の業務体制・運営のあり方について

2ページに外部専門家活用の必要性が述べられているが第2段落の根拠となる実データをパブコメ募集の際には提示いただきたいものである。

また第2段落を受けて第3段落で「役員の資格要件や利益相反取引の防止等についての既定の整備等を行う必要がある」とあるが、第2段落の内容からそこまでの必要性があるのかどうか疑問である。（4ページにも説明があるが不足と考える。）仮に整備を行うとしても、そのような方式を必要としない管理組合が圧倒的多数である現実を考えれば「標準管理規約」の中に盛り込むのではなく「管理組合で外部内部の専門家を活用するための指針」というような形で、現行比較的採用されている外部専門家との顧問契約なども含めてとりまとめるのが妥当かつ有用であると考える。

5ページに外部専門家活用パターンが提示されているが、中部の②のバリエーションとして理事長と外部専門家との二人を管理者とする二人管理者制をあわせて提示することが望ましいと考える。外部専門家は当該マンションに居住していないことが一般的であり、居住者の中から管理者を一名おくことは有用である。また外部専門家の管理者としての権限を制限することもでき利益相反をはじめ不正の芽をつむ利点がある。実際に二年間運用していて、

この方式が日本の風土に合っているのではないかと感じている。

以下に、実際に杉田が外部専門家管理者として就任させていただいている議案をあげるの
で参考としていただきたい。

【参考資料】

第〇号議案 マンション管理士を管理者に選任することに関する件

【本議案について関係する管理規約条文】

第12条

1 法第17条に定める管理者は、組合の理事長がこれにあたるものとする。

1の2 第32条1項の総会の決議により、前項の管理者に加えマンション管理士等を管理
者として一名選任することができる。この場合、管理者は二名となりともに管理組
合を代表するものとする。ただし本条第2項第3項にかかわらず、第32条1項の総
会の決議によりこの管理者の代表権を制限することができるものとする。

一昨年の定期総会で、理事長に加えてマンション管理士杉田昌紀氏を管理者に選任し、二人の
管理者で運営してきました。業者との折衝が段取りよくできるようになったことをはじめ、一定
の成果があったと評価しています。そこで本年も引き続きの運営をしたく提案します。

【提案内容】

現在顧問契約を結んでいるマンション管理士・行政書士の杉田昌紀氏を理事長に加え管理者と
して選任する。

管理者としての任期は次期定例総会の終結のときまでとする。なお、次期定例総会でひきつづ
き管理者として選任するかどうかの判断をすることとする。

管理者として理事長とともに管理組合の代表となるが、【管理組合の金銭、有価証券の管理、出
納に関すること】については委任しないこととし、代表する権限は持たせないこととする。

その他の役割分担は下記の表によること。

役割 ◎：主として行なう ○：必要に応じて行なう ×：行なうことができない	理事長	杉田マンション管理士
預金口座・通帳印章類の管理（理事長が会計と共同して行なう）	◎	×
保険証券その他の有価証券・現金の管理	◎	×
管理費等の未納の督促、裁判所手続きによる請求	○	◎
保険会社との契約内容確認、契約前の折衝	○	◎
保険契約・保険金受け取り請求	◎	×
大阪市への再生資源集団回収実施団体の登録等に関する手続き	○	◎
業務委託先との折衝	○	◎

業務委託の、契約・契約の更新・契約の解除。	◎	×
決算報告書・予算案の作成	○	◎
総会の招集	◎	×
総会の議長	◎	○
管理規約・議事録の保管	○	◎
管理規約・議事録の閲覧受付	◎	○
組合員の異動の受付	◎	○
駐車場使用の契約、契約の更新・契約の解除。	◎	×
駐車場使用承諾書発行（車庫証明用）	◎	○
外部居住の組合員への連絡	○	◎
宅建業者への管理組合情報の公開	○	◎

よろしくご審議お願いいたします。

***** 参照ここまで *****

13ページ中部4. より役員欠格要件について記述がある。(112ページ14. 暴力団等の排除とも関連する。)

趣旨はわからないでもないが標準管理規約に取り入れるのが適当であろうか。排除するには〇〇であることを証明すればよいので簡便であるが、逆に「〇〇だから役員はできない」といって役員を免れるために活用されるだけのような気もする。役員としての不適格性は選任時に個別具体的に管理組合として判断するのが妥当と考える。

1においては役員選任等につき検討を加えられているが、杉田から標準管理規約への記載を検討願いたいことがある。

標準管理規約第48条に総会で役員選任をする旨の規定があるが、役員が就任を承諾する手順が標準管理規約にはない。しかし、役員選任を決議されれば拒むことはできないという考え方は標準管理規約ではとっていない。このことは第36条で役員が辞任するケースを想定していることから推察できる。

ところが現実には、役員として選任されれば就任承諾するしないにかかわらず自動的に役員とされているのが一般的である。そのため、場合によっては自分が役員であることにも気づかないこともある。このようなことを防止するためにもせめてコメント欄でよいので、「選任された役員が就任の承諾の有無の意思表示をする手順」を提示すべきである。

そんなことをすれば役員のなり手がなくなるというのかもしれないが、そうであればそのときこそ第三者の専門家の活用をすべきときだろう。

2. 総会の議決権割合等について

趣旨はわからなくもないが、標準管理規約に記述必要な内容とは考えにくい。

1にもましてほとんどの管理組合では配慮不要な内容と考える。また当初の設定を規約改定により変更することはほぼ非現実的であり、配慮するにしても販売時の設定の際でしかなく、とすればマンション販売の専門家が考えるべき内容であるのでそういう観点からも標準管理規約に取り入れる必要はないと考える。

3. マンション管理組合と自治会との関係、コミュニティ活動について

管理組合は区分所有法にあるとおり「建物並びにその敷地及び付属施設の管理」を目的とする団体であることは明白である。その目的達成のために組合運営を円滑に行うための整備が必要となる。そのために区分所有者居住者相互の関係を良好にしておくことが多くのマンションで意識してまた無意識のうちに行われている。そういった関係づくりが良好にできていなかったために紹介されている判例のようなことが起きたのではないかと推察する。

53ページ5. ではコメントに「マンションの管理とは（略）必要がある。」と記載するつもりらしいが、52ページで紹介されている判例からそれを記載するのは無理がある。53ページ5. 4行目「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、」と書きその例として「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」をあげているが、「マンションの合意形成の環境づくり」が「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」という認識が誤っている。判例では「マンションの合意形成の環境づくり」が「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」などとは言っていない。

多くの団体で懇親会などが団体費用で行われていてその支出が合法かつ合理的だと受け止められているのに、管理組合だけがそうではないというのは無理がある。マンション内コミュニティについては管理組合本来の目的の達成のために必要なものであると認識してもらえようような内容でコメント欄に記述いただきたい。

また、自治会の性質として団体での加入も可能であること（たとえば商店街などを含む自治会で店舗、会社が会員となる仕組みがある）から、管理組合が団体として地域の自治会に加入することも可能であることにも触れてほしい。地域的な防犯、防災を考えるとそのような方法も有効であろう。それが法的に成立し得ないというのであれば、管理組合を会員とする管理組合団体も成立し得ないことになる。54ページの表では自治会構成員を「個人」としているがなにを手引きとしてこの表を作成したのかご教示いただけるとありがたい。

なお、51ページ〈考え方〉の最初の部分に「強制加入団体」「強制徴収」とある。団体構成については区分所有者全員が反対しても法的に不可避であるが管理費徴収は管理組合の普通決議により行わないことが可能（運営は困難になるが）である。このように連続する文で同じ言葉を違った内容で使うのは避けるべきである。

4. 総会における議決権の代理公使の範囲に対する考え方について

コメントに、「他の組合員、配偶者又は一親等親族に限定する。」と記載し、成年後見人等

についても言及する予定のようだが、反対する。

まず一親等でなく二親等まで普通に認めるべきである。あわせて「区分所有者と同居するもの」を加えるべきである。

代理人に任せる意義は大きくは二つある。ひとつは時間的地理的な問題により自己が行うのが困難なとき。もうひとつは能力的な問題により自己が行うのが困難なとき。区分所有者からの相談事例の一つに「総会で言おうとしても法的な知識などが自分には欠けているので思うように主張できない」というものがある。一方で管理組合運営側の立場からすれば総会屋のようなものが出席して混乱させられるのは困るという意見がありそれももっともである。そこで、管理規約に記載する例として「他の組合員、配偶者又は一親等親族」に加えて「弁護士、マンション管理士」を追加することを提案する。いずれも法で定められた知識を持った資格者であり混乱させるようなことのないように配慮できる者であり適任と考える。弁護士には試験科目に区分所有法はなかったと認識しているが法廷で区分所有法関係にも携わっている実績からも能力担保としては問題ないと考える。

また、性同一性障害者の関係するパートナー関係や内縁の夫婦（従来の「区分所有者と同居するもの」に含まれる）のように戸籍的な法的関係がないが住民票や近隣者からの確認が取れる場合には代理人として認めるような方法についてもコメントで記述していただきたいところである。もちろん「区分所有者と同居するもの」を加える方が簡便ではある。

5. 白紙委任上の取り扱いについて

特段の意見はないが疑問な点がひとつある。64ページ下部の4.で「議長に一任する」とした委任状を無効とした場合に・・・という記述があるが、なぜ無効としようとするのか理解できない。報告書の記述の間違いではないか。

6. 会計情報や管理に関する情報の開示について

労多くして益少ない。標準として記述する必要はないと考える。

7. 管理費等の滞納に対する措置について

特段の意見はない。

8. 駐車場の使用方法について

86ページの下部7.については、なんら意義も根拠もなく周知徹底をはかる必要はない。また、いろいろ解説を加えていただけようであるがそれであるならば次の内容も加えていただきたい。

「駐車場使用料の設定についての考え方

駐車場使用料については近隣の相場をふまえて設定するのが一般的であるが次のように考える必要がある。

まず駐車場そのものの維持管理として必要な費用を捻出できる額であることが絶対的に必要である。あわせてその区画を排他的独占的に使用できることについての対価が必要である。それを合計したものが使用料となるべきであるが実際にはさらに近隣相場を勘案して設定するのが望ましい。」

9. 専有部分の修繕及び専用使用権のある共用部分の修繕に係る理事会決議を経た理事長承認について
趣旨はわかる。しかしながらその内容は管理規約でなく「専有部改修に関する細則」といった形で別に整理するほうがわかりやすく小回りもきき便利だと考える。
10. 共用部分に係る保存行為及び管理行為の取り扱い
特段の意見はない。
11. 災害時の場合の管理組合の意思決定手続き等について
12. 緊急時における専有部分等への立ち入りについて
趣旨はわかる。しかしながらその内容はコメントでなく別途「災害等の場合の管理組合の対応について」などという形でまとめるのが望ましいと考える。あわせて管理委託契約における緊急時の管理会社の業務とその費用の立替等についても言及していただきたい。
13. 新年度予算成立までの経常的な支出に関する整理について
特段の意見はない。
14. 暴力団等の反社会的勢力の排除に関する規定について
趣旨はわかるが標準としても指針としても提示するには検討が浅いと考える。暴力団排除については後日に別にまとめていただくのが妥当と考える。その際には、設備点検業者等が用意する暴力団排除の規定を盛り込んだ契約内容についても言及いただきたい。組合員が暴力行為や傷害事件を起こしただけでも契約を解除できるといった内容など管理組合にとっては対処のしようがないものを持ち込まれるケースがあり締結もできず宙ぶらりんになったりする。杉田にはこれといった解決策はないが、関係各所とともに検討の上でまとめていただきたいものである。

以上