

マンションにおける法の支配と管理組合内民主主義 そして持続可能なマンションをめざして



松坂法律事務所
弁護士 松坂 徹也

1. はじめに

マンションでは一棟の建物のなかに専有部分といわれる複数の区分所有権と共用部分があり、その複数の区分所有者がそこで生活しています。そこに一つの社会が形成され、管理組合というものも出来ます。そのようなことから区分所有者の権利や生活の仕方についてのルール、規範が当然に必要なってきます。それが法令であり、管理規約なのです。

区分所有者はこの規範を守らなければなりません。このことを法の支配といいます。又マンションのなかでは、重要なことは管理組合の機関によって決定されますが、それにあたっては民主主義的発想が求められます。

各区分所有者は、そのことを認識したうえで規範を守り、民主主義の発想に基づいて管理組合の運営にあたらなければなりません。

これがマンションという社会を規律している仕組みですが、現実には区分所有者、居住者の無関心や、知識不足のため必ずしもうまく機能せず、マンション内で混乱が生じることがあります。そこで、マンションにおける規範というもの、マンション管理を運営する管理組合のあり方について区分所有者に求められるものを法社会学的考察を含めて検討し、この問題への提言にしたいと思います。

2. マンションにおける法の支配

(1) マンションの法的構造

マンションの所有関係は複数の区分所有者がそれぞれ有する専有部分の所有権と専有部分の床面積割合に応じた共用部分・敷地に対する共有持分権によって構成されています。

マンションは所有の対象であると同時に居住空間であり、そこでは複数の区分所有者、賃借人等占有者が生活しています。

そして所有者、占有者によるコミュニティが形成されることとなります。

このようにマンションでは複数の権利者が関係していますから、それらの者の間の権利や義務についての調整がされなければなりません。それが適切になされてこそ公正公平な管理組合の運営、マンションでの良好な生活、コミュニティの形成が担保されるのです。

(2) マンションにおける法規範の役割

各区分所有者、占有者の権利や義務、管理組合の位置付けなどは法令で定められていますが、管理規約、集会（総会）決議、理事会決議にも同じような役割があります。

そのうち法令として主なものは民法と建物区分所有法ですが、建物区分所有法は民法の特別法として、所有権関係にとどまらず、区分所有者や占有者の専有部分での生活の仕方、共用部分についてその使用、管理、変更について定めています。

ほとんどのマンションは管理規約を定めています。マンションの適正な管理はマンションごとに異なりますから、法は、基本的なことを規定するにとどめ、詳細な事項はマンションごとの管理規約に委ねているのです。

ですから、管理規約も当該マンションにとって重要な規範ということになります。

そうはいつても管理規約にすべてのことが規定されているというわけではありませんから、規定されていない事項について、問題が生じる場合があります。この場合は管理組合の機

関でそれへの対応を審議し、決定します。

マンションは集会主義ですから、集会（総会）で審議しこれを決定するのが原則ですが、集会を招集するまでもない事項については理事会で審議して決定することになります。理事会決議事項か集会決議事項かは管理規約で定められています。この機関決定についても法的効力がありますから、それがうまく機能していくためには、この決定に民主主義が反映されなければなりません。マンションの権利関係、共用部分の利用、管理、区分所有者の専有部分の使用等は民法、建物区分所有法、管理規約、集会決議、理事会決議に則って行われることとなります。このことをマンションにおける法の支配といいます。

（３）管理組合の設立

マンションの管理を実際に担うのは管理組合という団体です。

管理組合は建物区分所有法第3条により区分所有関係の成立と同時に法律上当然に生まれる団体で特段設立行為を必要としません。

管理組合の管理の対象は共用部分、付属施設、敷地が原則ですが、管理規約によって、専有部分の使用方法も管理の対象とすることができます。

（４）管理組合役員の責任

マンションの管理を担う管理組合は管理規約に役員の規定を置き、区分所有者から選ばれた役員が管理組合の職務を行うことになっています。この役員は集会で選任されます。役員は区分所有者全員より委任を受けているわけですから、民法の委任の規定（644条）に基づき善管注意義務を負うこととなります。

役員には理事と監事があり、その職責には違いがあります。

理事の職務は規約に規定されている事項その他重要事項を理事会で審議して決定すること、そして理事長は管理組合の業務を統括するとともに、対外的に管理組合を代表します。

一方監事は会計監査に加えて理事会、理事長

の業務執行が適正であるかを監査することをその職責としています。

このように理事と監事は職責が違いますから、又利益相反の余地がありますから、選任は役員として一括して選任し、役員間で互選してはいけません。理事の選任と監事の選任は区別して行わなければならないのです。しかし現実には一括して役員選任がなされている管理組合が多いようです。

なお、理事長は管理規約によって建物区分所有法25条の管理者と定められていることが多く、管理者として単独で管理組合を代表して職務を行うこともできます。

多くの管理規約では役員に誠実義務を課しています。

前にも述べましたように、民法では役員には善管注意義務がありますが、この義務と誠実義務は基本的には同じと考えていいでしょう。

役員は民法、建物区分所有法、管理規約に従って、善良な管理者の注意をもって、誠実に職務を行わなければならないのです。

この仕組みを民主主義の観点からみると、管理費を支払う組合員は税金を支払う国民あるいは市民と同じで、管理費を区分所有者のために支出することを決定する集会（総会）は税金を国民・市民のために支出することを決定する国会、そして理事会はそれを執行する行政と同じと考えればいいと思います。

（５）法の支配の実現へ向けて

前にも述べましたように、マンションでは社会が形成され、区分所有者はその構成員となるわけですから、そのなかでの統治（ガバナンス）は法令等に基づき厳格に行われなければなりません。区分所有者間の隣組的な調和がこれに優先されてはなりません。日本人は法の支配というよりも協調性というものを重要視しがちですが、区分所有権は重要な資産ですし、マンションは一つの社会ですから、法の支配を重要視しない管理はあってはならないのです。そして管理組合の役員は、そのことを十分に認識し

ておく必要があります。

ところが、管理組合の役員のほとんどは、いわゆる素人ですし、それぞれが各自本職としての仕事を別に持っていますから、残念ながら管理組合の役員として法の支配、役員としての役割と責任を十分に認識しているとはいえません。そうすると役員に助言をしたり、業務執行を補助する専門知のある存在が必要になってきます。

それらにあたる者として考えられるのが、まずは管理組合にとって身近な管理会社です。

又、マンションを分譲するディベロッパー、中古マンションの販売仲介する不動産会社の役割も重要になってきます。

マンション管理円滑化のためのステイクホルダーとも言うべきこれらの者はマンションの管理が重要であること、管理や修繕のためには適正な額の管理費、修繕のための積立金の支払いが必要なことは熟知しています。又管理における法の支配というものを一般人より当然深く理解しているはずです。これらのステイクホルダーともいえる存在はマンション管理の意義というものを区分所有者、これから区分所有者となる人に説明し、啓蒙しなければなりません。その責任と役割は極めて重要です。

従ってこれらのステイクホルダーには上記の点についてのさらに問題意識を深めるとともに研鑽を積み、対処力を高めることが強く求められます。

マンション管理士という国家資格があります。国や地方公共団体はマンション管理の適正化に向けてマンション管理士への期待を強く持っています。しかし、マンション管理士の数は少なく、又、実務を行う場も少ないことから十分に役割をはたせていないのが実情のようです。これからは多くのマンション管理士が実務の現場に臨み十分な研鑽を積めるようにすることが求められます。

マンション管理組合が加入する連合会が全国各地にあります。そのスタッフのなかにはマ

ンション管理士の資格を持った人もいますし、多くの知識と経験を有しています。現在ではこの管理組合連合会が会員である、各管理組合に対して助言と指導を行っています。又、役員のなり手が無い管理組合に対し、役員や顧問を派遣しています。（役員派遣が実現するためには当該マンションの管理規約を改正する必要があります。）

この連合会は全国組織を有し、ネットワークも確立されています。

現状はこの連合会がマンション管理の適正化へ向けて重要な役割をはたしているということがいえるでしょう。

(6) 専門知の活用、役員輪番制の功罪

管理規約に専門委員を置くことを規定しているところがあります。専門委員に相応しい区分所有者がいればその人の協力を得ることは有益ですし、これにより問題解決に至ることも可能でしょう。

しかし専門知の活用は、反面区分所有者が専門委員の知見に後込みをして自由な意見表明ができなくなるということにもなりかねません。後に述べます管理組合民主主義の観点からすると、この点を注意する必要がありますし、これらの調和が求められます。

輪番制の役員選出は、管理についての知識や意欲が不十分な区分所有者が選任されることがあり、管理のあり方としてはいかがなものかという面があります。しかし逆の見方をすると、多くの区分所有者に管理について関心を持つ機会を与えることになりますから、管理組合民主主義に叶うことになります。役員輪番制の長所を生かすためには、役員の数を多くし、任期を2年と定め、1年ごとに半数交代制にして問題意識の継続をはかることが必要だと思われます。

(7) 管理組合自治と法の支配

法の支配との関連で管理組合自治というものを検討しておきたいと思います。

管理組合自治とは、集会（総会）の多数決に

よって物事を決め、その決定は団体的意思決定として各区分所有者に対し拘束力を発揮するというものです。これこそはまさに管理組合内民主主義というものです。

しかし、このような物事の決定は無制限にできるというものではありません。法や管理規約に反することは決められませんし、違反した場合には決議が無効になることがあります。

又、少数者の保護の重要性はここでも求められ、この決議がある区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは影響を受ける区分所有者の承諾を得なければなりません。区分所有権に不利益を与えたり、その権利を害したりするような決議は許されないのです。

3. 管理組合内民主主義

民主主義の実現はどの分野でも大変難しい問題です。

組織では民主主義的な物事の決定は構成員から選ばれた者によって行われます。

マンションの管理組合では集会（総会）で区分所有者より選ばれた役員が議論を重ね物事を決定していきます。ですから各区分所有者は集会（年に1回行われる通常総会と、総会決議事項が生じた場合の臨時総会）での議決権行使しかなく、それ以外のことは役員に委ねることになります。

これは区分所有者が選任した代表者（役員）による民主主義の実現ということになりますが、えてして人任せになりがちです。役員まかせにするのではなく、理事会にオブザーバー出席するなどして当事者意識をもって、参加することも必要です。

このような参加型の民主主義の実現は不可能ではなく、マンションは日々の生活の場であることからすると、その必要性は高いです。マンションは最も小さな社会ですから、民主主義が実現しやすい場ともいうことができるでしょう。区分所有者それぞれが管理組合の一員であること、管理の主体であることを認識して総

会等に積極的に参加すること、そして自由に意見を述べること、役員も区分所有者がそうしやすいように工夫、努力することが望まれます。そうやってこそ管理組合内民主主義が実現できるのです。

4. マンションでのコミュニティ形成の必要性和管理規約のコミュニティ条項

マンションでは1つの建物のなかで多くの区分所有者が生活しています。ですからマンションでは区分所有者によるコミュニティが形成されることとなります。

このコミュニティの形成を標準管理規約でみてみましょう。

平成28年改正前のものは、区分所有者が納めた管理費の用途について27条10号に「地域の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」が記載され、32条15号には管理組合の業務として「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」と記載されています。

このような条項をコミュニティ条項といますが、平成28年改正の標準管理規約では27条から上記10号が削除され、32条では15号が削除され代わりに同条に「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」という条項が加えられました。

条文の文言だけから見ると内容が後退しているようにみえます。これは、区分所有法第3条に定められている管理組合の目的が建物、敷地、付属施設の管理とされていることと、そもそもコミュニティの定義があいまいであることにあると思われ、コミュニティ条項の必要性が否定されたわけではありません。

とはいえ、これまで述べてきたことからするとコミュニティ条項の必要性、重要性は今後増々大きくなりますから、標準管理規約にこの条項が復活されることが望まれます。

マンションでのコミュニティ形成、管理規約

上のコミュニティ条項は、マンションの管理、管理組合の運営に多くの区分所有者が自分自身の権利や生活に関わる問題として関心を持って参加してもらうためにも、又管理組合の運営が民主主義に基づいてなされるためにも、そして多くの区分所有者の間で法の支配の重要性を共有してもらうためにも大切なことです。

ここで管理組合民主主義や良好なコミュニティの形成の実現に問題が生じるおそれがあるマンションの類型を指摘しておきますと、専有部分の戸数が多いマンション、そのなかでも各区分所有者の専有部分の面積に大きな差があり、区分所有者それぞれの生活感に違いがあるマンション、とりわけ高層階と下層階のギャップが大きい大規模タワーマンションが問題となってきます。

このようなマンションでは区分所有者それぞれが等しくマンション全体を管理する管理組合の運営に参加する意欲が持てるのか、マンションで起こった問題点について共通の認識を持てるのかという問題、高層階と下層階で負担すべき管理費、修繕積立金の額の算出方法を同一とすべきではないという議論もふまえて、両者間に格差が生じないか、そのために区分所有者間で分断が生じないかという問題です。これらは区分所有者間での良好なコミュニティの形成にとってはマイナス事情になると思います。大都市では大規模なタワーマンションが増えてきていますし、今後も益々増えていくでしょう。このようなことが大きな問題とならないような工夫が求められます。

5. 「持続可能な」マンションへ向けて、「双子の高齢化問題」への対応

マンションは年月の経過とともに高経年化していきます。同時にそこに居住する区分所有者も高齢化していきます。築40年を超えると、古くなったマンションに高齢の方たちばかりが居住し、深刻な管理不全がおこることが懸念されます。

又、マンションは築年数が長くなるほど、そ

の修繕のために費用がかさみます。一方で一般論ですが区分所有者は高齢化するに従って収入が減り修繕をまかなう費用が拠出できなくなります。高齢化した区分所有者はマンション管理、管理組合運営への意欲、その能力も減退していきます。長期修繕計画の作成により事前にそれへの備えができますが、それには限界があります。

このような「双子の高齢化問題」をかかえるマンションがこの先増えること、そしてそれらが管理不全に陥ることは余りにも明白であり、これへの対応を真剣に考えなくてはなりません。それへの方策として考えられるのが次世代の区分所有者参加だと思います。

高齢化した区分所有者が区分所有権の売却を希望する場合、それを次世代の方が買い受け、好みにあわせてフルリノベーションし、そこに居住するというものです。次世代の方は新築マンションを購入するよりもはるかに少ない投資で、区分所有権を取得できますし、これにより管理組合の構成員が若返り、その運営が活発化することになります。これにより、建物維持も修繕積立金支出の困難も解消されます。

このような例は築50年をはるか超えているヨーロッパやアメリカの古いマンションに多様な世代の人が居住し、建物が永々と維持されている姿にみることができます。

そのためには、次世代の方が購入するのに障害とならないよう共用部分の管理をしっかりしておくことが大切だと思います。共用部分は区分所有者によるリノベーションの対象にはなりませんから管理組合がそれに取り組まなければなりません。

この取り組みは長期修繕計画での対応ということになりますが、単に建物を維持するという消極的なものではなく、大規模修繕の機会に次世代に受け入れられるよう、共用部分を積極的にリノベーションするという発想が必要でしょう。

そうすることは「双子の高齢化問題」への対

応となりますし、「マンションの持続可能性」にもつながります。地域環境のためにも建物の修繕をしっかりと行い長期にわたって建物を維持、存続させることが必要だと思います。次から次に新しいマンションを建設、販売して利益をあげる、一方で銀行から住宅ローンとして多額の資金を借り入れてこれを購入し、毎月の収入から返済するという発想は、そろそろ考えなおすべきでしょう。

日本のこれまでの建築についての思想はいわゆる「スクラップ&ビルド」で行われてきました。古くなった建物は壊して新しく建てなおすというものです。これが今までの建築文化でした。経済の成長が一番大切であるとの考えに基づくものです。この考え方は脱炭素に反するものとの批判がなされています。建物を適切に管理し、大切に維持していくという考えを持つべきで、それこそがSDGs（持続可能な開発目標）といえるでしょう。経済思想研究家 大阪市立大学大学院准教授齋藤幸平氏は『人新世の「資本論」』という著書のなかで、脱炭素のためには脱成長の考え方が必要であると述べています。これからはマンションの建設や管理にもこの考え方が必要だと思います。

マンション分譲業者はマンションは将来リノベーションが行われ、多世代が長きにわたって住み続けるとの意識をもって、それに耐えるものを作っていくべきです。

6. マンションを適正に管理するための国や地方公共団体の援助

マンションが法の支配のもと、民主主義に基づき適正に管理されるためには国や地方公共団体のサポートは欠かせません。

マンションは同じ住宅でも戸建住宅とはその性質を異にします。マンションは一棟の建物の規模が大きく、そこで居住する人の数も多いですから、マンション管理の適正は公益性が高いものなのです。又マンションが管理不全に陥った場合近隣への影響も大きいものです。従って国や地方公共団体としては私的所有の対象

であるとしてこれに無関心ではいられず、相応のサポートをしなければなりません。

そのようなこともあって「マンション管理適正化法」が改正され（令和2年6月改正、令和4年4月施行）、適正化の推進について、国が基本方針を策定し、地方公共団体がそれへ向けた助言、指導、勧告や国が定めた基準に基づき管理計画の認定を行うことになりました。マンション管理の適正化のため、行政はそれに取り組まなければならないというものです。

しかしそれにあたってはマンションを巡る諸問題は全国同じではなく、地域によって異なりますから、地方公共団体独自の対応も示されなければなりません。又、国や地方公共団体はマンション管理における法の支配というもの、区分所有者の管理組合への参加、管理組合民主主義の重要性についての国民、市民への啓蒙をしなければなりません。

そのためにはそれにあたる国、地方公共団体の職員の量的、質的充実が求められます。例えば、市町村の建築担当部門に、一般の住宅とは別のマンション課というものが作られて然るべきだと思います。

マンションにおける法の支配と民主主義の意義については、将来マンションの区分所有者となる、次世代の人達を学校教育を通じて啓蒙していく必要があります。マンションの諸問題を次の世代、次の次の世代へと長期的に伝えなければならないということです。

7. おわりに

マンションの管理が適正に行われることはマンションそれ自体、マンションの区分所有者、コミュニティにとっても重要なことです。そのためにも多くの区分所有者がマンション管理について当事者意識をもって主体的に参加すること、そしてマンション管理が法令、管理規約に基づいて行われることが期待されます。

又、マンションの将来について想像力を持つことも大切でしょう。