

マンションの新たな管理ルールに関する検討会
報 告 書

平成27年3月

マンションの新たな管理ルールに関する検討会報告書

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
 - 1-1. 専門家活用のパターンとそれぞれの必要性について
 - 1-2. 役員の資格要件及び欠格要件について
 - 1-3. 役員が利益相反取引を行う場合又は理事会決議に特別な利害関係を有する場合の措置、発注の適正化等について
 - 1-4. 外部の専門家が役員就任する場合の適格性の担保、利益相反取引の防止、業務執行のチェック体制の充実、補償能力の充実等について
 - 1-5. 法人の意向を踏まえた者が役員に就任する場合の考え方（特に、法人が区分所有者である場合）について
 - 1-6. 理事会における代理出席・議決権の代理行使について
 - 1-7. 役員等の補欠のルールについて
 - 1-8. 役員等の報酬について
 - 1-9. 専門家の能力向上・供給の方策について
2. 総会の議決権割合等について
 - 2-1. 総会の議決権割合、敷地の持分割合に対する考え方について
 - 2-2. 管理費、修繕積立金の設定の考え方について
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
 - 3-1. マンション管理と自治会費の徴収・支払いについて
 - 3-2. 標準管理規約「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」の取扱いと管理費からの支出の如何について
4. 総会における議決権の代理行使の範囲に対する考え方について
5. 総会における白紙委任状の取扱いについて
6. 会計情報や管理に関する情報の開示について
7. 管理費等の滞納に対する措置について
8. 駐車場の使用方法について
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
10. 共用部分に係る保存行為及び管理行為の取扱い
11. 災害等の場合の管理組合の意思決定手続等について
12. 緊急時における専有部分等への立入りについて
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
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

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

我が国のマンションにおいては、これまで区分所有者から選任された理事による理事会において事業（修繕・改修等）計画案、予算案等を策定し、総会で協議、決定するとともに、一部の管理業務の決定については理事会の決定に委任しており、国の標準管理規約も上記の前提のもとで規定されてきた。

しかしながら、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、耐震性の不足した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が必要な事項が増加する一方、管理組合（区分所有者）は、役員のみならず手不足、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。また、新築でも高層化・大規模化など物件の多様化が進み、より高度で複雑な管理が求められる場合が出てきている。

このような状況を踏まえ、管理組合の業務体制・運営のあり方について改めて検討を行うこと、具体的には、役員や専門家の資格要件や利益相反取引の防止等についての規定の整備等を行う必要がある。また、とりわけ、上記の問題への対応としては、外部の専門家の活用が一つの方策として考えられるところであり、想定される活用のパターンとそのために必要となる規定の整備等について整理する必要がある。

そこで、以下では、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検討を行い、まず専門家活用のパターンについて示した上で、これを踏まえ、役員や専門家の資格要件、利益相反取引の防止等の個別の論点について論述する。

1-1. 専門家活用のパターンとそれぞれの必要性について

【現行の標準管理規約】

- 第 34 条（専門的知識を有する者の活用）は、専門家と顧問契約やコンサルティング契約を結んで、相談、助言を求めることを念頭に置いた規定である。

（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 35 条（役員）では、役員は区分所有者に限定されており、外部の専門家が就任することは想定されていない。

（役員）

第 35 条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 ○名
- 三 会計担当理事 ○名
- 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） ○名
- 五 監事 ○名

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

3 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。

- 第 38 条（理事長）では、理事長が区分所有法上の管理者も兼ねることに限定されており、管理者が理事会（理事長を含む）に代わって管理の執行を行うケースや管理者が管理の執行役、理事長以下理事会がその監視役というケースは想定されていない。

（理事長）

第 38 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。

【前回（平成 23 年時）のパブリック・コメント案】と【平成 23 年での規約改正の有無】

- 専門家の活用について今後の検討課題として先送りしつつ、パブリック・コメントにおいて意見を募集（標準管理規約は従来の規定を維持）。

【本検討会での方向性】

- 現状の新築マンションにおいては、新築から当面の間は、区分所有者が役員等に就任して直接管理運営をする意欲・士気が高く、また、建築物としても管理運営上大きな支障を来す可能性は低いため、区分所有者による理事会方式の運営が一般的である。しかしながら、大量供給されたマンションの高経年化や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）・空室化が今後進んでいくことで、将来、大規模な修繕、改修又は建替えの判断の必要に直面する一方、役員のみ手不足や不適切な役員の高齢化による管理の混乱や内部対立等の問題が顕在化する懸念があることから、必要に応じて、外部の専門家の管理組合運営への参画や、外部の専門家に管理運営の執行権限を与え、区分所有者がそれを監督するという管理方式への移行を可能とするよう、専門家を活用した多様な管理方式の類型を用意していく必要があるのではないかと懸念がある。
- 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、区分所有者の高齢化や賃貸化・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、老朽箇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、役員のみ手不足も深刻化して、一般の区分所有者のみで適正な管理を行うことが困難な状況も生じており、こうした問題が、規模を問わず、拡大していく懸念がある。
- これに対し、管理業者が一括で管理受託をし、専門的な面からの助言、支援等を行っているが、全ての管理業者にも可能な訳ではなく、また、利益相反取引の防止で後述するとおり、企業本来の立場（区分所有者の利益の追求と管理業者としての企業利益の追求は、立場、目的が異なる上、どちらかを重視すれば他方が損なわれるトレードオフの関係にあること等）から、常に管理組合の立場のみに立って管理組合を支援し、資産価値の最大化が図られるとは言い切れない。
- 一方、実態先行の形で、役員のみ手がない、内部紛争がある等のマンションにおいて、管理業者又はマンション管理士が理事会に代わって管理者になる管理方式、一部の管理組合連合会のように専門家を役員に派遣する方式など、外部の専門家をコンサル・顧問等でなく、管理組合の役員として活用するケースが出てきており、適正な監督や利益相反取引の防止など、所要のルールの整備が必要になっている。
- 区分所有者の代表者の責務（採算的価値の最大化）とマンション管理における利益相反取引の事例と問題点を明確に整理した上で、後述の利益相反取引防止の規定を広く整備することによって、マンションの管理の適正化のための外部の専門家の役員等への活用について、区分所有者が役員になる場合に比べて問題が多いという懸念が解消されることが期待される。
- 以上、「管理組合あるいは区分所有者が、個々のマンションの実情に応じつつ居住資産価値の最大化が図れるよう、多様なマンション管理方式を適時適切に選択できる仕組みを提供する」という観点から、新築時でも外部の専門家を活用した管理方式を導入したり、または、新築後必要になったときに、長期的にでも短期的にでも、外部の専門家を活用した管理方式に移行できるよう、標準管理規約の中に、外部の専門家を活用する多様な管理方式とその場合に必要な規制その他のルールを盛り込んでおくことが必要である。

- このため、どのような場合にどのような専門家活用の管理方式が適しているか、外部の専門家の管理方式のパターンを整理し、パターンごとに導入の当たっての必要条件、課題等を整理する（1－2以下も参照。）。

【今回のパブリック・コメント（素案）】

- 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。（別紙1参照）

<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。

<考え方>

1. 我が国のマンションにおいては、これまで区分所有者から選任された理事による理事会において事業（修繕・改修等）計画案、予算案等を策定し、総会で協議、決定するとともに、一部の管理業務の決定については理事会の決定に委任し、円滑か

つ機動性のあるマンション管理運営を執行しており、国の標準管理規約、個々のマンションの管理規約も上記の前提のもとで規定されてきた。

2. しかしながら、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、耐震性の不足した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。
3. 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、老朽箇所が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。
4. ヒアリング等では、新築から当面の間は、区分所有者が役員等に就任して直接管理運営をする意欲・士気が高く、実態面でも、専門的な知見がなくとも管理運営上大きな支障をきたす可能性は低いという意見が多かった。しかしながら、大量供給されたマンションの高経年化や区分所有者の高齢化や賃貸化・空室化は今後本格的に進むことが見込まれており、将来、小規模マンション以外でも、大規模な計画修繕や耐震改修その他の改修あるいは建替え等について、役員のなり手不足、管理費や修繕積立金の収支悪化、不適切な役員の長期継続による管理の混乱や内部対立等の問題を抱えつつ、困難な合意形成及び執行（資金確保や工事等の実施）をしなければならない事態が顕在化する懸念がある。
5. こうした中、既に自主管理や小規模・高経年マンションの一部で表面化した管理不全等の問題に対しては、マンション管理業者が一括で管理受託をし、専門的な面からの助言、支援等を行っているが、全ての管理業者にも可能な訳ではなく、また、利益相反取引の防止について後述するように、区分所有者の利益の追求と管理業者としての企業収益の追求とは、立場、目的が異なるのみならず、どちらかを重視すれば他方が損なわれるトレードオフの関係にあることから、常に管理組合の立場のみに立って管理組合を支援し、資産価値の最大化を図ることができるとは言い切れない。
また、ヒアリングにおいては、実態先行の形で、役員のなり手がいない、あるいは内部紛争がある等のマンションにおいて、①マンション管理業者又はマンション

管理士が理事会に代わって（廃止して）管理者になる管理方式、②一部の管理組合連合会のように専門家を役員に派遣する方式など、外部の専門家をコンサル・顧問等でなく、管理組合の役員として活用するケースが出てきているが、適正な監督や利益相反取引の防止など、所要のルールの整備が早急に必要になっている。

6. 特に、利益相反取引の防止については、外部の専門家を管理組合の役員等に登用し、管理運営の権限を与える管理方式の類型の場合には最も重要な問題である。例えば、管理業者は多岐にわたる管理業務を実施する役割を担うが、法人組織であれ個人であれ、受託した管理業務を通じて自己の収益の最大化を目指さなければならない主体であって、委任者の信任を得ることを前提としつつも、自己の利益を追求することが想定されている。したがって、このような立場、目的を有する管理業者が管理組合の役員等に就任して、区分所有者の代表者の責務である財産的価値の最大化（区分所有建物価値の最大化）も追求することには困難なケースが生じる。こうした目的と立場の違い、追求すべき目的のトレードオフの関係等から、個人であれ法人組織であれ、管理組合の役員等と管理業務の受託業者の両方を兼ねて取引行為に及ぶことは、典型的な自己取引又は双方代理になるという問題がある。

このため、後述するように利益相反取引の防止に係る規定等の整備・充実を行うことで、マンションの管理を適正に執行するために外部の専門家を役員等に登用した場合に、区分所有者が役員となる場合に比べて問題が多いという懸念を払拭することが、外部の専門家活用に当たっての最重要の前提である。

（補足） 区分所有者を代表する立場では、場合により、不要不急のサービスは削って必須の業務に絞って実施者を選定すべきであったり、高品質のサービスを選択することが有益であったりするケース等も想定される。しかしながら、子会社のサービスより廉価な自己と無関係の業者によるサービスを選択することは担保不能である。

また、特に大規模な業者であれば、管理者に加え、管理業務の受託も一括で任せられた方が、交渉コストや監視監督の負担が小さくなり、指示する窓口も一本化されるというメリットが強調される議論もあるが、委託する区分所有者側に、事前に、各業務ごとの品質や価格等についての十分な情報がなければ（情報の非対称性）、的確な比較、判断はできないと考えるべきである。

7. 以上から、「管理組合あるいは区分所有者が、個々のマンションの実情に応じつつ居住資産価値の最大化が図れるよう、多様なマンション管理方式を適時かつ安心して選択できる仕組みを提供する」という観点から、外部の専門家を活用した管理方式について提示し、その実現のため、1－2以下で後述するとおり、役員の資格要件の見直し、欠格要件の導入、役員等に就任した外部の専門家の監督、利益相反取引の防止その他の所要の規制等の規定を標準管理規約の中に整備することが必要である。

8. このため、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とどまらず、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すこととし、どのような場合にどのような専門家活用の管理方式が適しているか、外部の専門家の管理方式のパターンとそれらが必要なケースや効果を整理した「一覧表」を提示することとする。

<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

理事長、副理事長、理事又は監事等、役員の一部に外部の専門家が就任するパターン。管理組合が、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のマンションや、大規模修繕等に係る専門性の欠如等により役員の適任者がいない場合等に、外部から専門家が役員に就任することが考えられる。

<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

外部の専門家を管理者として登用し、その能力・経験を最大限発揮しやすいように管理の執行権限を責任とともに持たせる代わりに、区分所有者からなる理事会が当該管理者の執行状況（適切な事業計画や資金収支計画はできているか、効果的なコスト縮減等管理の効率化はできているか等）を監視監督するという、権限と責任の範囲や相互の関係性が明確な管理方式。フランス等において広く採用されている。フランスの管理者は、管理業務の現業は内生化していないか、受注せず、利益相反取引の防止を図っている。

この管理パターンは、区分所有者が資産価値の維持向上等に高い意識を持っている一方、専門性の不足や時間的制約、適任者の不在等から、専門家に執行権限と責任を持たせ、理事会で監督することが適したマンションでの導入が想定される。

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において、外部の専門家を管理者として登用し、マンションの管理の執行と責任を任せる代わりに、資産価値の維持向上など管理の意識・ニーズが高い区分所有者達が、当該管理者の執行状況を、理事会でなく、直接監視監督するという権限と責任の関係がよりシンプルな管理方式。イタリア等において規模の小さいマンションを中心に広く採用されている（イタリアでは、規模の大きいマンションでは集会の決議で理事会を設けることが可能とされている。）。

あるいは、同じく比較的規模の小さいマンションで、高齢化や賃貸化・空室化が相当程度進み、役員のなり手が不足し又はいないような管理不全マンションでの活用も考えられる。

注 なお、区分所有者以外の第三者に管理者の業務を委託できる業務の範囲については、規約で定めても、包括受託して白紙委任的に何でもできるわけではなく、管理者が善管注意義務を負う、その権限の範囲とするのが通常である。特に、利益相反取引との関連で懸念されるため、管理組合が行う工事の施主・発注者という立場からのマネジメント業務を中心とするとともに、発注・選定のガイドラインを作ることが考えられる（後述）。

9. なお、上記8. の①については、理事会を中心とした管理組合運営という点では、従来の仕組みと共通しているので、新築時には区分所有者のみが役員になっている場合でも、その後必要になったときには①に移行することができるように、標準管理規約の規定を整備することが適当である。一方、②及び③については、従来の管理運営の仕組みと大きく異なるものであるので、マンションの実情に応じて、新築時に選択するほか、新築後に②又は③に移行しようとする場合には、当該マンションの規約の改正が必要となるものである。

1-2. 役員の資格要件及び欠格要件について

【現行の標準管理規約】

- 役員は、マンションの組合員（区分所有者）のうちから、総会で選任する。
「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。」（第35条第2項）
- 理事長が、区分所有法上の管理者となる。
「理事長は、区分所有法に定める管理者とする。」（第38条第2項）

【問題認識】

- 組合員（区分所有者）であるという要件があると、役員のなり手不足問題の解消や外部の専門家の管理組合役員等への活用等が困難であるため、標準管理規約の役員選任に係る組合員要件の改正が必要ではないか。
- 一方、区分所有者以外の誰でも役員に就任できる、という誤解（組合員要件を外すだけなら借家人、専門家でない第三者も就任可能という誤解）を避けるため、「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。」という解説も追加すべきではないか。
- 役員が区分所有者か、外部の専門家かにかかわらず、利益相反取引や不正行為のおそれを少なくし、反社会的勢力の介入も排除する観点から、現行の標準管理規約にはない、役員欠格要件を設けるべきではないか。

【前回（平成23年時）のパブリック・コメント案】

- 役員資格要件について、現住要件（居住している区分所有者に限定）を撤廃。
- 役員欠格要件については、規定なしのまま。

【平成23年での規約改正の有無】

- 役員資格要件について、現住要件（居住している区分所有者に限定）を撤廃（第35条第2項）。

【本検討会での方向性】

- 管理組合の役員は、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、利益相反等に留意しながら、適正に担当する業務を行う役割を担う者として、個人的資質・モラル、能力に着目して総会において選任されることが必要である。このような観点から、組合員に限らず外部の専門家を役員に選任することができるよう選択肢を提供する規約改正を行う。

すなわち、管理組合の役員は組合員（区分所有者）から選任する、という標準管理規約第35条第2項の規定（組合員要件）を改めるとともに、同規約の解説において、マンション管理に係る専門家を役員等に活用し、より適正な管理を図るための改正であることを説明する。

- 各マンションの実態に応じて、組合員要件や現住要件を課すことも考えられる旨を解説に記載する。
- 役員としての不適格者の排除を確実、迅速に行うことができるよう、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（以下「一般社団・財団法人法」という。）や特定非営利活動促進法を参考に、標準管理規約に、役員欠格要件の規定を設ける。

- 外部の専門家の役員としての活用に伴い、当該役員の業務執行に対する監督を強化するため、会社法や、管理業者やマンション管理士による第三者管理を行った場合の規約の例も参考に、標準管理規約に、監視・監督の規定を新設する。
- 1-1の「①理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型」は上記により対応を可能とするが、「②外部管理者理事会監督型」及び「③外部管理者総会監督型」については、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」という規定を、外部の専門家が管理者に就任できるよう撤廃する必要があるほか、管理者の業務・権限に係る規定の整備等全般的な見直しが必要となる。

【今回のパブリック・コメント（素案）】

- 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、役員のなり手不足を解消するとともに、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（現行規約第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（現行規約第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（現行規約第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（現行規約第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（現行規約第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欠格要件（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
 - ・ 外部管理者の欠格要件（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)

<考え方>

1. 現行の標準管理規約では、役員は資格要件を、法律や財産管理、建築技術等の専門家であるとは限らない組合員に限定しており、外部の専門家を役員に選任することができないこととなっている。その結果、役員となった組合員が独断で不適切な権限行使をする可能性や、管理会社の業務内容のチェックを十分に行うことができない場合もある等、管理組合の執行体制が、適切に区分所有者の財産権を守るために必ずしも十分なものとなっていないのではないかという問題がある。

平成23年改正でも、現行の組合員要件を維持したまま（現行要件を外したのみ）であり、外部の専門家を役員に選任することができるような規定内容にはなっていない。

2. 管理組合は、区分所有者から構成される財産管理団体であり、役員は、マンション全体の財産管理の適切なあり方を大所高所から検討し適正に担当する業務を行う役割を担う者として、その個人的資質、能力に着目して総会において選任されることが必要であり、現行の標準管理規約では、このような役割を担う役員として外部の専門家を活用しようとする管理組合のニーズに応えるものとはなっていない。

3. このため、標準管理規約においては、居住者の高齢化等による役員のなり手不足や建物が大規模で複雑であるなど物件の多様化等マンションの実情に応じ、外部の専門家を管理組合の役員に選任し、業務執行を担わせることが可能となるよう、組合員しか役員に選任できないこととしている現行の「組合員要件」を見直す。

なお、監事についても現行の資格要件が撤廃され、外部の専門家を活用することが可能となるため、業務執行に対する監督・監査機能を強化するに当たっては、監事に外部専門家を積極的に登用することも可能であることを十分周知する。

さらに、同規約の解説（コメント）で、「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。」という趣旨を解説する。

役員になるための資格は、区分所有法では規定されていないものの、一般的には、民法や一般社団・財団法人法上の法人に関する規定に準じて^注、自然人のみがなる

ことができ、法人はなることができないと解されている。しかしながら、法人が区分所有者である場合において、実際には法人自体が理事や監事に選出される等の誤った運用が報告されている。今回の改正により、区分所有者に法人がない場合でも、ノウハウを有する法人から適切な専門家を派遣してもらい役員に就任させることが可能となるが、このように特定の法人の意向を踏まえた者が役員に就任する場合については、1－5において詳述する。

注 管理組合法人化していない管理組合の多くは、いわゆる「権利能力なき社団」と解され、自然人でない法人は理事になれないほか、成年被後見人は理事になることはできず、破産者も理事になれないものと解されている。

4. 一方、役員としての不適格者の排除を確実、迅速に行うことができるよう、会社法及び一般社団・財団法人法のほか、警備業法、特定非営利活動促進法を参考に、役員の欠格事由を設ける（欠格事由に該当するに至った場合は当然に役員資格を失う）。

具体的には、個人の場合には、成年被後見人又は被保佐人、破産者で復権を得ない者、マンション管理士等の登録の取消し、禁固以上の刑の執行中及び執行終了から二年以内、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律等に違反し罰金刑を受けてから二年以内、暴力団の構成員等（当該団体を脱退してから一定年数以内も含む）を規定する。

また、法人組織から役員が派遣される場合には、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、マンション管理業者の登録の取消し、暴力団の構成員あるいは資本関係を受けていること等を規定する。

(参考) 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律
(役員の資格等)

第六十五条 次に掲げる者は、役員となることができない。

一 法人

二 成年被後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者

三 この法律若しくは会社法（平成十七年法律第八十六号）の規定に違反し、又は民事再生法（平成十一年法律第二百二十五号）第二百五十五条、第二百五十六条、第二百五十八条から第二百六十条まで若しくは第二百六十二条の罪、外国倒産処理手続の承認援助に関する法律（平成十二年法律第二百二十九号）第六十五条、第六十六条、第六十八条若しくは第六十九条の罪、会社更生法（平成十四年法律第五十四号）第二百六十六条、第二百六十七条、第二百六十九条から第二百七十一条まで若しくは第二百七十三条の罪若しくは破産法（平成十六年法律第七十五号）第二百六十五条、第二百六十六条、第二百六十八条から第二百七十二号まで若しくは第二百七十四条の罪を犯し、刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者

四 前号に規定する法律の規定以外の法令の規定に違反し、禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者（刑の執行猶予中の

者を除く。)

- 2 監事は、一般社団法人又はその子法人の理事又は使用人を兼ねることができない。
- 3 理事会設置一般社団法人においては、理事は、三人以上でなければならない。

(参考) 特定非営利活動促進法

(役員欠格事由)

第二十条 次の各号のいずれかに該当する者は、特定非営利活動法人の役員になることができない。

- 一 成年被後見人又は被保佐人
- 二 破産者で復権を得ないもの
- 三 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わった日又はその執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
- 四 この法律若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定（同法第三十二条の三第七項の規定を除く。第四十七条第一号ハにおいて同じ。）に違反したことにより、又は刑法（明治四十年法律第四十五号）第二百四条、第二百六条、第二百八条、第二百八条の三、第二百二十二条若しくは第二百四十七条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正十五年法律第六十号）の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、その執行を終わった日又はその執行を受けることがなくなった日から二年を経過しない者
- 五 暴力団の構成員等
- 六 第四十三条の規定により設立の認証を取り消された特定非営利活動法人の解散当時の役員で、設立の認証を取り消された日から二年を経過しない者

(参考) 警備業法

(警備業の要件)

第三条 次の各号のいずれかに該当する者は、警備業を営んではならない。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定に違反して罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して五年を経過しない者
- 三 最近五年間に、この法律の規定、この法律に基づく命令の規定若しくは処分に違反し、又は警備業務に関し他の法令の規定に違反する重大な不正行為で国家公安委員会規則で定めるものをした者
- 四 集団的に、又は常習的に暴力的不法行為その他の罪に当たる違法な行為で国家公安委員会規則で定めるものを行うおそれがあると認めるに足りる相当な理由がある者
- 五 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第十二条若しくは第十二条の六の規定による命令又は同法第十二条の四第二項の規定による指示を受けた者であつて、当該命令又は指示を受けた日から起算して三年を経過しないもの
- 六 アルコール、麻薬、大麻、あへん又は覚醒剤の中毒者
- 七 心身の障害により警備業務を適正に行うことができない者として国家公安委員会規則で定めるもの
- 八 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者。ただし、その者が警備業者の相続人であつて、その法定代理人が前各号及び第十号のいずれにも該当しない場合を除くものとする。

九 営業所ごと及び当該営業所において取り扱う警備業務の区分（前条第一項各号の警備業務の区分をいう。以下同じ。）ごとに第二十二條第一項の警備員指導教育責任者を選任すると認められないことについて相当な理由がある者

十 法人でその役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）のうちに第一号から第七号までのいずれかに該当する者があるもの

十一 第四号に該当する者が出資、融資、取引その他の関係を通じてその事業活動に支配的な影響力を有する者

5. また、外部の専門家を役員として活用することに伴い、外部専門家も含む役員による業務執行に対する理事会等によるガバナンスを強化するため、会社法及び各種の協同組合法を参考に、以下のような規定を新設するか、又は改正するか、あるいは同規約コメントに詳述する（現行規約で読める場合）こととする。

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

現行の理事会の機能は、管理組合の業務執行の決定のみであるが、業務執行の監視・監督機関としての機能を明確化するため、理事会の権限として、「理事の職務の執行の監督」と「理事長の選定及び解職」を新たに位置付ける。

② 理事長の職務執行の状況の理事会への定期報告義務

理事長は、定期的に（例えば3ヶ月に1回以上等）、自己の職務の執行の状況を理事会に報告しなければならないこととする。

③ 理事による理事会の招集請求・招集

各理事は、理事長に対し、理事会の目的である事項を示して、理事会の招集を請求することができ、請求を受け招集通知が発せられない場合には、請求をした理事は、理事会を招集することができるものとする。

[参考] 標準管理規約第52条第2項「理事が〇分の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。」

④ 監事の理事等に対する調査権

監事は、いつでも、理事その他使用人に対して事業の報告を求め、又は管理組合の業務及び財産の状況の調査をすることができるものとする。

[参考] 標準管理規約第41条第1項「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。」

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

理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならないこととする。

⑥ 監事による理事会の招集請求・招集

監事は、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができ、請求を受け招集通知が発せられない場合には、請求をした監事は、理事会を招集することができるものとする。

[参考] 標準管理規約第41条第2項「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。」

⑦ 監事の理事会への出席・意見陳述義務

監事の理事会への出席義務を課すとともに、必要があるときは、意見を述べなければならないこととする（現行は「できる規定」）。

[参考] 標準管理規約第41条第3項「監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。」

⑧ 監事による理事会への理事の不正行為等の報告義務

監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令若しくは規約に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならないこととする。

[参考] 標準管理規約第41条第2項「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。」

同条第3項「監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。」

⑨ 監事による総会提出議案の調査・報告義務

監事による総会提出議案の調査義務及び法令違反等があると認めるときの監事から総会への報告義務を位置付ける。

[参考] 標準管理規約第41条第1項「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。」

同条第2項「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。」

6. なお、役員として業務執行を担うこととなる外部の専門家は、大きな権限と責任を持つこととなるため、その能力や適格性、財産的基礎等を担保するための制度についてもあわせて検討することが必要である。

7. 1-1の「②外部管理者理事会監督型」及び「③外部管理者総会監督型」については、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」という規定を、外部の専門家が管理者に就任できるよう撤廃する必要があるほか、管理者の業務・権限に係る規定の整備等全般的な見直しが必要となる。

1-3. 役員が利益相反取引を行う場合又は理事会決議に特別な利害関係を有する場合の措置、発注の適正化等について

【現行の標準管理規約】

- 標準管理規約に、理事が利益相反取引を行う場合等の規制についての規定はない。

【問題認識】

- 区分所有者の共通の利益は、区分所有権（建物）と敷地利用権（敷地）という財産権の維持確保であり、区分所有者の代表者には、これら財産的価値の最大化（区分所有建物価値の最大化）が求められる。即ち、区分所有者の代表者は、「同品質なら最も安く、同価格なら最も高品質な管理サービスを選択し、それにより区分所有者の財産権の価値最大化（区分所有建物価値の最大化）を図る」責務を負っており、これを怠ることは管理義務違反を招くこととなる。
- その意味で、管理業務の受発注における双方代理や自己取引といった利益相反取引の防止は、管理組合の役員等が区分所有者からの選任であるか、外部の専門家であるかにかかわらず、共通する重要な問題である。
- なお、現在、管理組合から業務を受託している管理業者についても、管理組合からの信頼性を高めるとともに、適時適切な修繕・改修等を進めていく観点から、個々の管理業務の外注（再発注等）、業者選定等の適正化に努めていく仕組みを今後とも整備していくことが必要ではないか。

【前回（平成23年時）のパブリック・コメント案】と【平成23年での規約改正の有無】

- パブリック・コメントにかけず（従来の標準管理規約の規定を維持）

【本検討会での方向性】

- 標準管理規約コメントに、①マンションの区分所有者の代表者に求められる責務と、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）を具体的に解説する。
- その上で、役員が区分所有者であるか、外部の専門家であるかにかかわらず、役員の業務執行に対する理事会の監視・監督機能を強化するため、会社法及び各種の協同組合法を参考に、以下のような規定を設ける。
 - ・ 理事等の役員が、利益相反取引（直接取引及び間接取引）を行おうとする場合は、理事会において当該取引につき重要な事実を開示し、承認を受けなければならない
 - ・ 理事会の決議に特別な利害関係を有する役員は、その議決に加わることができない。
 - ・ 管理組合と役員との利益が相反する事項については、監事又は他の理事が管理組合を代表する。
- 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、管理者や理事等の役員に就任し、発注等の権限を有するケースも今後は想定されることから、現在、各管理業者が自主的に定めている発注ルール、国等の発注・選定の制度や民間の発注・選定の仕組み等を参考に、利益相反のない、区分所有者からも信頼される発注等のルールを整備する。具体的には、相見積りの原則化、相見積りする対象の競争性の確保（例えば、理事会等からの要望に適った比較ができるようにする等）、質の確保も踏まえた（受注）競争参加資格や

選定方法等を、管理組合の承認をとる等、発注・選定のガイドライン（各管理業者が自主設定している内規等の共通版であり、発注・選定に係る考え方・原則等をまとめたもの）を整備する。

- この発注・選定のガイドライン（共通版）は、管理業者が業務を受託している場合も、管理組合への説明責任を果たし、信頼性を高めるとともに、適切な修繕・改修を推進するため、遵守されるよう推奨してはどうか。

【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、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）と、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（役員の誠実義務等）を（役員の誠実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（マンションの管理の適正化に関する指針）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。

<考え方>

1. 区分所有者の共通の利益は、区分所有権（建物）と敷地利用権（敷地）という財産権の維持確保であり、区分所有者の代表者には、これら財産的価値の最大化（区分所有建物価値の最大化）が求められる。即ち、区分所有者の代表者は、「同品質なら最も安く、同価格なら最も高品質な管理サービスを選択し、それにより区分所有者の財産権の価値最大化（区分所有建物価値の最大化）を図る」責務を負っており、これを怠ることは管理義務違反を招くこととなる。

この点は、区分所有者から選任された役員だけからなる理事会による管理方式、外部の専門家も役員等に活用する管理方式であっても変わりはない。

2. その意味で、例えば、区分所有者の代表者が、自己が経営する企業に対して管理業務を発注することは、管理組合にとって典型的な利益相反取引にあたる。本検討会のヒアリング、資料において紹介された、管理組合の役員等が反社会的勢力と結託あるいは脅迫されて、反社会的勢力の指示する企業に業務を受託させたり、リベートを収受するといったケースでも利益相反取引であると言える。もちろん、管理組合の役員等に就任した個人の又は法人から派遣されたマンション管理の専門家

(外部の専門家)が、自社や子会社・関連会社等に発注することも利益相反取引に該当する。このように、管理業務の受発注における双方代理や自己取引といった利益相反取引の防止は、管理組合の役員等が区分所有者からの選任であるか、外部の専門家であるかにかかわらず、共通する重要な問題である。

(補説)

- 自分が当事者となる契約について、その相手方の代理人となる自己契約あるいは契約当事者双方の代理人となる双方代理が禁止されている(民法第108条)のは、一般적으로おおよそそのような代理形式は、常にどちらかの利益を侵害する蓋然性が極めて高いからである。
- 後見制度においても、後見人と被後見人との利益が相反する行為については、後見監督人が被後見人を代理することが法文上明記されている(法定後見制度：民法第851条第4号、任意後見制度：任意後見契約に関する法律第7条第1項第4号)。
- このため、1のとおり、マンション管理においても、上記の民法の原則や後見制度の趣旨を踏まえれば、自己契約及び双方代理は、およそ管理組合が形式的に総会等で認めるか否かにかかわらず、不可避的に問題を発生させる可能性が大きい。

(参照条文及び解説)

- 内田貴『民法I 第4版 総則・物権総論』(東京大学出版会・2008)
「形式的に108条にあたらずとも、実質的にその趣旨に抵触するときは、やはり108条で禁ぜられる。……このように、108条は、形式的に自己契約・双方代理を禁じているというより、実質的な利益相反行為を禁じているとみることができる」
- 民法
(自己契約及び双方代理)
第108条 同一の法律行為については、相手方の代理人となり、又は当事者双方の代理人となることはできない。ただし、債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでない。
(自己契約及び双方代理)
第851条 後見監督人の職務は、次のとおりとする。
一～三 (略)
四 後見人又はその代表する者と被後見人との利益が相反する行為について被後見人を代表すること。
- 任意後見契約に関する法律
(任意後見監督人の職務等)
第7条 任意後見監督人の職務は、次のとおりとする。
一～三 (略)
四 任意後見人又はその代表する者と本人との利益が相反する行為について本人を代表すること。
2～4 (略)

3. 参考とすべき事例として株式会社の仕組みを挙げる。株式会社では、株主の利益を最大化することを目的として取締役や代表取締役が株主により選任され、代表取締役や取締役は、株主の信任に応じて企業価値（株価）の向上のために会社経営の責任を担っている。例えば、事業に必要な一定の品質を持つ資材等をできるだけ低コストで調達し、財やサービスをできるだけ高く消費者に評価、購入してもらうことにより、株主に還元される利潤の最大化を図ることが責務となっている。このとき代表取締役や取締役は、必ずしも株主とは限らず、当会社の経営手腕に着目して選任されており、利益相反取引についても防止する仕組みが通常は整備され、これに違反すれば、解任されたり、また、背任行為として刑事罰の対象にもなる。

つまり、会社法及び各種の協同組合法においては、取締役（理事）が、利益相反取引を行おうとする場合には、取締役会（理事会）において、当該取引につき重要な事実を開示し、承認を受けなければならないとされるとともに、取締役会（理事会）の決議に特別の利害関係を有する取締役（理事）は、その議決に加わることができないとする規定が設けられている。

4. 一方、区分所有法においては、上記のような規定はなく（そもそも理事会の規定がない）、また、従来の標準管理規約及び平成 23 年のパブリック・コメント案においても、特段の規定は設けられていなかったが、パブリック・コメントでの意見として、特定の組合員が役員となって、自分の利益誘導等を行う事例を排除することの必要性が指摘されたところである。また、法人が区分所有者となっている場合に、業務命令を受けた当該法人の従業員が役員となる場合の手続等を明確化するに当たっても、当該法人との利益相反取引等を規制する仕組みを設けておくことが必要である。

5. 今回、外部の専門家を、管理者や理事等の役員（役員等）として活用するとともに、役員の不正行為等に対する理事会の監視・監督機能を強化することに伴い、会社法及び各種の協同組合法を参考に、

① 理事が、利益相反取引（直接取引又は間接取引）を行おうとする場合には、理事会で当該取引につき重要な事実を開示し、承認を受けなければならない

② 理事会の決議に特別の利害関係を有する理事は、その議決に加わることができない

旨を規定することとする。

併せて、管理組合と理事との利益が相反する事項については、

③ 監事又は当該理事以外の理事が管理組合を代表する

旨を規定することとする。

6. また、法人が区分所有者である場合に、法人関係者が役員となる場合においても、当該法人が管理組合の工事発注先であるなど特別の利害関係を有する場合には、当該役員たる法人関係者について、上記の規制が及ぶこととなる。

7. さらに、役員等に就任した外部の専門家を管理組合が信頼して活用することを図るため、管理業務の発注（外注）及び選定等についての社会通念上望ましい原則や基本的考え方を示した指針、ガイドラインのようなものが整備されていることが望ましい。

また、マンションを中長期にわたって適切に管理するためには、調査診断に基づき必要な修繕を計画的に行うこと、今後見込まれる修繕・改修や将来の修繕積立金の積立ての見通し等も考慮しながら、不要不急な工事は行わない、コスト意識を持つこと等が重要であり、そのためには適正な発注・選定等を図るための考え方、ガイドラインが必要である。

8. 「第三者管理を行っている（理事会が廃止されて管理者に社員が就任したことがある）管理業者へのアンケート」調査^{注1}では、管理者に（社員が）就任した場合には、設計・監理、工事施工は受注せず（管理規約や社内の内規等に規定）、管理組合の総会等の決議に基づいて設計会社や施行会社への発注を行うとする管理業者が多く（約 85%）、仮に、管理者から当該管理業者が工事の設計・監理を業務として請け負う場合（約 15%）には、管理業者の経営幹部まで逐一決裁をとる、相見積もりをとること等や、総会の承認を得る等を社内の内規に自主的に定めているとする管理業者が大半であったことから、管理業者が自主的に定めた発注・選定ルールの共通版（原則や共通する考え方等をまとめたもの）の作成を検討する。

その際には、国等の発注・選定の制度^{注2}や、民間の他の業界の発注の考え方^{注3}・^{注4}等も参考にして、社会通念上、区分所有者からの信頼性の向上につながるようにする。

注1 第三者管理を行っている管理業者へのアンケート調査（平成 23 年高層住宅管理業協会（現マンション管理業協会）調査）

- ① 区分所有者以外の第三者（管理業者）に管理者の業務を委託できる業務の範囲については、「設計・監理、工事施工も当該管理業者に委託する」という規定のない場合が多く、管理組合の総会等の決議に基づいて設計会社や施工会社への発注を行うものが多い（約 85%）。
- ② 一方、管理者でありながら、工事の設計・監理も受託業務としている例は少数（約 15%）にとどまっている。
- ③ さらに、こうした少数のケースでも、管理者に加えて、設計、工事等も受託することとなった場合には、受託するごとに経営幹部まで決裁をとる内規や、総会等に対し相見積もりをとって説明し、承認を得ることを義務付ける内規としているところが大半であった。

注2 予算決算及び会計令<抄>

第七章 契約<抄>

第四節 随意契約<抄>

（見積書の徴取）

第九十九条の六 契約担当官等は、随意契約によろうとするときは、なるべく二人以上の者から見積書を徴さなければならない。

注3 新エネルギー・産業技術総合開発機構の「民間基盤技術試験研究業務委託契約約款別表」

受託者が検査時に準備する書類等として挙げられている「委託経費の発生内容を記載した帳簿及び関係書類」の中で、一例として「見積書（相見積を含む）」が挙げられている。

注4 給食事業者冷凍食品利用実態調査結果（（一社）日本冷凍食品協会）

給食関連事業者における業務用冷凍食品の利用に関する実態調査の結果の中で、「センター方式給食の特徴」として、「食材の仕入れの選定は必ず会議を通すことになっている。コスト、相見積りという点では厳しい反面、アプローチされた新商品を検討する場が必ず用意されており、業者やメーカーを上手に利用し、よりよい給食を目指そうという意識がある。」と記載されている。

9. 以上を踏まえ、

- ① 外部の第三者が管理者となる場合の工事の発注等における利益相反の防止措置として、
 - ・ 発注内容に関する管理組合による承認（個々のマンションの事情に応じて理事会決議又は総会決議あるいは両方）を得てから発注を行う（緊急時を除く）、
 - ・ 修繕・改修工事の発注については、個々のマンションがその規模（財政規模）等に応じて設定した金額を超える工事等の場合は、相見積りを取ることで、理事会又は総会、監事その他（以下「理事会等」という。）の承認を必要とする、
 - ・ 相見積りについては、区分所有者から要望があれば、その要望に適った比較ができるよう相見積りをとる、
 - ・ 清掃、保守など定額委託費に含まれるものや価格にほとんど差が無い業務委託費等は、毎年、総会で承認された内容と金額で契約を締結し、オプション的な発注のものについては、その都度理事会等で承認する等の取扱いが求められる。
- ② また、管理者自身が管理者としての業務以外の管理業務を受注する場合は、
 - ・ 監事その他区分所有者の代表者より、他の競争参加状況や選定理由（相見積りによる比較を含む）を説明の上、理事会等の承認を得る、
 - ・ 緊急時（災害又は事故等）に行う必要がある場合で、総会等の承認を受ける時間的な余裕がないときには事後報告をし、その工事の記録の保存・閲覧をする等の透明性の確保が必要となる。

(参考)

○会社法における利益相反取引の防止に係る規定及び過去の判例

1. 会社法における利益相反取引の考え方

直接取引：「取締役が自己又は第三者のために株式会社と取引をしようとするとき」(第 356 条第 1 項第 2 号)

○会社と取締役の間の取引（取締役が直接の取引当事者となる場合）

(会社法の裁判例)

- ・会社と取締役間の売買契約（東京地判昭和 37 年 9 月 20 日（判タ 136 号 103 頁））
- ・取締役から会社への利子付き貸付け（東京高判昭和 36 年 8 月 30 日（下民集 12 卷 8 号 2106 頁））

(管理組合において想定される事例)

- ・管理組合法人所有の土地を理事が有償で買う場合
- ・マンションの大規模修繕工事の費用の一部を理事個人が管理組合に利子付きで貸し付ける場合
- ・マンションの大規模修繕工事の施工を個人事業者たる理事が管理組合から請け負う場合
- ・マンションに係る火災保険の締結について、理事が保険募集人（個人の保険代理店）として代理又は媒介を行う場合

○会社の利益を害するおそれが客観的に認められない取引や裁量の余地のない取引は、取締役会の承認を要する直接取引に該当しない。

(会社法の裁判例)

- ・取締役から会社への負担のない贈与(大判昭和 13 年 9 月 28 日(民集 17 卷 1895 頁))
- ・取締役から会社への無利子貸付け（最判昭和 38 年 12 月 6 日（民集 17 卷 12 号 1664 頁））
- ・会社が取締役に対して負担する債務の履行（大判大正 9 年 2 月 20 日（民録 26-184 頁））
- ・取締役から会社に対する債権の相殺（大判昭和 5 年 2 月 22 日（新報 213 号 14 頁））
- ・普通取引約款（保険契約等）に基づく取引（東京地判昭和 57 年 2 月 24 日（判タ 474 号 138 頁））

間接取引：「株式会社が取締役の債務を保証することその他取締役以外の者との間において株式会社と当該取締役との利益が相反する取引をしようとするとき」(第 356 条第 2 項第 3 号)

○実質上、会社と取締役の間に利害対立関係が生じることが明らかであるが、法形式上、会社と当該取締役以外の者の取引となるもの（取締役が直接の取引当事者とはならない）

(会社法の裁判例)

- ・取締役の債務について会社が保証（条文上例示（会社法第 356 条）、最判昭和 45 年 3 月 12 日（金融法務 581 号 25 頁））
- ・取締役の債務を会社が引き受ける行為（最判昭和 43 年 12 月 25 日（判時 541 号 6 頁））
- ・取締役の債務を担保するため会社の保有不動産に抵当権を設定（東京高決昭和 36 年 10 月 24 日（東高民時報 12 卷 10 号 209 頁））

○取締役個人の債務等に直接関わる取引ではないが、当該取引の実質的な損益が取締役個人に帰属するような取引も、間接取引に該当する場合がある。

（会社法の裁判例）

- ・ A 会社の取締役が代表取締役を務める B 会社と A 会社との取引（最判昭和 45 年 4 月 23 日（判タ 248 号 128 頁））
- ※当該取締役が、会社 A 及び会社 B の双方を代表する場合は「双方代理」に該当
- ・ A 会社の取締役が事実上の主宰者となっている B 会社と A 会社との取引（大阪高判平成 2 年 7 月 18 日（判時 1378 号 113 頁））

（管理組合において想定される事例）

- ・ マンションの大規模修繕工事の施工を理事が代表取締役を務める工務店が管理組合から請け負う場合
- ・ マンションに係る火災保険の締結について、理事が代表取締役を務める保険代理店が代理又は媒介を行う場合

2. 会社法における特別の利害関係の考え方

- ・ 1 の利益相反取引に当たる場合の当該取締役：特別の利害関係に該当
- ・ 取締役の解任に関する決議を行う場合の解任対象の取締役：特別の利害関係に該当（最判昭和 44 年 3 月 28 日（民集 23 卷 3 号 645 頁））
- ・ 代表取締役の選定に関する決議を行う場合の選定対象の取締役：特別の利害関係に該当しない

1-4. 外部の専門家が役員就任する場合の適格性の担保、利益相反取引の防止、業務執行のチェック体制の充実、補償能力の充実等について

【現行の標準管理規約】

- 標準管理規約に、役員の欠格要件の規定や、理事が利益相反取引を行う場合等の規制についての規定はない。

【前回（平成23年時）のパブリック・コメント案】と【平成23年での規約改正の有無】

- 専門家の活用について今後の検討課題として先送りしつつ、パブリック・コメントにおいて意見を募集（標準管理規約は従来の規定を維持）。

【本検討会での方向性】

- 利益相反取引の防止、補償能力その他適格性の基礎的な担保のため、役員の欠格要件を個人の専門家の場合、法人から役員を派遣する等の場合に分けて設ける。なお、組合員の役員の場合にも適用できるように規定する。（1-2で既述）
- 役員による利益相反防止のため、標準管理規約コメントにおいて、利益相反取引の定義や具体的な事例の列挙を追加する。なお、組合員の役員の場合にも適用できるように規定する。（1-3で既述）
- 外部管理者等が、専門性をいかして業務を執行しているかチェックするため、管理組合は、当該役員に対し、①（役員派遣方式の場合）派遣元団体等による報告徴収や業務監査又は②外部監査（標準管理規約コメントで別の専門家等の一時派遣等も例示）を受けるよう義務付けできる旨を、標準管理規約に規定する。
- 上記の標準管理規約の改正に呼応する形で、適正化指針で、派遣元団体等に対し、派遣した外部管理者等からの報告を受け、業務監査を行い、期待された専門性を発揮した業務ができていないと判断された場合には適任者への交代等に努めることが望ましい旨を推奨する。
- 標準管理規約第37条（役員の誠実義務等）に、特に配慮すべき点として、財産毀損の防止とそのための措置を講ずべき旨を追加する改正を行い、同規約コメントで、理由と措置の事例（賠償責任保険の充実、故意・重過失に対する自社保証その他補償の検討）を解説するとともに、財産毀損の予防のため推奨できる措置（金銭管理・支出での不正防止のための工夫等）を、適正化指針に詳述する。
- 標準管理規約コメントに、役員報酬について、実際の業務の困難性や専門的技術・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望ましい旨の記述を設ける。（1-8で後述）

【今回のパブリック・コメント（素案）】

- 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。

<考え方>

1. 1-1で述べたとおり、「管理組合あるいは区分所有者が、個々のマンションの実情に応じつつ居住資産価値の最大化が図れるよう、多様なマンション管理方式を適時かつ安心して選択できる仕組みを提供する」という観点から、新築時でも外部の専門家を活用した管理方式を導入したり、新築後必要になったときには、長期的にでも短期的にでも、外部の専門家を活用した管理方式に移行することが可能となるよう、標準管理規約の中に、外部の専門家を活用する多様な管理方式とその場合に必要な監督、利益相反取引の防止その他の所要の規制、ルール等を整備することが必要である。
2. そのため、1-3で述べたとおり、
 - ・ 理事が、利益相反取引（直接取引又は間接取引）を行おうとする場合には、理事会で当該取引につき重要な事実を開示し、承認を受けなければならない
 - ・ 理事会の決議に特別の利害関係を有する理事は、その議決に加わることができない等の措置を講じるとともに、
 - ・ 外部の第三者が管理者となる場合の工事の発注等における利益相反の防止措置
 - ・ 管理者自身が管理者としての業務以外の管理業務を受注する場合の透明性の確保が必要となる。
3. さらに、上記のような発注・受注をする場合で、業務を受託している管理者が理事会決議に特別な利害関係を有する場合は、当該管理者は理事会の議決権を有しないこと、監事が理事会の招集権をもつことなど、透明で適切な管理組合運営に努めなければならない。
4. また、1-2で述べたとおり、利益相反取引の防止、補償能力その他適格性は、基本的に担保されておくべき要件であるため、標準管理規約に、新たに役員の欠格要件を設け、個人の専門家の場合、法人組織から役員を派遣する等の場合に分けて規定を整備する。なお、組合員の役員の場合にも適用できるように規定する。
5. 以上のような、役員等の欠格要件という入り口のチェック、利益相反取引等特別の利害関係のある取引の防止策に加えて、外部の専門家が期待された能力等を発揮して管理の適正化、財産的価値の最大化を実現しているか監視・監督する仕組みが必要である。このため、外部から登用された役員等に対し、①派遣元の法人・団体

等による報告徴収や業務監査、又は②外部監査（標準管理規約コメントで、別の専門家等の一時派遣等を例示）を受けるよう義務付けできる旨を、標準管理規約に規定する必要がある。上記規約に呼応する形で、適正化指針で、派遣元団体等に対し、派遣した外部役員からの報告を受け、業務監査を行い、期待された専門性を発揮した業務ができていないと判断された場合には適任者への交代等に努めることが望ましい旨を推奨する。

6. その他、標準管理規約第 37 条（役員の誠実義務等）に、特に配慮すべき点として、財産毀損^注の防止とそのための措置を講ずべき旨を規定するとともに、損害責任保険への加入等による補償への努力についても規定し、既に効果をあげている財産毀損防止の具体策や保険・補償の充実の具体的内容（①専門家は、判断・執行の誤りによる財産毀損に係る賠償責任保険への加入に努め、保険限度額の充実等にも努力すべきこと、②故意・重過失による財産毀損は、保険の対象外のため、財産的基礎の充実による自社（者）補償や積立等による団体補償の検討等に取り組むべきこと等）を、標準管理規約コメントや適正化指針で解説する。

注 財産毀損には、故意・重過失以外に、例えば、発注面で、より安価で良質なサービスを楽しむにもかかわらず、判断ミスや能力の不足等により、割高になったことにより生ずる機会費用も含まれる。

1-5. 法人の意向を踏まえた者が役員に就任する場合の考え方（特に、法人が区分所有者である場合）について

【現行の標準管理規約】

- 標準管理規約コメント第35条関係④において、「法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいて、法人関係者が役員になる場合には、管理組合役員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた者に限定する等のような資格を有する者が実際に役員業務を行うことができるかについて、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。」と記載されている。

【問題認識】

- 標準管理規約の役員選任における組合員要件についての誤解から、自然人でなければならないはずの理事に法人がなっている、規約に書いてあるなどの誤った事例がみられる。

【前回（平成23年時）のパブリック・コメント案】

- 法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいて、法人関係者が役員になることを認める場合には、管理組合役員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた者に限定する等役員となることのできる具体的な要件について、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。なお、当該法人が管理組合と利害関係にある場合などにあつては、理事会の運営の透明性の確保に特に配慮を行うことが必要である。

【平成23年での規約改正の有無】

- 役員資格における居住要件の撤廃に伴う改正以外は、従来の記述のとおり。

【本検討会の方向性】

- 標準管理規約及び同規約コメントの不備等から、法人が（法人名で）理事等に就任している誤った事例があることや、今般の外部の専門家活用に伴う組合員要件の見直し等を踏まえ、法人が区分所有者である場合の役員の就任についての考え方等を、標準管理規約コメントにおいて解説する。
- 法人が区分所有者の場合には、当該法人の利益を代表する役職員等が、総会での承認を得て理事等の役員に就任することができる旨を、標準管理規約コメントに記述する。
- あわせて、同様に、特定の法人を代表する立場で理事に就任する場合として、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ついても整理する。
- なお、当該法人が管理組合の工事の発注先となるなどの場合は、理事が利益相反取引を行う場合又は理事会決議に特別な利害関係を有する場合の規制が及ぶこととなることを、同規約コメントにおいて注意喚起する。

【今回のパブリック・コメント（素案）】

- そもそも理事等になれるのは自然人であつ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。

<考え方>

1. 今般、外部の専門家の活用を図るため、標準管理規約における役員を選任の条項（第 35 条）の組合員要件を見直すため、これにあわせて、法人が区分所有者である場合等の役員の就任の考え方について、標準管理規約及び同規約コメントで整理する。
2. 既存の管理規約により、組合員要件が維持されており、組合員に法人がいる場合は、当該法人自身を役員にせず、当該法人の利益を代表する者として法人が指定する役職員等が、役員に就任できるようにすることが必要であり、そのように管理規約を改正すべきである。また、改正後の標準管理規約に準拠して新規に管理規約を制定する場合にも、専門家活用として法人から役員の派遣を受ける場合と組合員に法人がいる場合との双方に対応して、同様に、法人自身ではなく、法人の意向を受けた自然人が役員に就任することと定めることが必要である。
以下、詳述する。
3. まず、法人が区分所有者である場合、4. 以下で述べる理由により、法人は理事等の役員に就任できない（法人名で理事等になることはできない）が、現行の標準管理規約には組合員から選任するとあるのみで、組合員が法人である場合に法人そのものは理事等に選任できないことを同規約コメントに注記していなかったため、法人が理事等に就任する等の誤った運用が報告されている。
4. 理事になるための資格は、区分所有法では規定されていないものの、一般的には、民法や一般社団・財団法人法上の法人に関する規定に準じて^注、理事には自然人のみがなることができ、法人はなれないと解されている。マンション管理組合の理事に即していえば、理事とは、マンション管理組合において業務執行についての意思決定を行う理事会の構成員であるところ、法人はその役職員等の自然人を介さなければ意思決定できないものであるから、法人そのものは理事になれないということになるが、その役職員等の自然人としてなら理事になれる。

注 管理組合法人化していない管理組合の多くは、いわゆる「権利能力なき社団」と解され、自然人でない法人は理事になれないほか、成年被後見人は理事になることはできず、破産者も理事になれないものと解されている。

5. その際、理事等の役員に就任できるのは、当該法人の利益を代表する者として法人が指定する役職員等が、総会の承認（決議）を得て就任できることを、標準管理規約及び同規約コメントにおいて記載する。

6. また、特定の法人の意向を受けた個人の役員への就任としては、これ以外にも、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が考えられ、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、同規約コメントにおいて記載する。

(参考)

○マンション標準管理規約コメント第 35 条関係（平成 23 年改正前）〈抜粋〉

③ 法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいては、当該専有部分をどのように利用している場合に、第 2 項の「現に居住する組合員」が存在するとみなして法人関係者から役員になることを認めるか、法人関係者が役員になる場合には、管理組合役員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた者に限定する等どのような資格を有する者が実際に役員業務を行うことができるかについて、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。

○マンション標準管理規約コメント第 35 条関係（平成 23 年時のパブコメ案として示したもの）
〈抜粋〉

③ 法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいて、法人関係者が役員になることを認める場合には、管理組合役員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた者に限定する等役員となることのできる具体的な要件について、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。なお、当該法人が管理組合と利害関係にある場合などにあっては、理事会の運営の透明性の確保に特に配慮を行うことが必要である。

○マンション標準管理規約コメント第 35 条関係（現行（平成 23 年改正後））〈抜粋〉

④ 法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいて、法人関係者が役員になる場合には、管理組合役員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた者に限定する等どのような資格を有する者が実際に役員業務を行うことができるかについて、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。

1-6. 理事会における代理出席・議決権の代理行使について

【現行の標準管理規約】

- 標準管理規約コメント第 53 条関係において、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旨を記述。

【問題認識】

- 理事は、区分所有者の中から、マンション全体の財産管理に関する個人的資質やモラル、適性、能力等に着目して選任された者であることを踏まえると、代理出席や議決権の代理行使を認めるべきではないのではないか。

【前回（平成 23 年時）のパブリック・コメント案】

- 組合員は、あらかじめ総会の承認を経て、その配偶者又は一親等の親族（マンションに現に居住する者に限る）に、役員職務を当該組合員に代わって行わせることができることとするとともに、その場合には、組合員は、配偶者等の行為について責任を負わなければならないこととした。

【平成 23 年での規約改正の有無】

- 従来の標準管理規約の規定を維持

【本検討会での方向性】

- 会社の取締役会での議決権の代理行使の不承認や、一般社団・財団法人等マンション以外の団体における役員会での議決権の代理行使の制限ないし禁止の傾向を踏まえ、マンションの理事も、マンション全体の財産管理に関する個人的資質や能力に着目して選任された者であることから、代理出席や議決権の代理行使は基本的に認めないこととすべきではないか。
- 配偶者又は一親等の親族による代理出席・議決権の代理行使や他の理事による議決権の代理行使も、従前の最高裁判例はあるものの、一般社団・財団法人法等最近の立法事例を踏まえると認めにくいほか、多数派工作や理事会の形骸化等濫用や弊害の事例も報告されていることから認めにくいのではないか。
- 一方で、国においても、インターネット技術の進展により、テレビ会議等の活用も試みられていることから、欠席する理事であっても、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は認める旨を、解説してはどうか。

【今回のパブリック・コメント（素案）】

- 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議決権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、理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが当然に求められる。

- ・ 配偶者又は一親等の親族による代理出席・議決権の代理行使や、他の理事による議決権の代理行使は、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、こうした代理出席や議決権の代理行使を認める旨を規約で定めるのも望ましくない。
- ・ 理事がやむを得ず欠席する場合には、代理出席や議決権の代理行使によるのではなく、事前に議決権行使書を出せるようにすることが考えられる。これを認める場合には、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の明文の規定で定めることが必要である。
- 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・議決権の代理行使については、もう一つの選択肢（両論併記）として、理事会への代理出席・議決権の代理行使は基本的に認めるべきでないことを明らかにした上で、「当人の資質・適性、能力・経験等から選任された他の理事による議決権の代理行使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。

<考え方>

1. マンションの管理組合における理事とは、マンション全体の管理のあり方を大所高所から検討し、利益相反に留意しながら、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、能力等に着眼して総会において選任され、信任を得て就任するものである。従って、理事会における代理出席や議決権の代理行使の取扱いを整理し、管理規約であらかじめ定めておくことが重要である。

注1 理事以外の者の代理出席を認めるということには、一般に、当該者に議決権の代理行使を認めることも含まれるものと解されるが、ここでは分かりやすいよう、併記している。なお、（元来、出席が予定されている）他の理事による代理については、議決権の代理行使とのみ表現している。

2. しかしながら、区分所有法上は、理事会における代理出席や議決権の代理行使に関する規定はなく（そもそも理事会の規定がない）、標準管理規約にも規定はない。

判例では、「理事会を設けた場合の出席の要否及び議決権の行使の方法について、区分所有法は、これを自治的規範である規約に委ねているものと解するのが相当」であり、「規約において（中略）理事会における出席及び議決権の行使について代理の可否、その要件及び被選任者の範囲を定めることも、可能というべきである」とした上で、「理事に事故があり、理事会に出席できないときは、その配偶者又は一親等の親族に限り、これを代理出席させることができる」旨の規約の条項は、違法ではないとされている（最判平成2年11月26日（民集44巻8号1137頁））。

3. このため、現行の標準管理規約コメントにおいては、上記判例を参考に、「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、

代理出席が可能」としている。

4. しかし、この判決は、この区分所有建物の管理規約における理事の代理出席に係る規定が有効かどうか疑義が生じていることについて、当該規約は違法とは言えず、委任する根拠となり得る（「規約において(中略)定めることも、可能というべきである。」）という限定的な判断をしたのであって、このような規約を積極的に推奨してはいない。

したがって、規約に理事会への代理出席が明文化されていない場合には、理事がその配偶者又は一親等の親族に委任することは、認められないと考えるべきである。

5. その理由として、総会における議決権であれば、自らの財産権を守る観点から行使されるものであるから、その代理人の範囲を、個人の利害が一致する者であるかどうかに着目して設定することが可能であるのに対し、理事会への出席・議決権行使の場合には、マンション管理全体のあり方を大所高所から検討して行使されるものであるから、その代理人の範囲は、個人の利害ではなく、当人の個人的資質やモラル（士気）、適性、能力等に着目して設定されるべきである。上記の点に加え、実際にも、管理行為や専有部分の様態替え等理事会の承認で実施できる行為があり、理事会の策定する事業計画案や予算案等が当該マンションの管理の方向性を定めることが多い実態を踏まえると、本人との私人的関係に着目した者（配偶者等）に理事会への代理出席を認めるのは適切でないと考えられる。

6. 一方、当該理事と同様に個人的資質や能力等に着目して選任された「他の理事」を代理人とすることについては、参考とすべき例として、民法旧 34 条に基づく公益法人（以下「旧公益法人」という。）における理事会での議決権の代理行使の取り扱いがある。旧公益法人については、「理事は、理事会において代理人によって議決権を行使しても差し支えない」との解釈が法務省から示される（代理人の範囲は限定せず）とともに、各省庁の運用において、定款や寄付行為に規定があることをもって^{注1}、理事の代理人の範囲として「他の理事」を認めていたことと一致するものである。

注2 例えば、国土交通省においては、モデル定款又はモデル寄付行為（財団）を参考に、監督する旧公益法人の定款又は寄付行為を定めて運用しているが、それらでは、理事会における議決権の代理行使の根拠となる規定がある^{参考1}。

ところが、近年の一般社団・財団法人法に基づいて設置され、認定を受けた公益法人（以下「新公益法人」という。）においては、理事会における議決権の代理行使が認められないとされている。これは、一般社団・財団法人法の関係府省による解説^{注2}においては、「理事は、その個人的な能力や資質に着目し、法人運営を任されている者であることから、自ら理事会に出席し、議決権を行使することが求められ

る。また、理事会における協議と意見交換に参加していない者が、その情報を知る前に、事前に書面投票や電子投票を行うということは、責任ある議決権の行使とはならない。従って、理事会が開催された場合には、議決権の代理行使及び書面又は電磁的方法による議決権の行使は認められていない。」と、他の理事による議決権の代理行使も書面等による議決権行使も認められてない。

注3 内閣府「新たな公益法人制度への移行等に関するよくある質問（FAQ）」（平成21年6月）の他、当該法律を所管する法務省からも同旨の解説が出されており、そこでは、会社法を参考に、他の理事による議決権の代理行使も認めないこととしているという解説がなされている。

このように、理事の議決権の代理行使は他の理事でも認めないとする規制の強化は、利益相反取引の防止やコンプライアンスの強化等の最近の流れに沿ったものであるといえる（既に、株式会社では、会社法において取締役会で他の取締役が議決権の代理行使をすることを認めない解釈が定着している。また、学会の理事会等役員会においても、役員が代理権行使を認めず、議決権を行使したい場合には、インターネットによるテレビ会議で参加し、本人なりすましでないことを証明することが求められる傾向になってきている。）。

さらに、マンションの理事会の実態に係るヒアリングによれば、他の理事による議決権の代理行使を認めれば、理事会の多数派工作等に濫用・悪用される懸念もあることから、標準管理規約コメント第53条関係を「欠席する理事について、代理出席や議決権の代理行使を認める旨を規約で定めるのも望ましくない。」とするとともに、「事前の議決権行使書の提出については、規約で定めて認めることも考えられる」という解説に改正すべきと考えられる。

7. しかしながら、個々のマンションによっては、理事会における議決権の代理行使を完全に禁止すれば、理事会の定足数を満たせずに理事会の開催頻度が少なくなり、管理に支障をきたすという懸念も考えられる。

このため、理事会における議決権の代理行使を他の理事に限って認めるとすることも考えられる。

ただし、この場合には、上記のとおり理事会の多数派工作等に濫用・悪用される懸念もあることから、特定の理事が何票も議決権を持って特異な影響を与えることがないよう留意する必要がある。

8. 以上から、今回の見直しにおいては、理事会への代理出席・議決権の代理行使について、以下のように両論併記でパブリック・コメントにかけ、マンションの理事会の様々な実態も反映された結論となるようにする。

具体的には、理事会への代理出席・議決権の代理行使は原則的には認めるべきでないことを明らかにした上で、理事会の開催頻度への影響等運営の実務上の必要性を踏まえ、「当人の資質・適性、能力・経験等から選任された他の理事による議決権の代理行使を認める旨を規約に定めることもできる」という解説に改正する案で

ある。

もう一つの案は、一般社団・財団法人法（新公益法人を含む）や会社法の代理行使制限の解釈、その他学界等の団体における役員会の代理権行使の制限の傾向、さらに、ヒアリングで聴取した他の理事への代理権行使の濫用・弊害事例（多数派工作等）を踏まえ、「欠席する理事について、代理出席や議決権の代理行使を認める旨を規約で定めるのも望ましくない。」とするとともに、「事前の議決権行使書の提出については、規約で定めて認めることも考えられる」という解説に改正する案である。また、この案の場合、「インターネットによるテレビ会議等により理事会に参加し、本人が議決権を行使することは可能」であること、「事前に議決権行使書を出す場合には、本人なりすましのおそれがないかの確認が必要」であることも、同規約コメントで触れておく必要がある。

注4 欠席する理事について、配偶者又は一親等の親族が代理出席・議決権の代理行使を行うことを認める旨を規約で定めるのは、5. の理由から望ましくない。一方で、今回、役員員の資格要件を区分所有者に限定する規定を改めることを予定していることから、個人的資質・能力等の観点から適切な者と認められるのであれば、配偶者又は一親等の親族自身を理事として選任することは考えられるところである。

また、欠席する理事の配偶者又は一親等の親族が、代理出席としてではなく、審議への参加や議決権行使を行わないオブザーバーとして理事会を傍聴することを認めることは考えられる。

9. 最終的にどちらを標準的なものとするかは、パブリック・コメント等の結果も踏まえて判断する。

(参考1)

○ 「公益法人の理論と実務」(公益法人実務研究会) 168 ページ

理事会に理事の代理人が出席すること(委任状出席も含む。)は、法人の規則に明文をもって規定されている場合、あるいは、それが明確な法人運営上の慣習に指示される場合、その他止むを得ない事情のある場合に限って可能なものである。

○ 社団法人〇〇協会定款の例(「公益法人の設立・運営・監督の手引」(財)公益法人協会著、総務省大臣官房管理室編集協力)

第26条 やむを得ない理由のために総会に出席できない正社員は、あらかじめ通知された事項について書面をもって表決し、又は他の正会員を代理人として表決を委任することができる。

第33条 理事会については、第24条から第27条の規定を準用する。

○ 従前の公益法人における理事の代理行使について

従前の国土交通省所管の公益法人については、平成13年の官房長通達^註に基づき、「標準モデル定款」又は「標準モデル寄付行為」を採用することとしており、理事会における代理行使に

ついて、他の理事に議決権を代理行使させることができるという規定がある（「国土交通省関係公益法人の実務 改訂版」平成16年3月）。

- ・ 標準モデル定款〈抜粋〉

第4章 総会

（書面票決等）

第27条 やむを得ない理由のため総会に出席できない正会員は、あらかじめ通知された事項について書面をもって表決し、又は他の正会員を代理人として表決を委任することができる。

第5章 理事会

（定足数等）

第34条 理事会については、第25条から第28条までの規定を準用する。この場合において、これらの規定中「総会」及び「正会員」とあるのは、それぞれ「理事会」及び「理事」と読み替えるものとする。

注 国土交通大臣の所管に属する公益法人の設立及び監督等に関する事務取扱要領（平成13年1月6日 官房長発）

（参考2）

○ 内閣府「新たな公益法人制度への移行等に関するよくある質問（FAQ）」における新公益法人における理事の代理行使に対する公式見解

理事は、その個人的な能力や資質に着目し、法人運営を任されている者であることから、自ら理事会に出席し、議決権を行使することが求められる。また、理事会における協議と意見交換に参加していない者が、その情報を知る前に、事前に書面投票や電子投票を行うということは、責任ある議決権の行使とはならない。従って、理事会が開催された場合には、議決権の代理行使及び書面又は電磁的方法による議決権の行使は認められていない。

一般社団・財団法人法は、円滑な法人運営のため、「定款に定めを設けることにより、理事会の決議の目的である事項につき、理事全員が同意し、かつ、監事が異議を述べない時に限り、書面又は電磁的方法により決議することができる」とし、これにより、全ての理事の意向に基づく理事会決議を機動的に行うことができる。

1-7. 役員等の補欠のルールについて

【現行の標準管理規約】

- 標準管理規約には、役員等の補欠の任期について規定があるのみ。
第36条第2項「補欠の役員等の任期は、前任者の残任期間とする。」
- 同規約コメント第36条関係に、役員等の補欠の選任の方法についての解説がある。
第36条関係③「役員等が転出、死亡その他の事情により任期途中で欠けた場合、補欠の役員等を理事会の決議で選任することができる、規約に規定することもできる。」

【問題認識】

- 外部の専門家が、管理者、理事長あるいはその他役員等に就任するケースや、災害等緊急時の意思決定の重要性の認識など、マンション管理をめぐる変化を踏まえ、役員等が欠けた場合の補欠のルールについて、いくつかの選択肢を整理し、明示することが望ましいのではないかと。

【前回（平成23年時）のパブリック・コメント案】と【平成23年での規約改正の有無】

- パブリック・コメントにかけず（従来の標準管理規約の規定を維持）

【本検討会での方向性】

- 外部の専門家が役員等に就任している事例（先行事例の実態）では、当該役員等が死亡、入院、転出その他の理由により任期途中で欠けた場合の補欠となる者をあらかじめ定めておく例があった。
- しかしながら、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担当する業務を適正に行う役割を担う者として、その個人的資質、能力に着目して総会において選任されるものであり、外部の専門家の場合、特に資質や能力が重要であることから、当該役員等が欠けた場合の補欠については、あらかじめ定めておくこともできるし、あるいは、欠けた後速やかに総会の決議により選任することもできるという選択肢を、標準管理規約で示してはどうか。

【今回のパブリック・コメント（素案）】

- 役員等が任期途中で欠けた場合における補欠の役員等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等就任、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。

1-8. 役員等の報酬について

【現行の標準管理規約】

- 役員は、必要経費の支払いと報酬を受け取ることができる。
第 37 条第 2 項「役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。」

【問題認識】

- 標準管理規約コメントでの解説がない。これまで無報酬が実態として多いことを踏まえ、報酬はあってもなくてもよい、又は、報酬と言わず、活動協力費として払ってはどうか（実質的な必要経費のみ）という曖昧な対応をしていたところ。
- 管理組合の役員等は、今後、区分所有者か外部の専門家かを問わず、実際の業務の困難性や専門的スキル・能力等による寄与などを総合的に考慮して一定の報酬を受けるとともに責任を負うという方向を目指すべきではないか。

【前回（平成 23 年時）のパブリック・コメント案】と【平成 23 年での規約改正の有無】

- パブリック・コメントにかけず（従来の標準管理規約の規定を維持）

【本検討会での方向性】

- 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、能力を発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スキル・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。

【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スキル・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

<考え方>

1. 役員報酬については、これまで標準管理規約に、必要経費の支払いと併せて報酬を受け取ることができるという規定があったが、実態としては、無報酬の場合が多いことが過去の調査（マンション総合調査等）で明らかとなっている。
2. これは、区分所有者の善意によるところが大きかったほか、それほどマンションの高経年化が進んでない時期においては、計画的な大規模修繕や建替え等、高い専門性が求められたり、難しい意見調整等の重い負担のかかることが少なかったことが背景にあると考えられる。
3. また、これまで役員報酬が少なかった理由として、報酬を収受することにより、責任と求められる成果を負担に感じて役員等への就任に消極的になるおそれがあるため、無報酬としてきたという例もヒアリングで明らかとなっている（米国でも同様の実態がある。）。
4. しかしながら、マンション管理における外部の専門家の活用でも述べたように、大量のマンションの高経年化、区分所有者の高齢化の進行、賃貸化・空室化の進行により、適正な資質と能力を備えた役員等のなり手を確保し、選任することが難しくなることが予想される。
また、今般、区分所有者の代表者たる役員等に求められる役割と、選任に当たっての適格性・要件についても考え方を整理した結果、必要経費とは別に、理事会での協議・意見交換の参画等に伴う負担と、実際の業務の困難性や専門的スキル・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望ましいと言える。
5. 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必要がある。

6. 一方、役員報酬の金額については、高い場合には外部の専門家の活用が容易になる利点はあるが、成果等を評価する仕組みが整備されていなければ、必要のない費用支出をすることとなる。役員報酬の多寡の利点と問題点については、公正取引関係の法令等に抵触しない範囲で妥当な役員報酬の水準が示せるかといった論点も含め、さらに整理を行う必要がある。

1-9. 専門家の能力向上・供給の方策について

【現行の標準管理規約】

- 標準管理規約第34条（専門的知識を有する者の活用）で、専門家と顧問契約やコンサルティング契約を結んで、相談、助言を求めることを念頭に置いた規定が定められており、第33条（業務の委託等）とあわせて、以下のとおり同規約コメントで解説されている。

<標準管理規約>

（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。

<標準管理規約コメント>

第33条及び第34条関係

- ① マンションは一つの建物を多くの人が区分して所有するという形態ゆえ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなどを踏まえ、建物を維持していく上で区分所有者間の合意形成を進めることが必要である。

このような中で、マンションを適切に維持、管理していくためには、法律や建築技術等の専門的知識が必要となることから、管理組合は、マンション管理業者等第三者に管理事務を委託したり、マンション管理士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など、専門的分野にも適切に対応しつつ、マンション管理を適正に進めることが求められる。

- ② 管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者としては、マンション管理士のほか、マンションの権利・利用関係や建築技術に関する専門家である、弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士等の国家資格取得者や、区分所有管理士、マンションリフォームマネジャー等の民間資格取得者などが考えられる。
- ③ 専門的知識を有する者の活用の具体例としては、管理組合は、専門的知識を有する者に、管理規約改正原案の作成、管理組合における合意形成の調整に対する援助、建物や設備の劣化診断、安全性診断の実施の必要性についての助言、診断項目、内容の整理等を依頼することが考えられる。

【問題認識】

- 外部の専門家の活用については、現行の標準管理規約において念頭に置いている相談、助言、指導等だけではなく、管理組合の役員や管理者として直接に管理運営を担うことも想定していく必要がある（1-1等参照）。このような外部の専門家には、幅広く、かつ高度な知識と経験が求められるところであり、その活用が進んでいくことに備えた基盤整備が今後必要ではないか。

<p>【前回（平成 23 年時）のパブリック・コメント案】と【平成 23 年での規約改正の有無】</p> <p>○ パブリック・コメントにかけず（従来の標準管理規約の規定を維持）</p>
<p>【本検討会での方向性】</p> <p>○ 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。</p> <p>○ 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）。</p>
<p>【今回のパブリック・コメント（素案）】</p> <p>○ 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等を新たに盛り込む。</p>

(参考) マンション管理に必要な知識・技能（ヒアリング等より）

1. 管理規約の作成、改訂

- (1) 管理規約の作成、改訂作業
 - … 区分所有法、標準管理規約、マンション管理適正化法の知識
- (2) 区分所有法や判例に抵触、逸脱あるいは整合性のとれていない管理規約の抑止
 - … 区分所有法、標準管理規約のほか、マンション管理に係る重要な判例の知識
- (3) 利益相反取引、自治会との混同等の防止
 - … 民法及び関係判例等の知識

2. 管理委託の発注・選定、管理委託契約書の作成、変更

- (1) 管理委託の発注要件（サービス要求水準、予定価格）、管理委託業者の選定方法（プロポーザル、相見積等）の設定
 - … プロポーザルその他民間発注方法の知識、相見積りのとり方・比較のコツ等の知識、選定に要する時間・コストの地域
- (2) 管理委託業者の選定・決定
 - … 最低価格で選定か、サービス内容と総合的に比べて選定か、各サービス内容の市場価格の下限等ダンピングを見抜く知識
- (3) 管理委託契約書の作成・変更
 - … 国の標準管理委託契約書の知識

3. 通常時の修繕等

- (1) 保存行為の範囲 … 区分所有法
- (2) 管理(行為)の範囲 … 区分所有法、標準管理規約等
- (3) 形状・性質の重大な変更の範囲
 - … 区分所有法、標準管理規約等（過半数でよい管理と、特別決議 3/4 のいる改修等の別等）

4. 計画的な大規模修繕

- (1) 長期修繕計画、修繕積立金の検証と改訂
… 国の長期修繕計画ガイドラインとその根拠となる建築の知識、国の修繕積立金ガイドラインと中長期の資金収支予測（将来の過不足の検証等）
- (2) 劣化診断、耐震性診断など調査診断結果の理解・検証と詳細計画の策定
… コンクリートの中酸化その他劣化に係る知識、Is 値など国の耐震基準、建築基準法、耐震改修促進法等の知識
- (3) 発注、設計から施工までの実施体制（設計監理と施工、設計・施工一体など）
… それぞれの方式の利点と欠点の理解
- (4) 相見積り、その他業者の選定
… 相見積りの適正なとり方、プロポーザルその他民間発注方法の知識、設計監理・施工の各市場価格の下限等ダンピングを見抜く知識

4. (補足) 建替え

- (1) 民法、区分所有法、マンション建替え円滑化法の理解
- (2) 改修延命、建替えのいずれか一方に偏らない客観性と中立性
- (3) 建築技術、費用対効果を含む経済的分析等のできる専門的知識と実務能力
- (4) 区分所有者、借家人、地主等利害関係の異なる関係者の説明能力

5. 災害等緊急時の復旧・改修、解体・債権

- (1) 保存行為・理事長判断のできる復旧工事の範囲
… 区分所有法、標準管理規約の知識
- (2) 管理行為・過半数（又は理事会決議）のできる復旧工事の範囲
… 区分所有法、標準管理規約の知識
- (3) 地震保険の加入、保険金の受給等
… 地震保険の知識（対象範囲、損害区分、保険料率・割引、最近の制度改正）
- (4) 被災マンション（半損以上）の対応への助言
… 民法、区分所有法、被災時の特別法の知識（解消、分割処分の一定の制限等）

6. トラブル・行政対応

- (1) ADR法の知識
- (2) ペット
- (3) 騒音
- (4) マンション建替え、既存不適格、再開発等への対応
… マンション建替え円滑化法、容積率と都市計画法・都市計画の知識、都市再開発法の知識

2. 総会の議決権割合等について

2-1. 総会の議決権割合、敷地の持分割合に対する考え方について

【現行の区分所有法】

- 法第 14 条（共用部分の持分の割合）の第 1 項に、「各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。」と規定されている。
- ただし、同条第 4 項において「前三項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。」と規定しており、規約で床面積割合以外で設定することを容認している。
- 法第 38 条（議決権）で、「各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第 14 条に定める割合による。」と規定されている。

【現行の標準管理規約】

- 標準管理規約第 46 条第 1 項では、各組合員の議決権の割合は、別表に定めることとされており、同規約コメント第 46 条関係において、次のとおり解説されている。

第 46 条関係

- ① 議決権については、共用部分の共有持分の割合、あるいはそれを基礎としつつ賛否を算定しやすい数字に直した割合によることが適当である。
- ② 各住戸の面積があまり異なる場合は、住戸 1 戸につき各 1 個の議決権により対応することも可能である。

また、住戸の数を基準とする議決権と専有面積を基準とする議決権を併用することにより対応することも可能である。

- ③～⑥ （略）

【問題認識】

- 民法第 252 条は、共有物の管理は、「各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する」とされており、マンションの管理を決める総会の議決権の配分方法が、販売されるマンションが多様化した現状においても民法の考え方と齟齬が無いのか、改めて検証する必要があるのではないか。
- 販売されるマンションの床面積が比較的均一で、上下の階の価値も大体同じだった（高層・超高層のものが無い）時期であれば、総会の議決権は、現行の床面積割合又は一住戸一議決権で議決権を設定しても民法の考え方と齟齬はなかったが、マンションが多様化し、特に高層化・大型化により間取りや仕様、眺望等が高層階と低層階とで異なるなど住戸の価値に大きな差が生じるようになった現状を踏まえると、これまでの議決権割合の配分方法を再検証し、財産価値の適切な反映方法として、住戸の価値割合による議決権割合設定の導入を検討すべき時期にきているのではないか。
- 新築時や竣工からそれほど年数の経っていないマンションにおいては、維持管理や運営面で大きな問題が無い場合、床面積割合でも一住戸一議決権でも合意形成の支障とならないが、将来における大規模な改修や建替えの意思決定、従前所有者への建替え後の住戸の割り当て等の際の所有者の財産（資産）価値をよりの確に反映した合意形成を見据えると、価値割合による総会議決権の設定があった方がよいのではないか。

- また、議決権割合に合わせ、当初の分譲契約で定められる敷地の持分割合についても、住戸の床面積割合と価値割合との差が大きいマンションの場合には、将来の建替えや区分所有関係の解消まで見据えると、価値割合による設定に一定のメリットがあるのではないかと。

【前回（平成23年時）のパブリック・コメント案】と【平成23年での規約改正の有無】

- パブリック・コメントにかけず（従来の標準管理規約の規定を維持）

【本検討会での方向性】

- マンションの多様化等区分所有法制定時からの事情変化を踏まえ、財産価値をより適切に反映して公平・公正な議決権を設定するという観点から、これまでの床面積要件や頭数要件に加え、価値割合による総会議決権割合の設定方法を新たな選択肢として追加する。なお、議決権割合の設定方法を既存の物件で変更するのは極めて困難であると考えられることから、これらの選択については新築時において慎重に考慮されるべきものである。
- 具体的には、高層と低層などで一定以上の価格差があり、床面積割合によっては住戸の財産価値（眺望、日照等も反映した価値）を適正に反映することができない場合には、床面積割合ではなく住戸の価値割合（内装や備え付けの設備等住戸内の豪華さも加味された販売価格そのものではなく、専有部分の大きさ・立地からくる眺望・日照等の効用を反映した価値を算出）を総会の議決権割合とすることを選択肢として用意する。
- 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。
- 標準管理規約コメントに、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もので、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。
- なお、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敷地の持分割合も同様に、価値割合に連動して設定することが考えられるのではないかと。

【今回のパブリック・コメント（素案）】

- 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示す。
- 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。

<考え方>

1. 民法では、共有物の管理は、「各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する」（第 252 条）とされているが、現行の標準管理規約に基づく床面積割合による議決権の設定でも、販売されたマンションにおける各住戸が比較的均質（超高層ではなく、間取りも均一的）であった時期には、この民法の考え方とあまり齟齬が生じていなかった（注）。しかしながら、近年は、大規模で店舗と分譲住戸のある複合用途型のマンション、超高層マンション等の出現により、高層階と低層階、あるいは住戸と店舗とでは、床面積割合によっては住戸の財産価値（眺望、景観、日照等の付加価値）が適正に反映されないケースがみられるようになってきたため、現行のように議決権を床面積割合によって与えるのは、公平性等の点で問題があるのではないかと指摘も考えられる。このように、物件が多様化し、超高層マンションなど、区分所有建物間で規模、価格等のバリエーションの大きいマンションの供給が近年進んでいることを踏まえ、議決権要件の設定の考え方について、こうしたマンションの特性に応じた選択肢を追加することとし、具体的には、従来の
 - ① 各住戸の床面積割合、
 - ② 住戸 1 戸につき各 1 個の議決権（主として、各住戸の面積があまり異なるないマンションを想定）
 に加え、
 - ③ 区分所有建物の価値割合（主として、超高層マンションの高層階と低層階など区分所有建物の㎡単価に大きな差があるマンションを想定）
 の 3 つの選択肢を示すこととする。

この場合、特に超高層マンションのように、面積が同じでも価値に大きな差があるような場合には、議決権の公平性を担保するため、③の価値割合とすることも選択肢として考えられる。

2. ③の価値割合を議決権要件とする考え方については、

- イ) 全住戸の分譲が完了しないと議決権割合が設定できない
- ロ) 床面積割合という基準が客観的かつ普遍的であるのに対し、階層別や位置別の効用は主観的かつ流動的であり、また、それが販売価格に適正に反映されているとは限らない
- ハ) 分譲後の環境変化に伴う効用の変化（例えば分譲時の眺望が隣地のマンション建設で大きくその価値が低下した等）の問題をどのように考えるか等、主として実務上の観点からの問題提起が考えられる。

イ) 及びロ) については、分譲会社は、一般に、マンション分譲に当たり、各住戸の階数、間取り、方角等に基づいて全住戸に価格を設定しており、こうして設定された価格を基礎として、議決権要件を設定すると割り切ってしまうことも、各住戸の財産価値を適正に反映した議決権設定の考え方として一定の合理性があると考えられる（共用部分の持分割合、管理費等の負担割合及び敷地の持分割合についても同様）。

また、ハ) については、各住戸の中古価格は、当初価格と概ね比例して推移するのが通常であることを考えると、分譲後の環境変化の問題も、可能性として生じ得ることは否定できないが、そのことが、当初価格割合で固定することの根本的な問題となるものではなく、逆に公平性の観点からは、床面積割合と価格割合に相当の乖離がある場合の不公平の問題の方が大きいと考えられる。

(注) 川島一郎「建物の区分所有等に関する法律の解説（中）」『法曹時報第14巻第7号』（昭和38年7月13日）（法曹会）には次のとおり解説されている（なお、川島氏は執筆当時法務省民事局参事官。条文番号は解説当時のもの。）。

「本条（＝区分所有法第10条）は、共用部分に対する各共有者の持分の割合を定めたものである。

共用部分に対する共有持分の割合は、各場合の事情に応じて、共有者全員が合意の上決定するのが、最も妥当である。従って、この法律も、規約で特に定めた場合には、それによることとし（第8条ただし書）、規約に何も定めていない場合にのみ、本条を適用することとしている。

ところで、民法によれば、各共有者の持分は「相均シキモノ」と推定されることになるが（同法第250条）、共用部分については、それは実情に適しない。また、各自の専有部分の価格の割合によることは、比較的妥当ではあるが、価格という言葉が多義的である上に、価格の算定が困難であるという欠陥を伴う。そこで、本条第1項は、価格割に近く、かつ、算定も比較的容易である専有部分の床面積の割合によることとしたのである。」

※ 「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づくマンション敷地売却事業では、マンション敷地売却決議において、分配金の額の算定方法を定めることとされている（同法第108条第2項第三号）が、国土交通省が公表している「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」においては、この方法として、次のとおり「効用比で配分する方法」についても解説されているところである。

- ・決議で定める「分配金の額の算定方法」は、法令上の定めはありませんが、基本方針では「敷地の持分割合で配分する方法」を例示しており、その他、「効用比で配分する方法」などの方法も考えられます。前者は、登記簿や管理規約で明示されている持分に基づくため分かりやすいことに加え、日常の費用負担（※管理費や修繕積立金は専有面積比（≒敷地の持分割合）で配分されていることが多い）と価値が整合するとの点で納得感が得られやすいものと考えられます。一方で、後者は、階層や日照、眺望等各住戸の個別性を反映した配分を行うとの点で納得感が得られやすいものと考えられます。いずれにしろ、区分所有者間で十分に話し合った上で、各区分所有者の衡平を害しないよう適切に定めることが必要です。

2-2. 管理費、修繕積立金の設定の考え方について

【現行の区分所有法】

- 法第 19 条（共用部分の負担及び利益収取）に、「各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。」と規定されている。

【現行の標準管理規約】

- 標準管理規約第 25 条（管理費等）第 2 項に、「管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。」と規定されている。
- 標準管理規約コメント第 25 条関係①として、「管理費等の負担割合を定めるに当たっては、使用頻度等は勘案しない。」と解説されている。

【前回（平成 23 年時）のパブリック・コメント案】と【平成 23 年での規約改正の有無】

- パブリック・コメントにかけず（従来の標準管理規約の規定を維持）

【本検討会での方向性】

- 今回、総会の議決権割合等について、床面積割合、一住戸一議決権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に伴い、価値割合による場合における管理費、修繕積立金の設定についてどのように考えるか検討する必要がある。
- しかしながら、管理費、修繕積立金の設定は、基本的に、各住戸の価値ではなく負荷に連動するものとするのが妥当である。
- 管理費、修繕積立金それぞれに係る負荷については、各住戸の専有部分の床面積に比例するものが多く（外壁、バルコニー、窓、共用の廊下等）、それ以外はエレベーターや階段のように階数や各階ごとの頭数等に比例すると考えられるが、個々の要素に基づく算定は困難であり、全体としては専有部分の床面積を基にした設定方式でよいのではないか。
- 以上から、総会の議決権割合等について価値割合による場合であっても、管理費、修繕積立金の設定は、現行どおり床面積割合に基づくことでよいのではないか。

【今回のパブリック・コメント（素案）】

- 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ため、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。

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

3-1. マンション管理と自治会費の徴収・支払いについて

【現行の標準管理規約】

- 標準管理規約に自治会費の徴収のあり方について明確な規定はない。
- 規約第27条（管理費）において、「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」に管理費を支出できると規定されている。

【問題認識】

- 居住者が各自の判断で自治会に加入した場合に支払う自治会費について、管理費から支払われているケースがある。しかし、管理組合の管理費から自治会費を支払うことについては、共有財産の管理という管理組合の目的外の支出に当たり違法であると簡易裁判所において判断された例がある。
- 強制加入団体である管理組合の管理費として強制徴収するため、自治会が任意加入団体であるにもかかわらず、自治会退会希望者からも強制的に徴収しているケースがある。しかし、任意加入団体である自治会からの退会申し入れは有効で、支払い義務はないとの裁判例がある。
- このような管理費からの支出をめぐる意見の対立・内紛（合意形成障害）や訴訟等の法的リスクを回避し、適正な管理、自治会活動を図る観点から、マンション管理と自治会活動の関係、特に自治会費の徴収方法の改善方法を提示すべきではないか。

【前回（平成23年時）のパブリック・コメント案】と【平成23年での規約改正の有無】

- パブリック・コメントにかけず（標準管理規約には規定無し）。

【本検討会での方向性】

- 訴訟等の法的リスクを回避し、管理と自治会活動を混同せず推進できるよう、標準管理規約コメントで、自治会費の徴収方法について、以下の改善策を提示する。
- 自治会は、管理組合と異なり、強制加入団体ではないことや判例等を踏まえ、仮にマンション販売時の契約で自治会加入を承諾して購入した場合であっても、自治会からの退会の自由や管理費の適正な使途が担保されることが、マンション内の意見対立や混乱を回避し、訴訟等法的リスクも回避するために必要である旨を解説する。
- 裁判例を踏まえ、（自治会費を管理費と一体で徴収している場合には）自治会退会希望者からは自治会費を徴収しないよう、自治会からの退会希望者を定期的に確認・把握できる仕組みの整備を検討すべきである。
- 自治会費について、管理費の徴収をした中から、全戸数の何割掛け相当分（例えば、全戸数×自治会費単価×6～8割）を自治会に支払うという方法は、改善の検討が必要である（自治会退会者が新たに出れば、その何割掛け相当分から1人分を差し引くのが筋。）。
- 自治会費を管理会計から区分経理する等の工夫を検討すべきである（ただし、口座引き落としを分けることによる追加コストを発生させる必要までは無い。）。
- 自治会費を管理費と一体で徴収することは、管理組合が代行徴収していると同義であるので、代行徴収の受委託関係や費用負担等を整理しておくことが必要である（自治会費を

管理費として一体で徴収することに伴う限界費用、共通固定費の負担のあり方を整理。)

- なお、自治会活動の費用を管理費とは別の名目（費目）として徴収したとしても、その使途（内容）が管理の目的外の業務・活動であれば、区分所有者間の意見対立や管理費からの支出を無効とする訴訟等を招くおそれがあるとの注意喚起を、標準管理規約コメントに書いてはどうか。

【今回のパブリック・コメント（素案）】

- コミュニティ関連の標準管理規約の見直し的前提として、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収回避の方法、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。

<考え方>

1. 管理組合は、区分所有法に基づき、区分所有者から構成される団体であり、強制加入団体である^{注1}。また、管理組合が強制徴収する費用（管理費）は、同法に定める管理の目的「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」に充当されるべき費用である。

一方、自治会は、存立の法的根拠はなく、地縁に基づいて自発的に形成された任意加入の団体である（権利能力のない社団）^{注2}。その目的は、自治会の会員相互の親睦を図り、快適な環境の維持管理、共同の利害への対処、会員相互の福祉、助け合い等を図ることであり^{注3}、任意徴収される自治会費も当該目的に充当されるべきものである。

このように、マンションの管理組合と自治会は、法的に全く異なる性格の団体であり、目的も異なるが、実態として、多くのマンションにおいて、管理組合を自治会と混同し、管理組合が行う業務の中に自治会活動の要素を持ち込んでいる事例がみられる。そして、これによって、例えば、居住者が各自の判断で自治会に任意加入した場合に支払う自治会費が、強制徴収される管理費から支払われ、訴訟にまで発展した等の弊害事例も生じている。

注1 管理組合については、区分所有法第 3 条で「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し（以下、略）」とあり、区分所有者が組合の加入を拒んだり、脱退することはできない強制加入団体である。

これに対し、強制加入団体といっても、個々のマンションごとに規約が異なることを踏まえると、自治会費が管理費と混同して徴収・支出されることに反対であれば、当該区分所有者は、そのマンションを売却し、自治会費の徴収・支出を管理費と区分する規約となっているマンションに転居することが可能なため、離脱の自由があるように一見みえるが、管理組合は、そのマンションでの居住を意思決定すれば強制加入であり、自

治会のようにその町内での居住を意思決定してもなお自治会への加入は任意でよいこととは、明らかに異なる。

注2 後出の参考の表「管理組合と自治会との対比表」を参照。

注3 後出の判決（最判平成17年4月26日（判時1897号10頁））を参照。

2. 自治会や自治会費の性格等に関する判決として、以下がある。

(1) 最高裁判決（平成17年4月26日（判時1897号10頁））

当該判決は、自治会の目的及び性格は「会員相互の親ぼくを図ること、快適な環境の維持管理及び共同の利害に対処すること、会員相互の福祉・助け合いを行うことを目的として設立された権利能力のない社団であり、いわゆる強制加入団体でもない」と判示している。また、退会について「その規約において会員の退会を制限する規定を設けていないのであるから、被上告人の会員は、いつでも被上告人に対する一方的意思表示により被上告人を退会することができる」と解するのが相当であり、本件退会の申入れは有効であるというべきである」とし自治会の退会の自由を認めている。あわせて、自治会を退会する旨申し入れた場合、その後の自治会費の支払い義務を負わない旨判示している。

(2) 東京高裁判決（平成19年9月20日（判例集未掲載））

当該判決は、管理組合が全体管理費として区分所有者から徴収していた月額1500円の中に200円相当の自治会費分が含まれていると判示したうえで、退会については、(1)に掲載した最高裁判例に言及しつつ、『重要事項説明書』においては、本件マンションの居住者が地域活動及び防犯灯の維持管理を目的として設立される町内会に加入することが明記されており、控訴人もそれを了承したものと認められるが、加入を了承したことをもって被控訴人自治会を脱会することができないとまで解することはできない。」と指摘し、控訴人は自治会退会后「自治会に対し、被控訴人管理組合を介して、自治会費を支払う義務を負わないと認めるのが相当である。」と判示し、脱会以降に管理組合に支払った管理費のうち自治会費相当分について返還を認め、自治会に対する管理費については自治会費相当分を差し引いた金額の支払い義務しかないことを認定した。

3. このような判決から、管理組合が自治会費を徴収するような業務は、たとえ管理規約に定めているとしても、区分所有法に定める（想定している）管理の目的外の業務であると言える。

また、例えば、自治会への加入や飲食や祭事、懇親会、クラブ・サークル支援等の費用を管理費から支出するという管理規約（又は管理に関する承諾書）をマンション購入前に承認した上で購入したような場合であっても、こうした管理の範囲外となりうる活動費用を管理費から支出することに関する合意は無効となると解される^注。

注 同様の考え方から、自治会の活動など、区分所有法上の管理組合の法的性格からは認められない業務や活動を、集会で決議して、当該マンションの管理規約に「管理業務」と規

定しても、管理費からの支出は無効ということとなる。

4. 以上から、標準管理規約、同規約コメント等を次のように改正すべきである。

(1) 標準管理規約コメントにおける解説の追加

「管理組合は自治会のような居住者の団体ではなく、所有者による資産管理を目的とした団体である」という基本的事項や、両者を混同することにより、自治会費を管理費として一体で徴収し、自治会費を払っている事例や、自治会的な活動への管理費支出をめぐる意見対立やトラブル等弊害が生じていることを、標準管理規約コメントの第27条(管理費)及び第32条(業務)関係の解説で記載し、周知を図る。

(2) 標準管理規約コメントでの徴収方法の改善の提示

併せて、標準管理規約コメントの両条関係の解説において、①管理費と自治会費の徴収と支出を分けて適切に展開した方が望ましいことと、②(自動口座引き落とし等により)自治会費の徴収・支出が管理費の徴収・支出と一体になっている場合には、自治会の退会希望者の把握と退会者からの自治会費徴収の回避、管理会計との区分経理、管理組合が自治会費を代行徴収していることに伴う費用負担の考え方の整理の仕方、③管理費から支出しても問題のない業務と自治会費等管理費以外からの支出が望ましい業務についての考え方(改めて、4-2において詳述。)を記載する。

5. 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「最大公約数」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。)

6. 一方、マンション管理と自治会活動の定義・範囲を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用するのであれば、マンションの居住者間のコミュニティ形成や周辺地域のコミュニティとの円滑化は、積極的に行われることが政策的には望ましい旨を、標準管理規約コメントや適正化指針等において記載する。

<補 足>

2. (2) に掲載した東京高裁判決では、「付言するに、平成 16 年に改訂された国土交通省作成の「マンション標準管理規約」において、管理組合の業務の 1 つとして「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」が追加されたことからもうかがわれるように、分譲マンションにおいて、居住者間のコミュニティ形成は、實際上、良好な住環境の維持や、管理組合の業務の円滑な実施のためにも重要であるといえるところ、本件のように、被控訴人管理組合が管理する建物、敷地等の対象範囲と被控訴人自治会の自治会活動が行われる地域の範囲が一致しているという点において特殊性のある管理組合と自治会の関係があれば、管理組合が自治会にコミュニティ形成業務を委託し、委託した業務に見合う業務委託費を支払うことは区分所有法にも反しないと解される。」と判示する一方、「本件において、被控訴人管理組合が被控訴人自治会に対し、本件マンションのコミュニティ形成業務を委託しようとするのであれば、強制加入の団体である被控訴人管理組合と任意加入の団体である被控訴人自治会という団体の性格の差異を踏まえて、改めて適切な業務委託関係の創設を検討するのが相当である。」と指摘している。

(参考)管理組合と自治会との対比表

	管理組合	自治会
法的根拠	区分所有法第 3 条（区分所有者の団体） 同法第 47 条（管理組合法人） 同法第 65 条（団地管理組合） 同法第 66 条（団地管理組合法人）	存立のための法的根拠なし。地縁に基づいて形成される団体であり、町会或いは町内会とも言われる。 なお、地方自治法第 260 条の 2 第 1 項には、「町又は字の区域その他市町村の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体（以下本条において「地縁による団体」という。）は、地域的な共同活動のための不動産又は不動産に関する権利等を保有するため市町村長の認可を受けたときは、その規約に定める目的の範囲内において、権利を有し、義務を負う。」と規定されている。
構成員	区分所有者の全員 ※区分所有法上、賃借人は組合員にはなれない。 団地管理組合にあっては、	地域住民のうちの加入を希望する者（区域に住所を有するすべての個人） ※不動産所有の有無などは、自治会活動とは何らの関係もないことであるため、不動産所有者のほ

	団地建物所有者の全員 ※管理組合は実質強制加入団体	か、賃借人も、当然に加入できる。 ※自治会は任意団体にして、かつ任意加入団体
目的	建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うこと	地域住民の親睦、福祉、防犯、文化等にかかわる諸活動を行うこと
罰則	理事らは、区分所有法による過料の制裁を受けることがある。 (例) 議事録への虚偽記載等	認可を受けた「地縁による団体」の代表者等は、地方自治法の定めるところにより、過料の制裁を受けることがある。

3-2. 標準管理規約「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」の取扱いと管理費からの支出の如何について

【現行の標準管理規約】

- 管理組合の業務については、第 32 条に列挙されている。

(業務)

第 32 条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

一～十一 (略)

十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

十三 防災に関する業務

十四 (略)

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 (略)

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

- 管理費を支出できる範囲については、第 27 条に列挙されている。

(管理費)

第 27 条 管理費は、次の各号に掲げる通常管理に要する経費に充当する。

一～九 (略)

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 管理組合の運営に資する費用

十二 その他敷地及び共用部分等の通常管理に要する費用

【問題認識】

- コミュニティ活動（業務）の定義が、特に資産価値の向上その他マンション管理との関係を含めて、明確でない。地域コミュニティ、居住者間コミュニティと管理との関係性も標準管理規約コメント等で明確に整理されていない。
- こうした定義、解釈の曖昧さから、各マンションで様々な運用が行われており、特に管理費から支出（費用負担）する場合において、区分所有者間で意見の相違や争い（訴訟も含む）が起きた事例があり、訴訟等の法的リスクを回避する観点（法律論）から、コミュニティの規定を見直すとともに、管理費から支出できる業務・活動と支出が不適切な業務・活動とを整理すべきではないか（別の政策論からは、コミュニティ活動は展開すべきと言及）。

【前回（平成 23 年時）のパブリック・コメント案】と【平成 23 年での規約改正の有無】

- パブリック・コメントにかけず（従来の標準管理規約の規定を維持）。

【本検討会での方向性】

- 管理費からの支出をめぐる訴訟リスク等をできるだけ回避する観点から、標準管理規約第 27 条（管理費）及び第 32 条（業務）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」という規定は削除する。
- 同規約コメントの第 27 条関係の解説において、管理費の支出は、管理組合の区分所有法上の法的性格から管理の目的達成のために必要な範囲内で認められるという基本的な

考え方を示す。

- 区分所有者間の論議や内紛、訴訟等の法的リスクが回避されるよう、自治会活動と管理業務とを分けて整理さえすれば、自治会活動は、合意形成の円滑化や資産価値向上につながる効果もあり得るため、積極的に展開すべきことを、標準管理規約コメントや適正化指針で示す。

【今回のパブリック・コメント（素案）】

- 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の管理に要する費用」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。

<考え方>

1. まず、今回の問題提起と標準管理規約の見直しは、標準管理規約の第 27 条及び第 32 条のコミュニティに係る規定について、管理費の支出をめぐり、意見の対立や内紛、訴訟等の法的リスクがあるという法律論から行っているものであり、別途の政策論からは、マンションのコミュニティ活動は、積極的に展開されることが望ましいこと、そのために、自治会活動や管理業務に該当するか意見が分かれるおそれのある業務・活動については、管理費とは別途の費用徴収が望ましい旨を、標準管理規約コメントの第 27 条及び第 32 条関係の解説に新たに明記する。
2. 次に、管理組合は、区分所有法第 3 条に基づき、区分所有者から構成される強制加入の団体であり、居住者が任意加入できる地縁団体である自治会とは異なる性格の団体であるが、管理組合を自治会と混同し、管理組合が行う業務の中に自治会活動の要素を持ち込んでいるマンションがみられるという実態を標準管理規約コメントに記載する。さらに、居住者が各自の判断で自治会に任意加入した場合に支払う自治会費が、強制加入団体である管理組合の管理費（強制徴収）から支払われている、あるいは管理費からの支出を契機に、自治会活動か管理業務か、支出の妥当性をめぐり内紛や訴訟に発展する等の弊害事例が生じているという実態を、同じく

標準管理規約コメントに記載する（再掲）。

3. 現行の標準管理規約では、管理費を「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」（第27条第10号）にも充てることが可能であるとされているほか、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」（第32条第15号）が挙げられているが、これが拡大解釈や運用の誤解につながり、上述のような弊害事例を生む背景となっていることから、この両コミュニティ条項を削除する。

一方、標準管理規約コメントの第27条及び第32条関係の解説において、管理費から支出しても問題のない業務と、管理費以外から支出すべき業務について考え方を示す。

その際、留意すべき点は、その業務が区分所有法上、財産管理団体であるという管理組合の法的性格から適切と解釈できるかどうか、換言すれば、管理の目的達成のために必要か否かという点である^{注1}。

例えば、会議での飲食については、議論や決議、ひいては管理の質を向上させるために必要か疑義のあるものが多い（飲食が役員への対価、即ち報酬の代わりであるとしているマンションもあるが、今後報酬を払うこととなる場合には、ますます飲食の必要性は無くなっていく。）。

また、購入時の契約や購入後の規約に同意すれば、マンションのクラブやサークル活動、交際費に管理費を充てても良いかと言えば、当該活動への参加は強制でなく任意意思で、一部の区分所有者のみの参加に限定される以上、マンション全体の区分所有権の価値の上昇に直ちに資するとは言い難く、所有者全員から強制徴収される管理費の支出のあり方としても違法無効となり得ることから、参加者からの直接の支払いや積み立て等によって^{注2}費用を賄うべきである。

注1 この点は、営利団体である株式会社とは異なる。株式会社は、収益を増大させ、企業価値（株価等）を上昇させるために様々な行動を取ることができるのに対して、管理組合が、区分所有法の枠内で区分所有権の共同利益に違反せず資産価値を上昇させるために取り得る行動には一定の限りがあることから、管理組合による管理費からの支出については、株式会社の支出よりも限定的なものとなる。

注2 職場の懇親のための飲み会や旅行会、大学のサークル活動に係る費用についても、それぞれ積み立て等により賄われていることと同じである。

4. 総会における議決権の代理行使の範囲に対する考え方について

【現行の標準管理規約】

- 標準管理規約コメント第46条関係④において、代理人の範囲を規約に定める場合には、「総会は管理組合の最高の意思決定機関であることを踏まえ、組合員の意思が総会に適切に反映されるよう、区分所有者の立場から利害関係が一致すると考えられる者に限定することが望ましい」旨を記述。

【前回（平成23年時）のパブリック・コメント案】

- 総会における議決権の代理行使者の範囲として、①組合員と同居する者、②組合員の住戸を借り受けた者、③他の組合員、④他の組合員と同居する者と定めていた従来の標準管理規約の規定について、これらの者に加え、（組合員と同居していない）配偶者又は一親等親族を追加。

【平成23年での規約改正の有無】

- 規約本文から個別の列記を削除するとともに、現行の標準管理規約のとおりコメントを追加。

【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。

<考え方>

1. 総会は、財産管理団体としての管理組合の最高意思決定機関であり、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る。したがって、議決権の代理行使をする者の範囲も、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。

2. 区分所有法上は、総会（集会）における議決権の代理行使の範囲についての規定はない。

一方、標準管理規約においては、平成23年改正前には、①組合員と同居する者②組合員の住戸を借り受けた者③他の組合員④他の組合員と同居する者、に限定していた（平成23年改正前の第46条第5項）。

平成23年時のパブコメ案では、これらの規定を維持した上で、（組合員と同居していない）配偶者又は一親等親族を追加することとしていたが、平成23年改正では、代理人の範囲について規約本文から個別の列記を削除するとともに、コメントにおいて、代理人の範囲については組合員の意思が総会に適切に反映されるよう、区分所有者の立場から利害関係が一致すると考えられる者に限定することが望ま

しい旨を記載することとした。

しかし、具体的な代理人の範囲については引き続き検討が必要である。その際、借家人等、大規模修繕や建替え等の意思決定に当たり財産所有者である組合員と利害の対立があり得る者を、代理人の範囲に含めることは適当でないと考えられる。平成 23 年改正において標準管理規約コメントに「区分所有者の立場から利害関係が一致すると考えられる者に限定することが望ましい」と記載した趣旨も、区分所有者と利害関係が一致しない者として借家人を主に念頭において、そのような者を代理人の範囲から除外すべきとの考えを示したものであるが、その点が文言上明確になっていないため、具体的な代理人の範囲について検討した上で、明確に示すことが必要である。

※<借家人と区分所有者で利害が相反する場合の例>

- ・区分所有者が建物の大規模修繕を行おうとする場合、借家人が工事に伴い発生する騒音を理由に反対する場合
- ・区分所有者が建替えを行おうとする場合、借家人が安い家賃の住戸を退去せざるを得なくなることを理由に反対する場合 等

3. 他の法律の例では、会社法は、総会における議決権の代理行使の範囲について、特段の規定は設けていないが、実務上、定款において代理人を株主に限定しているのが一般的であり、判例においても、このような定款の定めは有効であるとされている。また、農業協同組合法では、法律上、①他の組合員、②組合員と同一世帯に属する者、でなければ代理人になれない旨が規定されている。
4. 管理組合の場合、会社法を参考に、代理行使の範囲を他の組合員に限るのは、住戸に個別性があるというマンションの特性を考慮すると、別の住戸の所有者である他の組合員では当該組合員の財産権の利害を代弁できるとは限らず、狭すぎることに、また、農業協同組合法を参考に、同一世帯に属する者にまで広げることは、総会の円滑な運営の確保の観点からは広すぎるのではないかという問題があると考えられる。これらの点を勘案し、居住者の高齢化等の進行による代理行使の重要性や適切な資産管理の促進の必要性を踏まえ、管理組合における代理行使の範囲については、①他の組合員とともに、②財産権の保有者として組合員と利害関係が一致すると考えられる者として、組合員の推定相続人、例えば、配偶者又は一親等親族に対して認めることが適当であると考えられる。
5. なお、成年後見人、財産管理人等、組合員の法定代理人については、法律上本人に代わって行為を行うことが予定されている者であり、当然に議決権の代理行使をする者の範囲に含まれるため、コメントにおいて確認的にその旨を記述することとする。
6. また、区分所有者が法人の場合、当該法人の関係者が総会に出席して法人としての意思表示を行う場合には、当該者は総会での議決権行使を委任された法人の役職

員であれば誰でもよく、それを確認する手続として、例えば、委任状と社員証の提示を求めるなどの方法をあらかじめ定めておくことが考えられる。

(参考)

○マンション標準管理規約（平成23年改正前）

（議決権）

第46条（略）

2・3（略）

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。

○マンション標準管理規約（平成23年時のパブコメ案として示したもの）

（議決権）

第46条（略）

2～4（略）

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、以下の各号に掲げる者でなければならない。

一 その組合員の配偶者又は一親等の親族

二 その組合員と〇〇マンションに同居する者

三 その組合員の住戸を借り受けた者

四 他の組合員

五 他の組合員と〇〇マンションに同居する者

6 組合員は、代理人により議決権を行使しようとする場合には、あらかじめ総会開催までに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。

7 代理人は、総会の出席にあたっては、身分を証明する書類（以下「身分証」という。）を常に携帯しなければならない。

8 理事長は、総会に出席する代理人に対し、必要に応じて身分証の提示を求めることができる。

9 代理人は、前項に定める身分証の提示を求められたときは、理事長に対して身分証を提示しなければならない。

10 理事長は、第8項に定める身分証の提示を拒否された場合又は出席した者が代理人であることの確認が取れなかった場合には、その者を代理人として認めないことができる。

○マンション標準管理規約（現行（平成23年改正後））

第46条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。

2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、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 組合員又は代理人は、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。

○マンション標準管理規約コメント（現行（平成23年改正後））

第46条関係

①～③（略）

④ 組合員が代理人によって議決権を行使する場合の代理人の範囲について規約に定めておくことも考えられるが、その場合には、総会は管理組合の最高の意思決定機関であることを踏まえ、組合員の意思が総会に適切に反映されるよう、区分所有者の立場から利害関係が一致すると考えられる者に限定することが望ましい。また、総会の円滑な運営を図る観点から、代理人の欠格事由として暴力団員等を規約に定めておくことも考えられる。

⑤・⑥（略）

○定款で代理人の資格を株主に限定することが有効とされた判例

- ・ 「議決権を行使する代理人の資格を制限すべき合理的な理由がある場合に、定款の規定により、相当と認められる程度の制限を加えることまでも禁止したものは解されず、右代理人は株主にかぎる旨の所論上告会社の定款の規定は、株主総会が、株主以外の第三者によって攪乱されることを防止し、会社の利益を保護する趣旨にでたものと認められ、合理的な理由による相当程度の制限ということが出来るから、・・・有効であると解するのが相当である。」（最判昭和43年11月1日（民集22巻12号2402頁））

5. 総会における白紙委任状の取扱いについて

【現行の標準管理規約】

- 標準管理規約コメントの第 46 条関係⑥において、「誰を代理人にするかの記載のない委任状（いわゆる「白紙委任状」）が提出された場合には、当該委任状の効力や議決権行使上の取扱いについてトラブルとなる場合があるため、そのようなトラブルを防止する観点から、例えば、委任状の様式等において誰を代理人とするかについて主体的に決定することが必要であること、適当な代理人がいない場合には代理人欄を空欄とせず議決権行使書によって自ら賛否の意思表示をすることが必要であること等について記載しておくことが考えられる」旨を記述。

【前回（平成 23 年時）のパブリック・コメント案】

- 従来、白紙委任状の取扱いについての言及はなく、出席者の賛否の多数に従う、議長一任とする等の一般的な取扱いについては各管理組合が判断している状況にあったことから、あらかじめ委任状の様式に「代理人を記載していないものは議長に一任したものとみなす」等を記載しておく方法が考えられること、及びその際には、本来は組合員が主体的に代理人を決定することが望ましいことをコメントに記載。

【平成 23 年での規約改正の有無】

- 現行の標準管理規約のとおりコメントを追加。

【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。

<考え方>

1. 区分所有法上は、総会における議決権は、書面又は代理人によって行使することができる（法第 39 条第 2 項）、現行の標準管理規約においても、書面又は代理人によって議決権を行使できる旨が確認的に定められている（規約第 46 条第 4 項）。
2. しかしながら、総会の現場では、居住者の高齢化等の進行や組合員の管理への無関心等から、出席はもとより、議決権行使書や委任状の提出さえ得られないことが多く、管理組合の執行部が、定足数を充足させるため、組合員に対して事前に委任

状や議決権行使書の提出を促し、白紙委任状が提出された場合には、それを議長一任として処理して議案を通してしている実態がある。また、このような白紙委任状の取扱いをめぐってトラブルが生じているとの指摘もある。

3. 平成 23 年改正前の標準管理規約には、白紙委任状に関する取扱いを記述した内容はないが、平成 23 年時のパブコメ案においては、白紙委任状に関するトラブルを防止する観点から、同規約コメントにおいて、「代理人を記載していないものは議長に一任したものとみなす」等の内容を委任状の様式に書き込んでおく方法が考えられる旨を記載することとしていた。しかしながら、このような取扱いは、現行の実態を追認するものであり、議長に委任状が集中して、区分所有者の意図や議場での議論に反して議案が決定されてしまう事態を招きかねないという問題があった。

2. のような白紙委任状の取扱いの実態を改善するために、平成 23 年改正では、

- ① 総会は、組合員の保有財産の管理に関わる重要事項を決定する場であり、組合員の意思を総会に直接反映させる観点からは、委任状よりも、議決権行使書によって組合員本人が自ら賛否の意思表示をすることが望ましく、そのためには議案の内容があらかじめ明確に示されることが重要であること
- ② 白紙委任状が多用されないよう、例えば委任状の様式等において、誰を代理人とするかについて主体的に決定することが必要であること、適当な代理人がいな
い場合には代理人欄を空欄とせず議決権行使書によって自ら賛否の意思表示を
することが必要であること等について記載しておくこと

という基本的な事項について同規約コメントに記載しており、今後の検討の方向としても、これらの事項について、組合員に対して改めて広く周知を図る内容とすることが重要である。

4. なお、管理会社からのヒアリングにおいては、「議長に一任する」とした委任状を無効とした場合に総会が成立しない可能性があることから、白紙委任状の取扱いについて工夫が必要である旨の意見を多く頂いたところであり、書面による議決権行使を促すなどの対応が必要となる。

(参考)

○マンション標準管理規約コメント（平成 23 年改正前）

第 46 条関係

①～③ （略）

- ④ 書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に議案についての賛否を記載した書面を総会の招集者に提出することである。他方、代理人による議決権の行使とは、組合員本人から授権を受けた代理人が総会に出席して議決権を行使することである。

なお、組合員は、代理人により議決権を行使する場合は、第 46 条第 5 項に規定する者の中で、誰を代理人とするかについて主体的に決定することが望まれる。

○マンション標準管理規約（平成 23 年時のパブコメ案として示したもの）

第 46 条関係

①～③ （略）

- ④ 書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に各議案ごとの賛否を記載した書面（いわゆる「議決権行使書」）を総会の招集者に提出することである。他方、代理人による議決権の行使とは、組合員本人から授権を受けた代理人が総会に出席して議決権を行使することであり、第 6 項により、組合員は、総会の開催前に代理権を証する書面（いわゆる「委任状」）を理事長に提出しなければならないとしている。

このように、書面による議決権の行使と代理人による議決権の行使は、いずれも組合員本人が総会に出席せずに議決権の行使をする方法であるが、書面による議決権の行使が組合員自ら主体的に賛否の意思決定をするのに対し、代理人による議決権の行使は賛否の意思決定を代理人に委ねるという点で性格が大きく異なるものである。

いわゆる議決権行使書及び委任状の書面の様式については、あらかじめ細則等に定めておくことが望ましい。

なお、書面による議決権の行使と代理人による議決権の行使について定める第 4 項の規定は、区分所有法第 39 条第 2 項の規定を標準管理規約上も確認的に規定したものであり、規約等によってこれらの方法による議決権の行使を制限することはできない。

- ⑤ 書面による議決権の行使は、各議案ごとに賛否を記載した書面によって組合員の意思を明らかにするものであり、賛否の記載のないものは、賛否いずれかの意思表示がなされていると考えること（例えば一律に賛成票として取り扱うこと）は困難である。なお、このような場合においても、当該書面を提出した組合員を総会への出席組合員として取り扱うことは可能であると考えられる。
- ⑥ 代理人による議決権の行使として、誰を代理人とするかの記載のない書面（いわゆる「白紙委任状」）が提出された場合には、当該書面の効力や議決権行使上の取扱いについてトラブルとなる場合があるため、そのようなトラブルを防止する観点から、書面の様式の中に、「代理人を記載していないものは、議長に一任したものとみなす」など記載しておく方法が考えられる。その場合には、本来、組合員は、代理人により議決権を行使する場合は、第 5 項に規定する者の中で、誰を代理人とするかについて主体的に決定することが望ましいことから、「組合員は誰を代理人とするかについて第 5 項に規定する者の中から主体的に決定することが望まれる」旨を併せて記載しておくことが望ましい。
- ⑦ 第 7 項に定める身分を証明する書類とは、例えば、運転免許証、各国発行のパスポート、住民基本台帳カード、健康保険証、年金手帳、身体障害者手帳、社員証（顔写真付きのもの）、公的機関発行の身分証等が考えられ、それらについて、あらかじめ細則等に具体的に定めておくことが望ましい。

○マンション標準管理規約コメント（現行（平成 23 年改正後））

第 46 条関係

①～③ （略）

- ④ 組合員が代理人によって議決権を行使する場合の代理人の範囲について規約に定めておくことも考えられるが、その場合には、総会は管理組合の最高の意思決定機関であることを踏

まえ、組合員の意思が総会に適切に反映されるよう、区分所有者の立場から利害関係が一致すると考えられる者に限定することが望ましい。また、総会の円滑な運営を図る観点から、代理人の欠格事由として暴力団員等を規約に定めておくことも考えられる。

- ⑤ 書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に各議案ごとの賛否を記載した書面（いわゆる「議決権行使書」）を総会の招集者に提出することである。他方、代理人による議決権の行使とは、代理権を証する書面（いわゆる「委任状」）によって、組合員本人から授権を受けた代理人が総会に出席して議決権を行使することである。

このように、議決権行使書と委任状は、いずれも組合員本人が総会に出席せずに議決権の行使をする方法であるが、議決権行使書による場合は組合員自らが主体的に賛否の意思決定をするのに対し、委任状による場合は賛否の意思決定を代理人に委ねるという点で性格が大きく異なるものである。組合員の意思を総会に直接反映させる観点からは、議決権行使書によって組合員本人が自ら賛否の意思表示をすることが望ましく、そのためには、総会の招集の通知において議案の内容があらかじめなるべく明確に示されることが重要であることに留意が必要である。

- ⑥ 代理人による議決権の行使として、誰を代理人とするかの記載のない委任状（いわゆる「白紙委任状」）が提出された場合には、当該委任状の効力や議決権行使上の取扱いについてトラブルとなる場合があるため、そのようなトラブルを防止する観点から、例えば、委任状の様式等において、委任状を用いる場合には誰を代理人とするかについて主体的に決定することが必要であること、適当な代理人がない場合には代理人欄を空欄とせず議決権行使書によって自ら賛否の意思表示をすることが必要であること等について記載しておくことが考えられる。

6. 会計情報や管理に関する情報の開示について

【現行の標準管理規約】

- 管理組合が管理すべき文書として、設計図書や修繕等の履歴情報、長期修繕計画書を規定する（第32条）とともに、理事長が作成、保管すべき文書として、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿等が規定されている（第64条）。
- 理事長が作成、保管する文書について、組合員及び利害関係人からの閲覧に関する規定がある（第64条）。

【前回（平成23年時）のパブリック・コメント案】

- 長期修繕計画書を管理組合が管理すべき書類として追加する。

【平成23年での規約改正の有無】

- パブリック・コメント案の内容に改正

【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の促進、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。

<考え方>

1. 平成23年改正前の標準規約においては、管理組合が管理すべき文書として、設計図書や修繕等の履歴情報が位置付けられるとともに、理事長が作成、保管すべき文書として、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿等が規定されており、平成23年

改正において、さらに、管理組合が管理すべき文書として、長期修繕計画書が追加された。また、理事長が作成・保管する文書については、組合員及び利害関係人からの閲覧に関する規定はあるが、外部に対してこれらの情報を積極的に開示することまでは想定していない。(平成23年時のパブコメ案や平成23年改正においても、この点の内容は含まれていない)

※このほか、管理組合が作成する書類としては、収支予算(理事長提出・総会の承認)、収支決算案(監事の監査・理事長の報告・総会の承認)等がある。

2. マンション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、マンションの購入を検討している第三者によっても管理の状況等がモニタリングされることとなり、それを通じて、役員による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ことを期待される。
一方、管理費の滞納状況等が外部に公開されることによってマンションの中古市場価格が低下することを懸念する考え方もあるが、悪い情報も含めてマンション管理に関する情報が広く公開されることが、各組合員が役員の業務執行に対して強い関心を持つインセンティブとなり、これを通じた管理の適正化が期待できるため、結果的には、むしろ組合員全体の利益の増進につながるようになることになると考えられる。
3. また、マンション管理組合の財務や管理に関する情報が公開された場合の悪用について懸念する向きもあるが、一方で、少なくとも中古マンションとして購入しようとする希望者に対し情報を公開することについては、優良な管理が行われているマンションほど有利になるというメリットもあるところである。
4. このように、適切な財産管理の促進の観点から、各マンションが個別の実情に応じて、一つの選択肢として、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)についての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)を明確化することについても検討が必要である。
5. なお、現行の標準規約においては、規約、総会議事録、理事会議事録については、電磁的な記録で保管することも可能とされているところであるが、それ以外の設計図書、修繕履歴情報、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿等については、電磁的記録による保管についての規定が設けられていないことから、これらの書類についても電磁的記録による保管について規定を設けるとともに、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、実態を踏まえ、管理主体として「理事長」に統一して整理することとする。

(参考)

○開示の対象として考えられる文書

- ・マンションの売買に当たり購入検討者・予定者にとって重要な財務・管理に関する情報として、以下が考えられる。
 - ・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関する情報

※ 情報開示は各マンションにおける選択肢としての位置づけ。管理会社へのヒアリングにおいては、修繕積立金や損益計算書の開示について、ブローカー的な業者が近づいてくることへの懸念や、防犯上の懸念があるとの意見があった。

7. 管理費等の滞納に対する措置について

【現行の標準管理規約】

- 第 25 条（管理費等）において、区分所有者には、管理費と修繕積立金（管理費等）の管理組合への納入義務があることを規定。
- 第 26 条（承継人に対する債権の行使）において、管理組合が有する管理費等の債権は、包括承継人や特定承継人にも承継される旨を規定。
- 第 60 条（管理費等の徴収）において、管理組合は、滞納金額について、年利〇%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、組合員に対して請求することができる、と規定。
- 同条において、理事長は、未納の管理費等に関して、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迫ることができる、と規定。

【前回（平成 23 年時）のパブリック・コメント案】と【平成 23 年での規約改正の有無】

- パブリック・コメントにかけず（従来の標準管理規約の規定を維持）

【本検討会での方向性】

- 管理費及び修繕積立金（以下「管理費等」という。）の確実な徴収は、管理組合がマンションの適正な管理を行う上での根幹的な事項であり、管理費等の滞納者に対する措置は、管理組合（理事長）の最も重要な職務の一つであること、管理費等の滞納への対策を怠れば、他の区分所有者への負担転嫁等の弊害もあること等、滞納された管理費等の回収の重要性・意義を、標準管理規約コメントに記載する。管理組合の財産管理機能の強化を図る観点から、滞納者の滞納状況等に応じて管理組合が執ることができる具体的な措置内容について、選択肢として、標準管理規約に規定するとともに、同規約コメントその他に追加する。また、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留意する。
- 滞納管理費等に係る遅延損害金の利率の水準については、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）について、標準管理規約コメントに記載する。
- 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を標準管理規約において明確に規定する。

【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、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。（別紙 2 参照）

<考え方>

1. 現行の標準管理規約及び同規約コメントにおいては、管理費等（管理費及び修繕積立金。以下同じ。）の徴収について、組合員が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、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ものとするとともに、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迫ることができるものとされている。

しかしながら、遅延損害金の具体的な金利、督促の手続、区分所有法第 7 条の先取特権の実行、滞納者の氏名の公表や専有部分の使用禁止につながらない一部の施

設・設備の使用禁止、区分所有法第 59 条の競売請求など訴訟に至る前の実行可能な措置について特段の規定や解説、参考とすべき裁判例の紹介等がない。

2. また、そもそも、標準管理規約コメントやマンション管理適正化法に基づく適正化指針に、管理費等の滞納対策の重要性や意義に対する記載がない。このため、管理費等の確実な徴収は、適正な財産管理を行う上での根幹的な事項であり、理事長の最も重要な職務の一つであること、したがって、滞納者の滞納状況等に応じて理事長が執るべき措置内容について規約や細則になるべく具体的に定めておくことにより、その手続の透明性と公平性を高めるとともに、予防効果も見込まれることを、コメント等に新たに追加する。

このような観点から、滞納管理費等の回収のための具体的な措置内容として、次のような事項を標準管理規約や同規約コメント、マニュアル等において、選択肢として規定することとする。

3. 特に、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を新たに作成し、現場の実務に資するように留意する。詳細は別紙2「滞納対策フローチャート」及び「フローチャート（補足）」の通りであり、ここではそれらを元に各手順の概要を示す。

(1) 督促

管理組合は、滞納者に対して、滞納管理費等の支払いの督促とともに、今後も滞納が継続する場合には、その状況に応じてさらなる措置を執ることになる旨を事前に警告する。

- | | |
|------|---|
| 1ヶ月目 | 電話、書面（未納のお知らせ文）による連絡 |
| 2ヶ月目 | 電話、書面（請求書）による確認 |
| 3カ月目 | 電話、書面（催告書）
（過去の実績によれば、忘れてたり、一時的な要因で滞納した者は、3カ月以内に滞納を解消する）
（滞納者の殆どは、ローン等の未払いも多いため、6ヶ月以内に、銀行が債権回収のために競売等に動き出すことが多い ^注 。） |
| 4ヶ月目 | 電話、書面、訪問 |
| 5ヶ月目 | 電話、書面（内容証明郵便（配達記録付）で督促） |

注 抵当権者（銀行等）による競売が実施された場合は、裁判所に対して売却金の配当要求を行い、回収する。売却金の配当では滞納費用の全額を回収できない場合は、特定承継人から回収する。特定承継人が弁済しない場合は、特定承継人に対する手続に移行し、先取特権の実行や区分所有者の資産の差押えを実施する。（（3）、（4）参照）

抵当権者による競売が実施されない場合も同様である。

(2) 滞納者の保有資産の調査

滞納者の専有部分等について、抵当権の設定の有無を調査するとともに、専有部分等以外の資産について、現住所と最低限その直前に居住していた市区町村内と勤務先の市区町村内の調査を行う。

金融資産については、金融機関が顧客情報の流出を懸念して本人の同意を求める可能性が考えられるため、管理規約に、滞納した場合には管理組合が滞納者の資産調査を行うことに区分所有者はあらかじめ同意するものとする規定を設け、区分所有者間の同意を事前にとって銀行等から情報開示を得ることが考えられる。

また、課税当局（地方自治体）の固定資産課税台帳については、本人の同意書（又はみなし同意の規約）を携えて調査する。

登記情報については、氏名等の情報では検索できないシステムになっているため、氏名等による検索が可能となるまでの間は、滞納者が直前に居住していた市区町村に保有する不動産があるか、各登記所で確認の閲覧調査を行うことで十分である。

（補足）管理規約は、区分所有者を拘束するものの、第三者である銀行等を法的に拘束する訳ではないため、前述の資産調査について事前に本人の同意を得ておく規約によっても、銀行や課税当局による情報開示が必ず行われるとは限らない点に注意する必要がある。

注 外国人の資産調査は、現状では困難であることから、外国人が管理費等を滞納した場合の資産調査を実効性のあるものとするための方策については、さらに検討する必要がある。

(3) 区分所有法7条の先取特権の実行

管理費等は、区分所有法7条の先取特権の対象となっているため、訴訟によらず、いきなり競売を申し立てることにより、他の債権者に優先して弁済を受けることができる。したがって、(2)の調査の結果、先取特権の実行により当該マンションから管理費等の回収が可能なお場合には、実効性のある回収措置となる。

しかしながら、先取特権は、「区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産」（同法7条）についてのみ実行可能であり、しかも、一般的には、先取特権は抵当権に劣後するため、抵当権が担保する融資残額が当該マンションの価値を上回る場合は、実効的な回収措置とはならない。

したがって、管理費等は、マンション全体の資産価値や居住環境を維持するために極めて重要な債権であること、フランス、ドイツ等においては、滞納管理費等に係る先取特権が抵当権に優先する法改正が行われていること等を踏まえると、立法論としては、滞納管理費等に係る先取特権が抵当権に優先するよう措置することについても検討が必要な課題ではないかと考えられる。

また、前述の通り、先取特権の実行の可否の検討においては、前述の管理組合

による財産調査が不可欠であることから、調査への金融機関、課税当局等の協力を容易にする標準管理規約の規定の整備も必要となる。

(4) 区分所有者の資産の差押え

先取特権を実行しようにも抵当権設定などの理由により回収に実効性がなく、他の保有財産の存在が判明した場合には、通常差押えを行うことが考えられる。この通常差押えの場合は、先取特権の場合と異なり、債務名義を取得することがまず必要であり、債務名義は、訴訟（訴額が60万円以下の場合は、「少額訴訟」により、比較的簡便な手続の利用が可能）を提起して取得する。しかし、訴訟の判決が出ても、それで直ちに滞納が回収できるわけではなく、滞納者が任意に支払わない場合には、さらに強制的に回収するため、区分所有者の当該区分所有権以外の財産に対する強制執行をする必要がある。強制執行（差押え）については、対象資産の限定が基本的にはなく、滞納者の保有財産に対して強制執行（不動産執行、動産執行、債権執行）を行う。

また、強制執行は、滞納者の保有資産がどこにあるかを判明してから行うべきである。一定の推測で絞り込みを行い、可能性のあるところに差押えをかけることは可能ではあるが、十分な回収ができない等の問題があるからである^{補足}。

補足 保有財産の可能性のある金融機関に複数同時に強制執行をかける場合

なお、推測で保有財産（預金等）のある複数の金融機関に対し、強制執行を申し立てることは可能であるが、滞納した債権を分割して請求しなければならず（可分債権）※、当該金融機関に実際にあった財産の一部しか回収できなかつたり、他の金融機関に預金等に移される可能性がある。このため、強制執行をかける前に、保有財産の調査（金融機関に対する情報開示の請求等）を行うべきである。

※ 可分債権とは、可分給付を目的とする債権。民事執行法第146条第2項は、いわゆる「超過差押え」を禁止しており、差し押さえるべき債権の価額が差押債権者の債権額及び執行費用の額を超えると、さらに他の債権を差し押さえてはならない。差押債権者の債権額（請求債権額）が100万円しかないのに、5行に対して100万円ずつ強制執行するとなると、500万円について強制執行の差押えがなされたこととなり、超過差押の禁止に抵触する。

保有不動産の差押えの場合、先取特権と同様、抵当権等の優先債権が資産価値以上に設定されており、資産を処分しても弁済を受けられない状態（いわゆる無剰余）であると、民事執行法第63条の規定により強制執行による競売は取消しとなることに留意しなければならない（59条競売の解説へ）。

現実には、当該マンション以外の滞納者の保有財産によっても滞納管理費等の回収を図ることが困難な場合が多く、区分所有法第59条の区分所有権の競売請求によって滞納者を排除した上で、新しい区分所有者から滞納管理費等の支払い

を受けることが、有効な回収手段となると考えられる。

(5) 区分所有法第 59 条の区分所有権の競売請求

区分所有法第 7 条の先取特権の実行と区分所有者の資産の差押えのどちらの措置を実施しても滞納額の全額を回収できなかった場合及び回収できないことが確実な場合、管理組合は、区分所有法第 59 条競売請求の可否について検討することとなる。

検討にあたって管理組合が考慮すべき判断材料としては、①弁護士費用等の金銭的負担のみならず、裁判所への出頭といった競売に係る労力（交通費、日当や管理組合への精神的負担も含む）や時間等も勘案したトータルの手続コストと、②買受可能価額があり、まず①と②を比較することとなる。

比較にあたっては、様々な要素を総合的に考慮して判断することとなるが、①が②を上回る場合には、民事執行法第 63 条により無剰余取消しとなる可能性があることを考慮すべきである。

「区分所有権の競売の請求」に基づく競売請求においては、抵当権等優先する債権が資産価値以上に設定されており、資産を処分しても弁済を受けられない状態であることを理由とする取消制度は適用されないとされた裁判例があり（東京高判平成 16 年 5 月 20 日（判タ 1210 号 170 頁））、区分所有者がいわゆるオーバーローン状態でも競売請求が認められる可能性がある。この場合には、区分所有法第 8 条により特定承継人である競落人に滞納管理費等の支払いを求めることができるため、滞納者を区分所有関係から排除した上で、新しい所有者から滞納管理費等の支払いを受けることが可能となる。

区分所有法第 59 条の競売請求は、「他の方法によっては・・・区分所有者の共同生活の維持を図ること（＝競売以外の他の方法では、滞納管理費等の回収を図ること）が困難であるとき」（同条第 1 項）という要件を満たす場合に認められ、当該要件については、これまでの裁判例（詳細は後述）によると、先取特権の実行やその他滞納者の財産に対する強制執行によっても滞納管理費等の回収を図ることができず、もはや同条の競売による以外に回収の方法がないことが明らかなる場合（東京地判平成 18 年 6 月 27 日（判時 1961 号 65 頁）他）とされている。

これまでの裁判例によると、滞納が区分所有法第 6 条の共同利益違反行為に該当すると認定した上で、預金債権の強制執行が不奏功に終わったことや、区分所有法第 7 条による先取特権又は裁判所の判決に基づいて居室及びその敷地権の競売を申し立てたとしても、抵当権等優先する債権が資産価値以上に設定されており、資産を処分しても弁済を受けられない状態であることを理由として取消しとなる可能性が高いこと等から、区分所有法第 59 条の競売以外の方法では区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であると認定し、競売を認めたものがある（東京地判平成 17 年 5 月 13 日（判タ 1218 号 311 頁）、東京地判平成 19 年 11 月 14 日（判タ 1288 号 286 頁））。

以上を踏まえ、59条競売が認められるための要件や管理組合が競売請求するための手順について、以下のような内容の解説を示す。

区分所有権の競売請求の要件は「区分所有法第59条第1項」に定められており、同項の条文に沿うと、要件は次の3つに整理することができる。

- (1) 「区分所有者が第6条第1項に規定する行為をしたこと、又はその行為をするおそれがあること。」
- (2) 「当該行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しいこと。」
- (3) 「他の方法によっては、その障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であること。」

管理費及び修繕積立金の支払義務は、区分所有建物等の管理に関する最も基本的な義務であることから、それらの滞納は、(1)にいう第6条第1項に規定するいわゆる「共同利益背反行為」に該当すると解される。また、(2)にいう「区分所有者の共同生活上の障害が著しい」状態については、滞納期間、滞納額、未払いに対する過去の交渉経緯等、諸般の事情を考慮して最終的には裁判所において判断されるものの、第59条競売請求を管理組合が検討・意思決定すべき時期としては、〇〇ヶ月以上滞納した場合には、それ以上督促しても当人から管理費等が支払われることが期待できないという実績があり、その結果、管理費や修繕積立金の会計収支が赤字になること等により資金不足となり、建物の適切な管理や計画的な大規模修繕の先送りや修繕項目の削減につながって、住環境の悪化や、躯体劣化、設備への支障が生じ、区分所有者の共同生活に著しい障害を与える、さらに新たな滞納者の発生等も招いて共同生活上の支障を更に悪化させるといった理由で、法第59条手続の裁判所への請求を検討・意思決定すべきであり、これに個々のマンションの著しい障害の実態を適切に立証することによって(2)に該当すると判断される可能性が高くなると解される。

そして、(3)にいう「他の方法によっては、その障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であること」については、第7条に規定される先取特権の実行をしようとしても、いわゆる無剰余の状態で行うことができない場合は、他の保有資産の有無について調査の努力を行うこととなるが、まず当初は他の保有資産の有無を調査して回収することを優先目的とするものの、様々な理由で、調査によっても十分判明しない、調査の協力が得られない等の場合には、その困難性を立証することに転換する旨を記載する。

その他、過去の裁判例等を踏まえ、第57条第1項の差し止め請求や第58条の専有部分の使用禁止については競売請求に際して行わなければならない要素とはならないこと、担保不動産収益執行については、資産調査の結果賃貸物件を保有していることが判明した場合に限り回収を行うことが競売請求に際して求められることを記載する。

競売請求を認容する判決の確定後、競売実施の申し立てを行うこととなるが、競売により抵当権は消滅するとする見解がある（担保割れでも、承継される滞納分を差し引いた上で競売が行われ、その売却益で回収されない分の抵当権は消滅

する。)

競売実行後は、区分所有法第8条により、特定承継人は滞納額の弁済責任を負わなければならない。仮に、承継した滞納額の弁済を拒否した場合には、区分所有法第7条の先取特権の実行により、回収を図ることが可能である。

4. 滞納管理費等に係る遅延損害金の利率の水準については、

- ・ 管理費等は、マンションの日々の維持管理のために必要不可欠なものであり、その滞納は区分所有者の共有財産であるマンションの資産価値や居住環境への重大な毀損に直結すること
- ・ 管理組合による滞納管理費等の回収は、専門的な知識・ノウハウを有し大数の法則が働く金融機関等の事業者による債権回収とは違い、手間や時間コストなどの回収コストが膨大となること

等により、利息制限法や消費者契約法等における遅延損害金利率よりも高く設定することができると考えられる。例えば、滞納管理費等に係る遅延損害金の利率を30%と定めていたマンション管理規約について、公序良俗に反するものではないとされた裁判例がある（東京地判平成20年1月18日（判例集未搭載））。

現行の標準管理規約コメントには、滞納管理費等に係る遅延損害金の利率の水準に関する記述がないため、この裁判例を新たに解説する。

なお、弁護士費用については、平成16年に改正された標準管理規約において、違約金としての弁護士費用を請求することができる規定が追加されているため、この規定に基づき徴収することができる^注。これは、民法第420条により、違約金の定めは賠償額の予定額として有効であり、弁護士費用を違約金として請求することが可能となっているところ、標準管理規約の違約金条項により、区分所有者相互間の約束（管理組合すなわち所有者全員の組織体と組合員との間の約束）としてそのような合意が成立していることとなるからである。これらの論点についても、現行の標準管理規約コメントには記載がないため、新たに記載を追加する。

また、当該規定は弁護士費用を請求できるという「できる」規定となっているが、規約の解説において、違約金としての弁護士費用等を請求しないことが合理的事情のある場合に限り請求しないことができるが、基本的には請求するべきであるという趣旨もあわせて追加する。

注 管理費等の滞納の訴訟で発生する弁護士費用を請求することはできないという裁判例（東京高判平成7年6月14日（判タ895号139頁））があるが、この判決は、特約や違約金として弁護士費用を徴収する規定がなかったマンションでの判決であり、標準管理規約に違約金条項が導入される平成16年よりも前の判決である。現行の標準管理規約に準拠して弁護士費用の違約金条項を設けていれば、当該判決の内容に左右されず弁護士費用を徴収することができる旨をあわせて解説に記載する。

5. なお、現行の標準管理規約では、管理費等の徴収日について「前月の○日までに」と規定し、具体的な徴収日を規約事項としているが、このような取扱いでは、管理業者の変更等に伴って納付期日を変更するためには、規約の変更が必要となり、円

滑な運用ができないため、徴収日については「別途定めるところにより」等の記載とすることで、規約等の改正が不要となるよう措置する。

(参考)

○民事執行法

(剰余を生ずる見込みのない場合等の措置)

第六十三条 執行裁判所は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、その旨を差押債権者（最初の強制競売の開始決定に係る差押債権者をいう。ただし、第四十七条第六項の規定により手続を続行する旨の裁判があつたときは、その裁判を受けた差押債権者をいう。以下この条において同じ。）に通知しなければならない。

- 一 差押債権者の債権に優先する債権（以下この条において「優先債権」という。）がない場合において、不動産の買受可能価額が執行費用のうち共益費用であるもの（以下「手続費用」という。）の見込額を超えないとき。
 - 二 優先債権がある場合において、不動産の買受可能価額が手続費用及び優先債権の見込額の合計額に満たないとき。
- 2** 差押債権者が、前項の規定による通知を受けた日から一週間以内に、優先債権がない場合にあつては手続費用の見込額を超える額、優先債権がある場合にあつては手続費用及び優先債権の見込額の合計額以上の額（以下この項において「申出額」という。）を定めて、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める申出及び保証の提供をしないときは、執行裁判所は、差押債権者の申立てに係る強制競売の手続を取り消さなければならない。ただし、差押債権者が、その期間内に、前項各号のいずれにも該当しないことを証明したとき、又は同項第二号に該当する場合であつて不動産の買受可能価額が手続費用の見込額を超える場合において、不動産の売却について優先債権を有する者（買受可能価額で自己の優先債権の全部の弁済を受けることができる見込みがある者を除く。）の同意を得たことを証明したときは、この限りでない。
- 一 差押債権者が不動産の買受人になることができる場合
申出額に達する買受けの申出がないときは、自ら申出額で不動産を買い受ける旨の申出及び申出額に相当する保証の提供
 - 二 差押債権者が不動産の買受人になることができない場合
買受けの申出の額が申出額に達しないときは、申出額と買受けの申出の額との差額を負担する旨の申出及び申出額と買受可能価額との差額に相当する保証の提供
- 3** 前項第二号の申出及び保証の提供があつた場合において、買受可能価額以上の額の買受けの申出がないときは、執行裁判所は、差押債権者の申立てに係る強制競売の手続を取り消さなければならない。
- 4** 第二項の保証の提供は、執行裁判所に対し、最高裁判所規則で定める方法により行わなければならない。

○民法

(賠償額の予定)

第四百二十条 当事者は、債務の不履行について損害賠償の額を予定することができる。この場合において、裁判所は、その額を増減することができない。

2 賠償額の予定は、履行の請求又は解除権の行使を妨げない。

3 違約金は、賠償額の予定と推定する。

○裁判例

1. 給湯の供給停止措置

- ・ 給湯の供給停止を管理規約に位置づけ、あらかじめ管理費等の支払いを督促し、給湯停止措置に出ることを警告した上で、約5ヶ月間停止したところ、滞納者から損害賠償請求された事例で、「給湯という日常生活に不可欠のサービスを停めるのは、管理費等の滞納問題の解決について他の方法をとることが著しく困難であるか、實際上効果がないような場合に限り認められる」とし、本件の場合、冷暖房設備の撤去等「比較的容易に他の方法をとることができたのに、これをとらず給湯停止に及んだことは適切を欠いたもので、あらかじめ支払を督促し、給湯停止措置に出ることを警告したとしても、権利濫用に当たり不法行為を構成する」として、慰謝料30万円の支払いを認めた。(東京地判平成2年1月30日(判時1370号83頁))
- ・ 水道元栓のバルブを閉めたうえ、そのバルブに粘着テープを張り付け容易に開くことができないようにした理事長の行為について、理事長だけでなく管理組合の賠償責任を認めている(福岡地小倉支判平成9年5月7日(判例集未掲載))。この件について、規約上は滞納時の水道供給の停止についての規定なし。

2. 滞納者氏名の公表

- ・ 滞納者の氏名・部屋番号・滞納額を公表することについて、戸建て別荘で構成する団地で、管理費の滞納を督促するために、別荘地の町会の会長が滞納者を明示した立看板を設置したことが名誉毀損による不法行為になるか問題になった事例で、東京地判平成11年12月24日(判時1712号159頁)は、立看板の設置に至るまでの経緯、その文言、内容、設置状況、設置の動機、目的、設置する際に取りられた手続き等に照らすと、立看板の設置行為は管理費未納会員に対する措置としてやや穏当さを欠く嫌いがないではないが、管理費の支払を促す正当な管理行為の範囲を著しく逸脱したものとはいえず、会員の名誉を侵害する不法行為にはならないとした。なお、会則には管理費の納入義務が規定されているが、氏名の公表については規定されていなかった。

3. 専有部分の使用禁止

- ・ 大阪高判平成14年5月16日(判タ1109号253頁)は、約10年間にわたり約1189万円の管理費等支払を滞納していた事案において、管理費等の滞納を理由として専有部分の使用禁止を求めることはできないと判示した。「専有部分の使用を禁止することにより、当該区分所有者が滞納管理費等を支払うようになるという関係にあるわけではなく、他方、その区分所有者は管理費等の滞納という形で共同の利益に反する行為をしているにすぎないのであるから、専有部分の使用を禁止しても、他の区分所有者に何らかの利益がもたらされるというわけでもない。そうすると、管理費等の滞納と専有部分の使用禁止とは関連性がないことが明らかであって、管理費等を滞納する区分所有者に対し専有部分の使用禁止を認めることはできないと解するのが相当である」と判断した。

4. 区分所有権の競売請求

- ・ 東京高決平成 16 年 5 月 20 日（判タ 1210 号 170 頁）は、「区分所有法 59 条に基づく競売においては、建物（区分所有権）の最低売却価額で手続費用を弁済することすらできないと認められる場合でない限り、売却を実施したとしても上記（1）の民事執行法 63 条の規定（筆者注；無剰余による取消制度）の趣旨（無益執行の禁止及び優先債権者の保護）に反するものではなく、むしろ売却を実施する必要性があるというべきであるから、同条は適用されない（換言すれば、手続費用との関係でのみ同条が適用される）ものと解するのが相当である」として、区分所有法 59 条の「区分所有権の競売の請求」に基づく競売請求においては、無剰余による取消制度は適用されないことを明確にした。これによって、区分所有者がオーバーローン状態でも区分所有法 59 条の競売請求ができ、長期滞納者を排除することが可能となった。その後、以下のような裁判例が出ている。
- ・ 東京地判平成 17 年 5 月 13 日（判タ 1218 号 311 頁）は、「被告は、本件マンションの管理運営のために区分所有者が共同して負担しなければならない管理費等を前記のとおり長期にわたり滞納し続けており、その未払管理費等は多額にのぼるのであって、被告のこのような行為は、「建物の管理に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」（区分所有法 59 条 1 項、57 条 1 項、6 条 1 項）に該当すると認められる。」と指摘し、本件滞納が共同利益背反行為に該当するとしたうえで、預金債権の強制執行が不奏功に終わり、区分所有法 7 条による先取特権又は裁判所の判決に基づいて本件マンションの居室及びその敷地権の競売、強制競売を申し立てたとしても、無剰余による取消しとなる可能性が高いことから、「本件管理組合は採り得る手段のほとんどすべてを講じている上、仮に区分所有法 7 条による先取特権又は前記(3)イの判決に基づいて、本件マンション〇〇号室及びその敷地権の競売を申し立てたとしても、被告の未払管理費等を回収することは前記のとおり困難であるというほかないから、被告の上記アの行為により「区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難」（区分所有法 59 条 1 項）な状態が生じていると認めることができる。」と認定し、競売請求を認めた。
- ・ 東京地判平成 18 年 6 月 27 日（判時 1961 号 65 頁）は、「長期かつ多額の管理費等の滞納は、同法 6 条 1 項所定の共同利益背反行為に当たるということができ、被告の上記認定の滞納はこれに該当するものと認められる。」と、本件管理費の滞納が区分所有者の共同の利益に反することを認めたものの、預金債権の差押えが奏功せず、先取特権の実行ないし本件区分所有権等に対する強制執行は、元本合計約 3000 万円の抵当権及び根抵当権の存在により無剰余により取消しとなることが見込まれる状態であるとしながらも、「被告に対する債権回収の方策として、預金債権以外の債権執行の余地がないかについて明らかとはいえず、未だ本来の債権回収の方途が尽きたとまでは認められない」とことと、「被告の態度からすれば、原告が和解案として、まず被告に対して分割弁済の実績を示すことを要求するなどして、和解の中で本件管理費等を回収する途を模索することも考えられるところ、原告は被告の和解の希望を拒否して、区分所有法第 59 条第 1 項による競売の途を選んだといえる」ことから、「本件において、原告には、区分所有法第 59 条第 1 項による競売申立て以外に本件管理費等を回収する途がないことが明らかとはいえないというべきであり、同条項所定の上記要件を充足すると認めることはできない」と、競売請求を否定した。

- ・ 東京地判平成 19 年 11 月 14 日（判タ 1288 号 286 頁）は、本件マンション総戸数が 12 戸であり被告の滞納が与える影響を看過できないことと、被告の滞納が長期・多額になり必要な改修工事ができない等区分所有者に実害が生じていることを踏まえて、被告の滞納は共同利益背反行為に該当すると認定した。そのうえで、預金の差押えや、本件区分所有権その他不動産への強制執行によっては管理費等を回収することはできないと判断し、「本件マンションの他の区分所有者らは、法 59 条 1 項に基づく本件区分所有権の競売請求以外の方法によっては、区分所有者の共同生活上の障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるというべきである。」と、競売請求を認めた。

注 「判例タイムズ」、「判例時報」における上記各判決の解説では、他の判決がいくつか引用されているが、いずれも、暴力団組事務所としての使用が訴訟の原因となっている、あるいは、ビルにおいて区分所有法第 58 条の専有部分の使用禁止を求めているものであり、本稿において論点となっている、マンションにおける管理費等の滞納による区分所有権の競売請求の観点からは、裁判例として参照する価値は乏しいと思われる。

○管理費等以外の財産調査の事例

1. 生活保護

保護申請の後、生活保護法第 29 条に基づき、保護の実施機関（都道府県知事等）が銀行等に対し預貯金の有無等を照会することにより、資産等に関する調査が実施される。主な照会内容と照会先は以下の通り。

- ・ 預貯金：口座の有無、預貯金の有無及び金額等[調査先：銀行・郵便局等]
- ・ 生命保険：保険加入の有無、保険種類、加入期間、保険料及び解約返戻金[調査先：生命保険会社等]
- ・ 公的年金等：公的年金等の受給の有無、受給資格の有無等[調査先：社会保険事務所等]
- ・ 不動産等：土地及び家屋の有無、物件概要等[調査先：各自治体固定資産課、各運輸局等]
- ・ 就労収入等：就労収入等の有無、収入額等（必要に応じ事業主に照会）[調査先：各自治体税務課、事業主等]

生活保護法第 29 条に基づき保護の実施機関が金融機関等関係先に対して行う資産の保有状況等に関する照会は、被保護者の同意を要件としてないが、金融機関等からは、照会に際し、被保護者が照会に同意する旨を記した書面（同意書）の提出が求められることが一般的である。

そこで、国（厚生労働省）の通知において、①同意書を申請者等から提出させること、②同意書の提出がないために資産の保有状況等が把握できない場合には、適切な保護の決定を行うことが困難となるため、保護申請を却下することができることを規定し、各自治体の条例において、保護申請書の提出の際の添付資料として同意書が規定されるとともに、その様式が定められている。

また、厚生労働省は、生活保護法第 29 条に基づく調査の金融機関本店等への一括照会について、全国銀行協会に要請し、平成 24 年 12 月より実施されている。これにより、従前は複数の支店に別々に照会していたところ、そのような必要がなくなり、またより多くの支店の状況も把握できるようになり、資産調査が効率的・効果的に実施できるようになった。

2. 公営住宅

公営住宅法第 16 条において、「家賃の決定方法」が定められている。基本的に公営住宅の家賃は、毎年度、入居者からの収入の自己申告に基づき決定されるものであるが、必要に応じて、公営住宅の事業主体が職権により、入居者の雇主、取引先その他の関係者に報告を求めたり、地方公共団体の税務担当部局において把握している本人の収入等の情報を閲覧等することが、公営住宅法上可能となっている（公営住宅法第 34 条）。

なお、資産については、平成 17 年の国の通知において、居住可能な住宅を保有しながら公営住宅への入居を希望している者等は、入居収入基準とともに入居者要件として同条第 2 号に定められている「住宅困窮要件」を備えていないとし、入居申込みに際して、「住居困窮要件」を判断するうえで、自己所有の住宅の有無を確認しているが、保有資産については、入居者選考における住宅困窮事情の的確な反映の具体的方法の一つとして、「入居者選考において住宅困窮事情を的確に反映させるため、可能な限り保有資産についても把握し、入居者選考を行う際の考慮事項とすることが考えられる」と言及されているにとどまる。

○遅延損害金の利率について

- ・ 管理規約所定の遅延損害金（金利 30%）を請求した事案について、「マンションの管理規約は対等当事者で構成された団体の自治規範であり、非対等な契約当事者間の消費者契約とは異なるから、消費者契約法の適用対象とならないことはもとより、同法の趣旨を及ぼすべき対象とならないこともまた明らかであり、その他、本件マンションの管理規約が管理及び修繕積立金の未払に対する遅延損害金について年 30%と定めていることが公序良俗に反すると認めるべき事情はない」とした裁判例がある（東京地判平成 20 年 1 月 18 日（判例集未搭載））。

○弁護士費用徴収について

- ・ 管理費等の滞納の訴訟で発生する弁護士費用を請求することはできないとした事例（特約、違約金として弁護士費用を徴収する規約がなかったマンションの事例）（東京高判平成 7 年 6 月 14 日（判タ 895 号 139 頁））

○管理組合において滞納問題がトラブルとなっている実態

- ・ 平成 25 年度マンション総合調査によれば、37.0%の管理組合（調査数は 3,643 組合）で 3 ヶ月以上の滞納が存在しており、トラブルの発生状況としても、全体で 3 番目（28.0%）に高い割合で問題とされている（1 番目は居住者間の行為、マナーをめぐるもの（55.9%）、2 番目は建物の不具合に係るもの（31.0%））。
- ・ また、平成 18 年の国土交通省調査によると、マンション管理組合（調査数は 241 組合）において「現在又は過去に発生しているトラブル」として、管理費等の滞納が一番の問題（59.3%）とされている（2 番目がペット関係（49.0%）、3 番目が生活音、騒音関係（44.0%）。平成 20 年 9 月社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策部会第 2 回資料として配布。）。
- ・ 標準管理規約のパブリック・コメント（平成 22 年 12 月～23 年 1 月に実施）においても、以下のような指摘がなされているところ。
 - ・ 滞納者に対する措置を実施するときに、役員が変わる度に督促や法的措置に関して同じような議論を繰り返している。そのため、誰が役員になっても同じ措置が実施できるような長期滞納者に対する措置を設けてほしい。（マンション管理士）

- 年金生活の高齢者の多いマンションでは滞納が毎年増えてきており、弁護士等に相談しても評価額が低い等で回収が難しく社会問題となっている。(管理組合役員)

8. 駐車場の使用方法について

【現行の標準管理規約】

- 標準管理規約コメント第15条関係に、次のとおり記載されている。

第15条関係

- ① 本条は、マンションの住戸の数に比べて駐車場の収容台数が不足しており、駐車場の利用希望者（空き待ち）が多いという一般的状況を前提としている。
- ② （略）
- ③ 本条の規定のほか、使用者の選定方法をはじめとした具体的な手続き、使用者の遵守すべき事項等駐車場の使用に関する事項の詳細については、「駐車場使用細則」を別途定めるものとする。また、駐車場使用契約の内容（契約書の様式）についても駐車場使用細則に位置づけ、あらかじめ総会で合意を得ておくことが望ましい。
- ④～⑥ （略）
- ⑦ 駐車場使用者の選定は、最初に使用者を選定する場合には抽選、2回目以降の場合には抽選又は申込順にする等、公平な方法により行うものとする。
また、マンションの状況等によっては、契約期間終了時に入れ替えるという方法又は契約の更新を認めるという方法等について定めることも可能である。
- ⑧ 駐車場が全戸分ない場合等には、駐車場使用料を近傍の同種の駐車場料金と均衡を失しないよう設定すること等により、区分所有者間の公平を確保することが必要である。

【前回（平成23年時）のパブリック・コメント案】と【平成23年での規約改正の有無】

- パブリック・コメントにかけず（従来の標準管理規約の規定を維持）

【本検討会の方向性】と【今回のパブリック・コメント（素案）】

- 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。

<考え方>

1. 現行の標準管理規約においては、駐車場使用者の選定の方法等に関し、同規約コメントに若干の記述があるのみであるが、平成 23 年時のパブリック・コメントにおいては、分譲時の駐車場使用者の既得権益となっているなどの不公平の問題が指摘されたところである。
2. このため、駐車場使用者の選定の方法等に関し、公平な選定方法を採用した方が、例えば中古の転売時に駐車場を利用できる可能性があることを示すことができ^補_足中長期的には物件の価値が上がる等の効果も見込まれるため、区分所有者間の公平確保の観点から、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、標準管理規約コメントにおいて選択肢として示す。

補足 実態としては、中古の購入者が駐車場の利用を希望する場合には、空き待ちか、抽選の場合が多いようであるが、中古購入者に駐車場の利用可能性を提示できる観点からも、駐車場の使用については、使用期限を設けることが望ましい旨を、標準管理規約コメントに記載する。また、同規約コメントに、将来のトラブルを最小化するため、新築分譲時に、駐車場の割り振りの方法と使用期限を設けること、必要に応じ料金に差を設けること等を紹介する。

3. 駐車場が全戸分ない場合には、順番制のほか、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^{注1}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^注

² (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大きく均衡を失しないよう留意する。

なお、入れ替えにより駐車場を使用できなくなった所有者も、引き続き駐車できる場所を近隣の民間駐車場等に、あらかじめ確保しておくことが必要である。また、そうした観点からも、駐車場使用料は、近傍同種の駐車場使用料と大きく均衡を失しないよう留意する必要がある。

注1 実態をヒアリングした結果では、機械式駐車場の位置について入れ替え等のニーズが比較的強く、部分的な入れ替えであれば、実績も比較的多くあると報告されている。

注2 機械式駐車場の場合、積載荷重・高さ・長さ等に応じて駐車できる車種が限定される点に留意し、個別具体の入れ替え対象の車や方法について、個々の管理組合で定める必要がある。

4. 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^{注3}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、順番制のほか、上記の3つのいずれかの方法により入れ替えを行う方式を、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。また、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。

注3 実態をヒアリングした結果では、その他、海に近いマンションで海側と反対側とで車の清掃や維持修繕に差が生じる等駐車場の立地で入れ替えのニーズが強く、実際に入れ替えが実施された例などがあつた。

5. 駐車場の入れ替えの実施に当たっては、実施される日時に、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指摘がある。しかし、このような場合には、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^{注4}。

注4 駐車場の入れ替えについては、総会での決議事項となるため、区分所有者は総会の決議を遵守する必要がある。

6. また、組合員により使用されていない余剰駐車場がある場合には、財産の有効利用を図る観点から、組合員以外の者に使用料を徴収して使用させること(いわゆる「外部貸し」)も考えられるが、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、一部区画を外部に貸出した場合には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つたため、国土交通省住宅局長から国税庁課税部長に照会したところ、一定の条件を満

たす場合には外部貸しのみ課税対象とする^{注5}旨の回答を得られている（平成24年2月3日）ので、その内容^{注6}を標準管理規約コメントにおいても解説する。

注5 区分所有者が払う駐車場使用料は共済事業として非課税である。なお、借家人が管理組合と直接契約し、駐車場を借り受ける場合は、区分所有者による共済事業と位置づけられないため、課税されるとの見解（区分所有者が管理組合と駐車場使用契約を結び、借家人へ転貸する場合は非課税）が示されているため、非課税となる駐車場使用契約の締結方法を、標準管理規約コメントにおいて解説する。

注6 平成24年2月3日付、国土交通省住宅局長より国税庁課税部長に照会し、回答を得た事項の概要は以下の通り。

ケース1：組合員と一般の外部者の区別なく、誰にでも同じ条件で貸し出す。よって、組合員を優先して運営する方法などは一切取らない場合は、駐車場の使用については、外部使用部分だけでなく、区分所有者の使用も含め、そのすべてが収益事業に該当する。

ケース2：空き駐車場の募集は外部に対しても行うが、あくまでも組合員を優先^{補注}に運営する。例えば区分所有者から新たに駐車場契約の希望があった場合は、現在契約している賃借人には、一定の猶予期間を設けた後スペースを明け渡してもらうなどのルールで運用する場合は、駐車場の使用については、外部への貸し出し部分のみが収益事業に該当する。

ケース3：原則として外部への貸し出しは行っていないが、たまたま近所で道路工事等を行っている工事業者から工事期間中に限定して空き駐車場を有償で利用したい旨の申入れがあり、管理組合が了解して貸し出した場合は、駐車場の使用については、区分所有者への使用のみならず、外部使用部分も含め、そのすべてが収益事業に該当しない。

補注 組合員優先の解釈運用について

組合員を優先して募集し、それでもなお空いたスロットを外部に貸すというのが「組合員を優先」という意味である。仮に、料金面のみ組合員を優先し同時募集している場合には、「組合員を優先」しているかどうか疑義があるが、もし、区分所有者で新たに駐車場を利用したい者がいる場合には、駐車場を借りている外部の者に（契約期間終了後、契約更新せず）速やかに退去してもらい、その区分所有者に駐車場を貸すのであれば、「組合員を優先」していると判断される。外部貸しを行う際には、税務上の取扱に疑義が生じないように、そのような取り決めが管理規約に規定されていることが必要である。

7. なお、駐車場使用料収入については、全体の管理費のみに充てるのではなく、修繕積立金として積み立てることが必要であることについても周知徹底を図ることが必要である。

9. 専有部分の修繕及び専用使用权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

【現行の標準管理規約】

- 標準管理規約第 17 条において、区分所有者が、専有部分の修繕を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならないが、その理事長の承認については、理事会の決議を経なければならないと規定されている。
- 標準管理規約には、専有部分の修繕等と規定されているが、同規約コメントには、共用部分に影響を与える専有部分の修繕がわずかに例示されているのみであり、共用部分にどのような影響を与え、どのような点を審査して承認すべきか考え方は示されていない。(この結果、軽微な修繕を含め、全ての修繕工事について理事会の決議を要する運用が行われている。)
- 共用部分のうち各住戸に附属する(専用使用权のある共用部分である)窓枠、窓ガラス、玄関扉その他開口部における防犯、防音、断熱等の性能向上に資する改良工事については、標準管理規約第 22 条において、管理組合が計画修繕で実施することと規定されている(同条第 1 項)一方、管理組合が計画修繕で速やかに実施できない場合には、細則を定めて各区分所有者が実施できると規定されている(同条第 2 項)。
(通常、専有部分の修繕と同様の理事会を経た理事長承認とする運用が行われている。)

【問題認識】

- 本規定は、従前、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(以下、専有部分の修繕等)により、管理組合が管理する共用部分の性能等に影響を与えたり、他の専有部分に大きな影響を与える問題が生じていたため導入された規定であるが、導入時、具体的な対象範囲の提示や何を審査すべきか等の提示が無かったため、様々な運用が行われた。具体的には、事前承認の範囲が細則等に明記されていない事例や、何を審査するのか不明なまま専有部分の修繕のほぼ全てが申請の対象とされている事例、あるいは上下左右階の承諾書を求めるといった過度な運用が行われているほか、標準管理規約に根拠のない理事会決議を経ない理事長単独の承認や理事会への事前届出等多段階の煩雑な手続等の運用事例もあり、その結果として、必要な専有部分の修繕が滞ったり、遅れる等の問題が報告されているところである。
- 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)の性能向上の改良工事を管理組合が計画修繕で実施できない場合については、各組合員が行えるよう現行規約では細則に委ねられていること、また、開口部以外の専用使用权のある共用部分(バルコニー、一階に面する庭及び屋上テラス等)も含め専用使用权のある共用部分について、通常の使用に伴うもの(いわゆる保存行為)以外で各組合員の責任と負担で行える修繕等の工事はどのような場合か、規約や同コメントで整理されていなかった結果、専有部分の修繕と同様の理事会決議を経た理事長承認等が規定されている事例、細則等に明記されず運用されている事例等様々な運用が行われており、承認申請の対象範囲と審査する内容等も不明確となっている。
- 一方、増加している高経年マンションにおいては、住環境ニーズの高度化とそれに対応

した住宅性能向上の改修技術の進展に伴い、専有部分等（専用使用权のある共用部の修繕含む。以下同じ。）の修繕等がますます増加し、高経年マンションによっては、事前承認の対象範囲を見直す等の動きも出てきているが、理事会の開催頻度や迅速・的確な審査方法のあり方、何を審査対象として絞り込むべきかの考え方の整理が課題となっている。

- あわせて、専用部分等の修繕等の工事後に共用部分や他の専有部分に影響が出ないことを担保するために、承認の申請時にどのような資料等を提出させてチェックするのか、工事の立会いあるいは問題が生じた場合の責任と負担について規約や契約書で担保する必要があるか等についても整理が必要である。
- 専有部分等の修繕等を過度に規制することは、リフォーム等の推進による住宅ストックの性能向上と有効活用、中古流通の促進・市場の整備等にも支障となるため、今回改めて考え方を整理する必要がある。

【前回（平成23年時）のパブリック・コメント案】と【平成23年での規約改正の有無】

- パブリック・コメントにかけず（従来の標準管理規約の規定を維持）

【本検討会での方向性】

- 専有部分の修繕等に係る理事会決議に係る規定の合理化を図るため、修繕等の工事のうち管理組合が管理する共用部分や他の専有部分に影響を及ぼすような修繕等については、理事会の承認を要することとし、その他の軽微な修繕等については、理事会承認を不要とするが、工事業者の出入りや騒音・振動が発生する工事で管理組合として事前に把握が必要なものについては、事前届出の対象とする。
- 理事会の承認対象となる専有部分の修繕等については、承認の必要な対象範囲、その理由、即ち何を審査する必要があるのか等について、標準管理規約コメントで詳しく解説する（別表等により解説する。併せて、建築時期などにより、専有部分の修繕の方法、構造その他共用部分等への影響も異なることを踏まえた運用をすべき点についても注記する。）。なお、審査内容とその根底にある考え方については、今後新たな改修や技術・工法が出てきても、承認の要否を判断できるような形で記載する。
- 現行標準管理規約では、理事会決議を経た理事長承認と規定されているが、理事会決議を経ない理事長承認が行われるなど、規約の目的・趣旨を逸脱した独自の運用も招いていることから、承認に係る判断は理事会決議のみによることが明確になるよう規約の規定を改める。また、理事会による迅速な審査が担保されるよう、標準管理規約において、電磁的方法（メール）を用いた理事会の開催、決議を可能とする規定を新たに設ける。あわせて、的確な審査や工事の立会い（モニタリング）の確保、責任と負担の担保のため、専門家の活用、保険的な仕組みの充実についても、同規約コメントで解説する。
- 理事会承認の不要な専有部分の修繕のうち、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・臭気など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場合には、事前届出とすることを、標準管理規約に新たに規定する。併せて、同規約コメントにおいて、事前申請の対象については工事内容の審査等はしないことを明記する。
- 専用部分の修繕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に、標準管理規約コメント及び同別表に、申請時に提出させる資料及び内容（仕様や基準等）

の標準形を修繕工事別に解説する。また、工事後に影響が生じた場合の責任と負担は当該工事を行った区分所有者にあること等を、標準管理規約及び同規約コメントで明示し、事後的な補正を担保する。

- 専用使用権のある共用部分（窓枠、窓ガラス、玄関扉その他開口部）の防犯、防音、断熱等の性能向上に資する改良工事等を計画修繕で実施できない場合について、現行標準管理規約における各マンションの細則に委ねる規定を改め、専有部分の修繕と同様、理事会の承認を必要とする規定とし、承認申請の対象範囲、審査する内容等についても同様に、同規約コメントで解説する。また、同規約コメントにおいて、専用使用権のある共用部分に有償の場合、経年劣化等で管理組合が計画修繕で対応する場合以外の修繕等工事の責任と負担の主体について、想定される態様等に分けて整理・解説する。
- 上記の専有部分の修繕等の際に留意すべき点（考え方）については、既存マンションの流通のために行うリフォーム工事の際の留意点（ガイドライン）としても活用し、中古マンション流通のトラブルの防止と流通促進を図る。

【今回のパブリック・コメント（素案）】

- 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。（別紙 3 参照）
- 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・臭気など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、専用使用権のある共用部分（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。(別紙3参照)

- 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関し、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。

<考え方>

1. 組合員(区分所有者)による専有部分の修繕等について、現行の標準管理規約は、組合員は、専有部分の修繕等を行おうとするときは、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない、その場合には、理事会の決議を経なければならない旨の規定(規約第17条)を設けている。
また、共用部分のうち各所有者に専用使用権のあるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラスの性能向上(防犯、防音、断熱等)に資する修繕については、計画修繕で対応する場合は管理組合が実施するが(規約第22条第1項)、管理組合が速やかに実施できない場合は、各所有者も実施できるという細則を定めることとされている(規約第22条第2項)。
2. この規定は、以前、マンションの専有部分の修繕等で、管理組合が管理する共用部分に、知らない間に損害が加えられ、躯体、防火や防音性能、防水性能等で問題が生じたり、管理組合が行う共用部分の計画修繕に影響や支障を与えたり、あるいは工事による騒音・振動や漏水によるトラブル、施工業者による搬出入で共用の廊下を傷つける等の問題が発生していたため、平成9年に導入された規定であり、その後の普及によって一定のトラブル防止の効果が出ていたものである。
3. しかしながら、当該規定の導入時、理事会の承認を必要とする専有部分の修繕工事の範囲、何に留意(何を審査)すべきかの考え方等が示されず、各マンション管

理組合に任されたため、個別の運用では、理事長承認の対象範囲や何を審査するのか等が明文化されていないといった問題や、軽微な修繕工事も理事長承認の対象とされ、理事会開催まで待たなければならないといった問題^{注2}が、平成23年のパブリック・コメントで指摘され、手続の合理化を図るべきであるとの意見が出されたところである。また、それ以外にも、標準管理規約に根拠のない上下左右階の専有部分所有者の承認の事実上の義務づけ等の過度な運用も見受けられる。

4. その一方、近年、大量供給されたマンションの高経年化が進み、高経年マンションにおいては、住環境ニーズの高度化とそれに対応した住宅性能向上の改修技術の進展に伴い、専有部分の修繕がますます行われるようになってきており、高経年のマンションによっては、理事長の事前承認の対象となる修繕の範囲を減らす方向で見直すなどの動きも出てきている。

このため、専有部分の修繕を過度に規制することは、リフォーム等の推進による住宅ストックの性能向上と有効活用、中古流通促進にも支障となるため、合理的な規制・運用が重要である旨を、標準管理規約コメントや適正化指針に盛り込むこととする。

5. 以上を踏まえ、専有部分の修繕及び専用使用权のある共用部分の修繕のうち、マンション管理組合が管理する共用部分（駆体等）に影響を与えるおそれや、他の組合員の専有部分に影響（騒音、漏水等）を及ぼすおそれのある修繕等については、理事会に事前に申請して承認を得ることとし、それ以外の軽微な修繕等については、理事会決議を不要とする旨の標準管理規約の改正を行う。

具体的には、「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し、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を改める。さらに、専用使用权のある共用部分の修繕を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明記する規定に改正し、標準的な運用のあり方を示す。

また、理事会承認の対象となる専有部分等の修繕等については、具体的な対象範囲とその理由（理事会が注意・審査すべき点と同義）を、標準管理規約コメント及び同別表において示すこととする。

また、新しい改修技術や改修方法が出てきた場合の理事会承認の要否については、今回示された考え方を適用して判断すべきことを、標準管理規約コメントに記載する。

6. 理事会承認が不要とされた専有部分の修繕のうち、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・臭気などの専有部分への影響のある専有部分の修繕のみ、理事会への事前届出とできること、ただし、工事内容等は審査しないことを、標準管理規約に新たに

規定して運用の根拠を設けるとともに、同規約コメント及び別表において、その範囲を列挙する。

また、迅速かつ的確な理事会の審査、決議を図るため、専有部分等の修繕等に関り、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。

なお、これに併せて、上下左右階の承認書を求める等、過度な運用については是正を求める。

7. 専用部分等の修繕等が共用部分に影響を与えないことを担保するために、標準管理規約コメント及び同別表に、申請時に提出させる設計、仕様関係の資料、資料に記載すべき仕様、性能基準等の標準形を修繕工事別に解説する。加えて、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には、予測不能の影響の場合も含め、その責任と事後的な補正の負担は、発注した各組合員にあることを、標準管理規約及び同規約コメントに明記し、工事業者との請負契約においても留意するよう、技術的助言を解説する。

【承認申請の段階でのチェック】

承認申請の段階では、審査すべき事項について申請書に記載させ、又は必要な図面やカタログを添付させ、チェックする。あらかじめ数値や仕様により工事の承認基準を定め、工事内容の申請があった時には、承認基準に照らして判断し、承認する。

- ・ 利用する材料や施工方法を申請書に記載させ、機器の型番や性能等により確認して承認する。
- ・ 設備の設置に伴う電気等の利用について申請書に記載させ、確認して承認する。
- ・ 排水管の防音対策等について、事業者（区分所有者）から説明させて承認する。

なお、承認基準を数値または仕様により定めることができれば、承認を定型的に実施することができるため、例えばメール等を活用して理事会を機動的に開催し、理事会開催を待つて修繕工事の発注が遅れる等の問題を改善することが可能となる。

【工事中の現場での立ち会い】

施工状況をチェックする必要があるものは、工事現場で管理組合の理事等（又は組合から依頼を受けた技術者）が立ち会って確認することも考えられる。人手や工期など実際に立会うことが難しい場合には、抜き打ちで検査することをアナウンスしたり、工事業者に写真等の記録を取らせ報告させたり、チェックすることが考えられる。この場合、図面の読み方や工事の進め方を知っている外部の専門家のバックアップが必要になる。

- ・ 全面リフォームを行う工事について、床、壁等をはがして耐力壁を撤去しないか、工事対象を確認する。
- ・ 躯体コンクリートにスリーブをあける際に、鉄筋を探查してからから穴をあけているか、

手順を確認する。

【適正に工事を実施しても、工事後に影響が生じた場合（予測不能・想定外の影響も含む）】

こうした事態が生じた時は、原因を究明し、追加的な対策を講じることが求められるので、区分所有者が提出する申請書にはこうした問題が発生した場合に事後的な対応をとることを明示するよう、標準管理規約及び同規約コメントに明記するとともに、同規約コメントにおいて、各組合員は、工事業者との請負契約書にはこうした問題が生じた場合の工事業者による事後的な対応を明記するよう、技術的助言を記載する。

8. 専有部分の修繕等について理事長の事前承認を必要とする理由、何を審査すべきか等、今回整理される考え方については、中古マンションをリフォームして流通する場合のマンションリフォームの技術指針にも展開させることも検討する。

※1 理事会承認の必要な専有部分の修繕等の考え方の要旨（詳細は別表）

- ① 排水管の維持・円滑な排水の確保による漏水の防止、騒音の防止
(対象例) 住戸内で排水設備の位置の変更等を伴う改修工事 など
[承認条件例] 排水勾配の確保、管の周りの遮音材等防音対策の有無
- ② 火災等の安全（防火性能、建物全体に影響）、緊急情報連絡（他住戸に影響）
(対象例) スプリンクラー、感知器、情報盤の改修工事 など
[承認条件例] 情報端末機器の種類、配線の確認
- ③ 騒音を増大させる設備設置の制限（他住戸に影響）
(対象例) ジェットバスの設置工事
[承認条件例] 騒音の確認
- ④ 既存設備の状況により必要に応じて制限される電気・ガス等の修繕（マンション全体の容量に影響し、停電やガス圧低下、水圧低下等を招き、他住戸に影響）
(対象例) 電気契約量を増大させる設備の工事、ガス使用量を増大させる設備の工等
[承認条件例] 電気契約量を確認（既存設備の状況によっては管理組合が幹線改修）
ガス使用量を確認（同上。ガス管等を改修。）
- ⑤ 主要構造部への影響の有無を確認し、躯体の損傷を防止
(対象例) 天井、壁、床の下地の工事を伴う全面的なリフォーム工事
[承認条件例] 木軸の工事で、はつりや穿孔等により躯体に悪影響を与えないこと確認
- ⑥ 階下への騒音の防止（他住戸に影響）
(対象例) 床材を張替える工事
[承認条件例] 新築時と同等以上の遮音性能があるかを確認

※2 理事会承認の必要な共用部分（専用使用権のあるものに限る）の修繕等の考え方

- ① 外観の統一性、防犯、防音の確保（区分所有者の意識を踏まえて必要な場合に限り制限する）

(対象例) 現在と異なる部材を用いる窓の工事
現在と異なる部材を用いる玄関扉・枠の工事
現在と異なる部材を用いる面格子・ルーバーの工事
[承認条件例] 色彩、形状、位置、防犯・防音性の低下の可能性の確認

② 避難や防水性の確保（他住戸に影響）、躯体の損傷防止

(対象例) バルコニーにエアコンの室外機等の物品を固定する工事で、あらかじめ定められた場所への設置でないもの
[承認条件例] 防水層、排水に悪影響がないかの確認、躯体にボルト等を打ち込まないかの確認、避難上の支障となっていないかの確認

10. 共用部分に係る保存行為及び管理行為の取扱い

【現行の法令及び標準管理規約】

- 共用部分の保存行為については、民法第252条ただし書きの「共有物の保存行為は、各共有者がすることができる」という規定を踏まえ、区分所有法において、同様に、「各共有者がすることができる」（第18条第1項ただし書き）と規定されている（民法の確認規定）。一方で、同条第2項において、「規約で別段の定めをすることを妨げない」と規定されており、所管する法務省の解説書では、「規約で、保存行為であっても区分所有者の一存ですることができないように定めることもできる。」と解説されている。
- また、区分所有法第26条第1項では、「管理者は、共用部分並びに敷地及び附属施設を保存する権利を有し、義務を負う」旨規定されており（民法にはない創設規定）、区分所有法上、共用部分の保存行為を行える者として、各共有者と管理者が併存している。ただし、法務省の解説書においては、「管理者が置かれている場合には、保存行為は、通常、管理者が行い、各区分所有者が行うことはないと思われる」旨の解説がされている。
- 以上を踏まえ、標準管理規約においては、「共用部分の管理については、管理組合がその責任と負担において行う」（第21条第1項）と規定した上で、同条ただし書きにおいてバルコニー等（区分所有者が専用使用権を有するバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス）の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者、即ち各組合員が負担して行うことと規定している。

この「通常の使用に伴うもの」については、同規約コメントにおいて、バルコニーの清掃や窓ガラスが割れた場合の入れ替えとのみ解説されている。

また、専用使用権のない共用部分の保存行為については、各組合員が単独で行うことを規制する規定はないが、上記規約の規定から管理組合が行うものと解される（一方、規約では、区分所有法で保存行為が職権として認められている管理者と管理組合との関係の整理はされていない。）。

【問題認識】

- 標準管理規約では、共用部分の管理については、管理組合がその責任と負担において行うとした上で、「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、専用使用権を有する者（各組合員）がその責任と負担において行わなければならないとしているが、これらの規定と、区分所有法上の保存行為に係る規定との関係が明確でない。

すなわち、

- ① 「バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うもの」は、区分所有法上の保存行為に該当する範囲内のものと解されるが、そのことについての解説はない。加えて、その具体的な例示についても、同規約コメント等には「バルコニーの清掃や割れた窓ガラスの入れ替え」としかなく、各組合員が保存行為として行える具体的な範囲が明確ではない。
- ② ①以外の共用部分の管理のうち、区分所有法上の保存行為に該当するものについては、区分所有法上各共有者（組合員）が保存行為を行うことができるとされていることとの関係が、明確に整理されていない。

- 以上から、現行の標準管理規約は、各区分所有者が勝手に共用部分の保存行為を行い、後で管理組合に費用を求償して係争になったり、他の共用部分に影響を与えたり、マンションの統一性を損なったりする等の問題を防止できるようにはなっていない。また、保存行為の具体的範囲が不明のため、自己負担を極力避けようという選好をされると、所要の保存行為が行われないう逆の問題も考えられる。
- また、区分所有法上、管理者も保存行為の権限を有するところ、今般の管理規約の見直しで、外部の専門家が理事長と別に管理者に就任する管理方式など多様な管理方式を導入しようとしていることから、保存行為の範囲と主体及び責任について考え方をまとめる必要がある。
- その他、被災等緊急時の保存行為となし得る者の考え方については、「11. 災害等の場合の管理組合の意思決定手続等について」で整理する。

【前回（平成23年時）のパブリック・コメント案】と【平成23年での規約改正の有無】

- パブリック・コメントにかけず（従来の標準管理規約の規定を維持）

【本検討会での方向性】

- 標準管理規約及び同規約コメントにおいて、保存行為の定義（共用部分の現状を維持する行為）及び具体的範囲を示した上で、保存行為の責任と負担の主体を明確に示す。
- 具体的には、共用部分の保存行為を各組合員が無断で行い、他の共用部分に影響を与えたり、費用を求償して問題となることを抑止するため、共用部分の保存行為は、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、標準管理規約及び同規約コメントに新たに明記する。加えて、組合員は、上記の承認を受けずに共用部分の保存行為を行った場合には、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標準管理規約で明確にする。
- 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条ただし書きのとおり、通常の使用に伴うものは組合員とするが、現行規定の「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って、これを越えることを行ってはならないことを同規約コメントにおいて明確化する。また、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、上記の場合と同様、理事会の承認を要するものとする。これに関連して、標準管理規約コメントに、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等について解説する。
- 区分所有法第26条第1項の規定を踏まえ、管理者による保存行為の実施について、一定の場合には認める等の考え方を整理して示す。

【今回のパブリック・コメント（素案）】

- 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、具体的な範囲を例示する。
- 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。

<考え方>

1. 共用部分の保存行為については、民法第 252 条ただし書きの「共有物の保存行為は、各共有者がすることができる」という規定を踏まえ、区分所有法も、第 18 条において、共用部分の管理は、原則、総会決議とする一方、保存行為については、総会の決議によらず、「各共有者がすることができる」（第 18 条第 1 項ただし書き）と規定している（民法の確認規定）。
2. ただし、区分所有法においては、同条第 2 項において、「この点について規約で別段の定めをする」と規定しており、法務省民事局参事官室編『新しいマンション法』（商事法務研究会）によれば、「例えば、規約による別段の定めにより、保存行為を各区分所有者が単独で行うことはできないこととすることが可能である」旨が解説されている。
3. さらに、区分所有法では、区分所有の管理の実態を踏まえ、第 26 条第 1 項において、「管理者は、共用部分並びに敷地及び附属施設を保存する権利を有し、義務を負う」旨規定しており（民法にはない創設規定）、区分所有法では、共用部分の保存行為について、各共有者、管理者が併存している。
4. 一方、現行の標準管理規約は、区分所有法の規定を踏まえ、共用部分の管理（保存行為を含む）について「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」（規約第 21 条）と規定した上で、同条第 1 項のただし書きにおいて、「バルコニー等（の専用使用権のある共用部分）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」の主体となる旨を規定している。区分所有法の「保存行為」については、「共用部分の現状を維持する行為」と一般に解されているところ、この「管理のうち通常の使用に伴うもの」は、「保存行為」の範囲内のものを指していると考えられるが、その対応関係は、標準管理規約及び同規約コメントにおいては、明確にされていない。

さらに、「管理のうち、通常の使用に伴うもの」の例示が、同規約コメントにおいて「バルコニーの清掃や割れた窓ガラスの入れ替え」とのみ解説されており、どのような点検、修繕等がその対象であるかが明確ではない。このため、前述の論点である修繕に係る理事会承認の規定を整備しても、各所有者が保存行為を超える修繕等まで、規約第21条第1項ただし書きの「管理のうち、通常の使用に伴うもの」と誤解して、修繕した結果、他の共用部分に悪影響を与える等により係争になるおそれがある。

現行の規約では、共用部分の保存行為を各組合員が単独で行うことを規制する規定は置かれていないが、上記のような問題や、理事長とは別に外部の者が管理者に就任する管理方式の導入等も考慮すると、共用部分の保存行為の定義と具体的な範囲、責任と負担の主体について、標準管理規約についても十分整理することが必要である。

5. また、現行の標準管理規約の問題点として、専用使用权のない共用部分の保存行為（例えば、集会室の窓ガラスの入れ替え、法務省の解説書にある階段の一部欠損の補修など）については、管理組合において行うことが原則として定められている（保存行為も含めて共用部分の管理行為は、管理組合が責任と負担の主体）が、区分所有法上認められている各組合員による保存行為（と求償）を規制するか、少額、頻度の多い保存行為等についても管理組合が総会の決議を経て行うのか、それとも管理者に一定の権限を委任するのか等、明確になっていない問題がある。

以上から、共用部分の保存行為の責任と負担の主体について、各所有者、管理組合、管理者の関係を整理することが必要である。

6. 保存行為か否かの判断や、その責任と負担の主体に係る係争を防ぐ前提として、標準管理規約及び同規約コメントにおいて、「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、「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明記するとともに、現行の同規約コメント第21条関係の「管理のうち、通常の使用に伴うもの」の例示を充実させる（当該解説の充実により、各所有者の主観的判断で保存行為を超える修繕等まで行われることや、所要の保存行為と負担を怠ることを防止する。）。

保存行為の例：共用部分の窓ガラスや階段等の欠損の修理、外壁の簡単なペンキの塗替え、エレベーター等の定期的な保守点検、台風による倒木で共用部分にあるものの除去など、月々の管理費で賄える範囲のもの（修繕積立金の取り崩しや分担金による負担が必要なものは除く。）。

7. 6. の場合のほか、共用部分の保存行為を各組合員が単独で行うことの問題については、これを規制するため、以下のような趣旨の規定を設けることが考えられる。

- ① 保存行為を含む共用部分の管理は、管理組合とする原則は維持しつつ、あらかじめ理事会の承認を受けた場合を除き、各組合員が単独で保存行為を行うことはできない規定を創設。
- ② 組合員は、上記の承認を受けずに共用部分の保存行為を行った場合には、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。

注 専用使用权のある共用部分の保存行為と判断して修繕を行った結果、専用使用权のない共用部分の修繕も行わざるを得なかったとしても、費用の求償はできず、逆に共用部分に悪影響を与えた場合は賠償すべきことを、標準管理規約コメントで明確にしておく。

実際に、過去の例では、1階の区分所有者が専有部分の排水が流れなくなったため、単独の判断で修理業者に修理を発注したところ、原因が居室前の共用の排水弁（つまり、専用使用权のない共用部分）が詰まったことが原因であったため、事後報告で理事会に報告し、管理組合から特例として費用が支払われたケースがある。このため、専有部分の保存行為か否かを各所有者が単独で判断することは、リスクを伴うものであり、不確かな場合には理事会の承認を受けておくべきことを周知する必要がある。

8. バルコニー等の保存行為のうち、通常の使用に伴う場合は各組合員とし、経年劣化に伴うものや第三者により壊れた場合には、管理組合が責任と費用の主体となつて行うことを、標準管理規約コメントにおいて明記する。併せて、標準管理規約コメントに、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（例えば、長期修繕計画ガイドラインにおける計画的な点検、修繕の周期のほか、他の所有者との損耗の比較等）等について、具体的に解説する

9. バルコニー等以外の専用使用权のない共用部分一般の保存行為については、その責任と負担の主体は管理組合であることを維持した上で、区分所有法上は、管理組合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。

(参考)

○民法

(共有物の変更)

第二百五十一条 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。

(共有物の管理)

第二百五十二条 共有物の管理に関する事項は、前条の場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

○区分所有法

(共用部分の変更)

第十七条 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

(共用部分の管理)

第十八条 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

3 前条第二項の規定は、第一項本文の場合に準用する。

4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

(権限)

第二十六条 管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設(次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。)を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

○保存行為の考え方

- ・ 保存行為は、共用部分を維持する行為(共用部分の滅失・毀損を防止して現状の維持を図る行為)であるが、集会の決議を要せずに各区分所有者が単独でなし得る行為であることから、そのうち、緊急を要するか、または比較的軽度の維持行為であると解されている。一応の目安として月々の管理費で賄える範囲内のものがこれに該当し、修繕積立金を取り崩す必要がある修繕や分担金を要する修繕は狭義の管理に該当すると解されている(稲本洋之助、鎌野邦樹著『コンメンタール区分所有法』(日本評論社)(p107))
- ・ 法務省民事局参事官室編『新しいマンション法』(商事法務研究会)(p87-88)における保存行為の説明は以下のとおり。
 - ・ 共用部分の保存行為とは、共用部分の現状を維持する行為をいいます。たとえば、建物入り口のガラスや階段の欠損の修理、エレベーターの必要最小限の定期点検のほか、共用部分を不法に占拠する者を立ち退かせることなどがこれに当たります。共用部分の保存行為は、共有者である他の区分所有者のためにも、利益にこそなれ、不利益になることはその性質上ありませんので、各共有者が単独ですることができることとされています。もっとも、管理者も共用部分並びに建物の敷地及び共用部分以外の附属施設の保存行為をする権限を有しますので、管理者が置かれている場合には、右に述べたような保存行為は、通常、管理者が行い、各区分所有者が行うことはないと思われます。また、規約で、保存行為であっても各区分所有者が一存ですることができないように定めることもできます。

- ・ 狭義の管理行為と保存行為について、実際に、具体的な行為がそのいずれかに属するかの判断が困難である場合が少なくありません。たとえば、共用部分の清掃、保守点検、修理等についても、その維持のため必要最小限のものは保存行為に当たりますが、それを超えて安全を期し、住環境を良くするためのものであれば保存行為の範囲を超えられると思われ

1 1. 災害等の場合の管理組合の意思決定手続等について

【現行の標準管理規約】

- 災害等の場合の管理組合の意思決定に関して、特に規定はない。
- このため、災害等の緊急時であっても、応急的な修繕や改修（以下「緊急工事」と総称）の実施に当たっては、総会を開催して議決を得ることが必要である（形状又は効用を著しく変更する場合には区分所有者と議決権の3/4以上の賛成、それ以外の場合には出席組合員の議決権の過半数の賛成が必要）。また、そのための修繕積立金等からの費用支出についても、年度の予算に予備費等の適用できる費目が計上されていない場合には、当該年度の収支予算の承認をとらなければならない。
- 区分所有法上、共用部分の管理は総会（集会）決議事項で管理組合が行うものとされており（第18条）、保存行為については、各共有者（各区分所有者）ができるとされている（第18条ただし書き）。ただし、規約で別段の定めをすることもできる（第18条第2項）。

なお、保存行為については、同法第26条において共用部分並びに敷地及び附属施設の保存行為は、管理者が職権として行えることが規定されている。

【問題認識】

- 東日本大震災において、総会の開催が困難なために、被災し危険な箇所の応急的な修繕や改修等の緊急工事の実施、そのための費用支出等の意思決定ができず、危険な箇所の修繕やマンションでの生活継続上必要なライフライン等の復旧が遅れるケース等が報告された。
- 早急な安全確保のため、管理業者によっては、管理組合の意思決定がなくとも、費用を立て替えて応急修繕を行い、費用の請求を後で行ったが、管理組合より、総会で修繕の実施、費用の支出が決定されていないこと、あるいは年度予算に計上されていないこと等を理由に後精算払いを拒否され、トラブルとなるケースも報告された。
- 同様の問題は、台風や集中豪雨による都市型水害において地下の駐車場や重要施設の水没等が発生した際に起こっていることが判明した。
- また、管理者（現行の多くのマンションでは理事長）が単独で行える「保存行為」についても、被災時の緊急工事における保存行為の規定、解説等がないこと等から、多くのマンションで管理者が判断を留保し、応急工事が遅れた例も報告された。
- 区分所有法では、保存行為を含む管理行為について、規約で別段の定めをすることができるが、緊急時の対応を規約で定めた例については把握されていない。

【前回（平成23年時）のパブリック・コメント案】と【平成23年での規約改正の有無】

- パブリック・コメントにかけず（従来標準管理規約の規定を維持）

【本検討会での方向性】

- 東日本大震災等を踏まえ、災害等の場合の応急対応や復旧工事を進めるに当たっての管理組合の意思決定の方法等について、標準管理規約に定めるほか、必要な補足を同規約コメントに追加する。
- 標準管理規約コメントに、マンションの被災等緊急時に想定される緊急工事について、

管理者（現行の多くの管理組合では理事長）が「保存行為」として行える緊急工事の範囲を整理する。

- 大規模な被災や突発的な被災、大量の帰宅困難者の発生等により、総会開催が困難な場合について、共用部分の管理は総会決議事項であるが、規約で別段の定めをすることができること（区分所有法第 18 条第 2 項）を踏まえ、理事会で応急的な修繕工事の実施について決議できることとする。それに併せて、総会決議事項とされている修繕積立金取り崩しその他からの費用支出等も理事会で決定できるよう、標準管理規約に新たな規定を追加する。
- これに併せて、同規約コメントに、理事会で決定できる応急的な修繕工事の範囲（管理行為）を具体的に解説する。
- なお、大規模な災害や突発的な被災では、理事会開催も困難な場合があることから、管理者が、前出の保存行為に加えて、緊急時に安全確保のための緊急工事の実施を決定できるとする規定を、標準管理規約の中に、選択肢として新たに設けることを検討する。併せて、理事会開催も困難な場合に、管理者が決定できる緊急工事の範囲を、同規約コメントに限定列挙することも検討する。
- これらの緊急の工事に際し、専有部分への立入りが必要となる場合の考え方については、「12. 緊急時における専有部分への立入りについて」による。

【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、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。
- 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挙）等を解説する。

<考え方>

1. 現行の標準管理規約においては、災害等の緊急時の対応（保存行為を含む管理行為）について明確にされておらず、区分所有法においては、規約で別段の定めをす

ることができる（第 18 条ただし書き）が、緊急時における復旧等の意思決定の方法等に関する規定はない。

2. 例えば、先般の東日本大震災においては、被災や避難、あるいは帰宅困難等により総会の開催が困難となったため、被災により危険となった箇所の応急的な修繕や更新等の緊急工事の実施、そのための費用支出等の意思決定ができず、結果として危険な箇所の除去や安全確保、マンションでの生活継続上必要なライフライン関連の復旧が遅れるケースが報告された。
3. 早急な安全確保のため、マンション管理業者によっては、総会が開催できず管理組合の意思決定ができないことを踏まえて、費用を自社で立て替えて応急修繕を発注し、費用の請求を後で組合に対して行ったが、管理組合より、総会で修繕の実施や修繕積立金からの取り崩し等の費用の支出が決定されていないこと、あるいは対応する予算が年度予算に計上されていないこと等を理由に精算払いを拒否され、トラブルとなるケースも報告されている。
4. 災害等緊急時における同様の問題は、大規模な地震だけでなく、近年増加している集中豪雨による都市型水害等においても発生しており、例えば、マンションの地下にある駐車場や電源関係等の重要施設が短時間で水没し、早急な安全確保や被害拡大の防止等のための応急的な修繕が必要な場合にも、区分所有法で職権として認められている管理者（多くのマンションでは理事長）の保存行為として発注できるかどうかの判断がつかず、理事会や総会も直ちに開催できないため、結果として対応が遅れ、被害拡大したケースが報告されている。
5. 以上を踏まえ、災害等の場合の応急対応や復旧工事を進めるに当たっての管理組合の意思決定の方法等について、次のように、標準管理規約に定めるほか、必要な補足を同規約コメントに追加することとする。
6. 前出で議論された「保存行為」の範囲や保存行為を誰が行えるかが整理されていなかったために、多くの管理組合で管理者が判断しなかったことを受け、マンションの被災等緊急時に想定される各種緊急工事のうち、管理者（現行の多くの管理組合では理事長）が、区分所有法で管理者の職権として認められた「保存行為」（第 26 条で、共用部分並びに敷地及び共用の附属施設の保存行為が可能）として行える緊急工事の範囲を具体的に整理し、標準管理規約コメントに記載する。
 - (1) 災害等緊急時の保存行為としては、①共用部分を維持するための緊急を要する行為、②共用部分の減失・滅失を防止して現状の維持を図るための比較的軽度の行為と整理し、例えば、②であれば、給水管、排水管の補修、共用部分の被災箇所の点検、破損箇所の小修繕等を具体的に列挙する。
 - (2) これら緊急時の保存行為のうち、管理者が職権として行える共用部分並びに

敷地及び附属施設（共用部分等）の保存行為の具体例を列挙する。

7. 次に、大規模な被災や突発的な被災、大量の帰宅困難者の発生等により、総会開催が困難な場合でも、現行では、応急的な修繕工事は軽微なものを除き管理行為とみなされ、総会の決議事項とされるため（区分所有法第 18 条、標準管理規約第 48 条）、緊急時の対応には全くそぐわない。しかしながら、共用部分の管理については、規約で別段の定めをすることも区分所有法上可能なため（同法第 18 条第 2 項）、標準管理規約を見直し、理事会の議決事項（第 54 条）に、理事会は、災害発生で総会開催が困難な場合で、二次被害の防止など、緊急の応急復旧等を行うことが有効と思われる事項について決議できる旨の規定を追加する。
8. この規定の導入に併せて、以下について標準管理規約コメントで具体的に解説する。
 - (1) 緊急対応が必要となる災害の範囲（地震、台風、集中豪雨、竜巻、落雷、豪雪、噴火など）等。なお、「等」の例としては、災害と連動又は単独で発生する火災、爆発、物の落下などであると解説する。
 - (2) 総会開催が困難な場合の具体例を明示する。
 - (3) 今回の標準管理規約の見直し（規約による別段の定め）で、緊急時には総会決議ではなく理事会決議で実施できることとする管理行為（応急的な修繕工事等）の範囲について、①共用部分の著しくない変更（例；給水・排水、電気、ガス、通信等生命・生活維持のため緊急対応の必要なライフライン等の応急的な更新等、エレベーター附属設備の更新、炭素繊維シート巻き付けによる柱の応急的な耐震補強など）、②被災箇所を踏まえた共用部分の使用方法の決定等を定義又は解説する。
9. また、災害等緊急時の応急的な修繕については、修繕積立金の取り崩し等の費用支出も意思決定する必要があるが、これについても、現行の標準管理規約では総会決議事項とされているため（第 48 条）、災害等緊急時に応急的な修繕の実施を理事会で決定した場合には、修繕積立金の取り崩し等を理事会で決議できるよう標準管理規約を改正する（総会決議事項の修繕積立金の取り崩しの規定に、緊急時の理事会決議の場合の除外規定を追加する等の改正を行う^注）。

注 現行規定では、第 28 条第 1 項第 2 号の「不慮の事故その他特別の事由により必要となる修繕」の支出（借入や修繕積立金の取崩等）について、総会の決議が義務づけられているため、災害等により総会が開催できず、緊急対応の修繕を理事会で決議した場合には、開催できない総会での修繕積立金の取り崩し等の決議は免れる旨の規定を置く。

10. さらに、現行の標準管理規約（第 58 条）では、新しい会計年度の開始日から総会で新年度の会計予算が承認されるまでの比較的限られた期間内のやむを得ない

支出について、理事長が理事会の承認を得て、支出できる規定があるのみであることから、緊急対応に伴う支出の承認手続について、理事長が理事会の承認を得て支出できること、総会への事後報告義務等の改正を行う。

(補説) 残る課題の検討と選択肢としての提示

なお、大規模な災害や突発的な被災では、理事会開催も困難な一方、安全確保のための緊急的な修繕等が必要な場合もあることから、管理者が、6(1)の保存行為に加えて、被災等緊急時に安全確保のための緊急的な修繕の実施を決定できるとする規定を、標準管理規約の中に、選択肢として新たに設けることも検討する。併せて、理事会開催も困難な場合に、管理者が実施(発注)を決定できる安全確保のための緊急工事の範囲を、同規約コメントに限定列挙することも検討する。

12. 緊急時における専有部分等への立入りについて

【現行の標準管理規約】

- 第23条で、管理を行う上で必要な専有部分又は専用使用部分（専有部分等）への立入りの請求について規定されているが、立入り請求に係る時間的余裕のない緊急時における専有部分等への立入りに関しては、規定はない。

【前回（平成23年時）のパブリック・コメント案】

- 災害又は事故等の事由により、区分所有者のために緊急に行う必要があり、かつ、立入りの請求を行いその同意を得る時間的余裕がないときは、必要な範囲内において、専有部分等に立ち入ることができる旨を規定。

【平成23年改正後】

- 従来の標準管理規約の規定を維持（特に規定せず）

【本検討会での方向性】及び【今回のパブリック・コメント（素案）】

- 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。

<考え方>

1. 現行の標準管理規約においては、敷地及び共用部分等の管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内で、他の者が管理する専有部分等への立入りを請求することができることとされているが、災害等の緊急時の場合の立入り権について明確にされているわけではない。

平成23年時のパブコメ案においては、災害、事故等緊急の際における専有部分等への立入りに関する規定を設けていたが、パブコメ意見では、当該規定に基づき立入りが認められる場合の範囲が不明確である等の意見が出されたところであり、平成23年改正では従来の規定を維持している。

2. このような意見や東日本大震災等を踏まえ、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権の規定を整備することとするが、専有部分等への立入り権が認められるのは、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の影響を与えるおそれがある場合（つまり財産管理上の

観点から必要な場合)に限られるものであり、例えば、昨今社会問題となっている児童虐待や孤独死が疑われる場合の立入りなど、管理組合が行う財産管理とは明らかに関係がない場合には認められないことに留意するものとする。パブコメ案においては、このような点についての整理が十分ではなく、立入り権が認められる場合の基本的考え方が不明確であったため、今回、財産管理上の観点(適切な資産管理の促進の観点)から認められるものであるという立入り権の趣旨についての記述を盛り込む方向で検討することが適切である。

3. なお、緊急時の専有部分への立入り権の規定を整備しても、管理業者や管理組合は合鍵を持っていないため、無人の専有部分に立ち入ることは現実的には困難である。例えば、合鍵を管理組合又は管理業者に預けておくこととすることにより、立入り権の実効性を高めることも考えられるが、プライバシーの問題等もあり、各マンションの個別の事情を踏まえて検討することが必要である。

(参考)

○マンション標準管理規約(現行)

(必要箇所への立入り)

- 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。

○マンション標準管理規約(平成23年時のパブコメ案として示したもの)

(必要箇所への立入り)

- 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(以下この条において「専有部分等」という。)への立入りを請求することができる。
- 2・3 (略)
- 4 第1項の規定にかかわらず、管理を行う者は、地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等の災害又は火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下若しくは衝突、犯罪等の事故等の事由により、区分所有者のために緊急に行う必要があり、かつ、同項に定める立入りの請求を行いその同意を得る時間的余裕がないときは、必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分等に立ち入ることができる。この場合において、管理を行う者は、立ち入った専用部分等に係る区分所有者及びその所有する専有部分の占有者に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。
- 5 (略)

1 3. 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

【現行の標準管理規約】

- 第 58 条第 3 項及び第 4 項において、以下の経費について、理事会の承認を得て支出することができ、その場合、新年度予算の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならないことが規定されている。
 - ① 新年度予算成立までに支出することがやむを得ない経常的な支出
 - ② 長期の施工期間を要する工事に係る経費で新年度予算成立までに支出することがやむを得ない支出

【前回（平成 23 年時）のパブリック・コメント案】

- 通常総会は、新会計年度開始以後 2 ヶ月以内に招集することとしているため、新会計年度開始後、予算案の承認を得るまでに一定の期間を要することが通常であるが、その間の経常的な経費の支出の取扱いについて、従来の標準管理規約においては規定がなかった。
- このため、以下の経費について、理事会の承認を得て支出することができ、その場合、新年度予算の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告し、かつ、承認を得なければならないこととする。
 - ① 新年度予算成立までに支出することがやむを得ない経常的な支出
 - ② 長期の施工期間を要する工事に係る経費で新年度予算成立までに支出することがやむを得ない支出

【平成 23 年改正後】

- 現行の標準管理規約のように改正。

【本検討会での方向性】及び【今回のパブリック・コメント（素案）】

- 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。

<考え方>

1. 標準管理規約においては、通常総会は、新会計年度開始以後 2 ヶ月以内に招集することとしているため、新会計年度開始後、予算案の承認を得るまでに一定の期間を要することが通常であるが、その間の経常的な経費の支出の取扱いについて、平成 23 年改正前の標準規約では規定がなかった。
2. このため、平成 23 年時のパブコメ案においては、会計年度開始から総会開催までの間において、
 - ① 通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、総会の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

② 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、総会の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるものの支出

については、理事会の承認を受けるとともに、当初予算案の承認を得るために開催した定期総会において、その内容を報告し、承認を受けなければならない旨の規定を新設し、手続の明確化を図ることとしていた。

平成 23 年改正では、このパブコメ案のうち、事後の定期総会における報告と承認とされていたところを報告のみに改めて、改正を行った。

3. 今回、上記①②のような経常的な経費の支出については、事務処理の更なる明確化・合理化の観点から、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、当該支出は新たに成立した予算とみなし、総会への新年度予算とは別途の報告の手続は不要とすることとする。

(参考)

○マンション標準管理規約（平成 23 年改正前）

（収支予算の作成及び変更）

第 58 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。

○マンション標準管理規約（平成 23 年時のパブコメ案として示したもの）

（収支予算の作成及び変更）

第 58 条 （略）

2 （略）

3 理事長は、第 56 条に定める会計年度の開始後、第 1 項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

一 第 27 条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第 1 項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第 1 項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

4 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第 1 項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告し、承認を得なければならない。

○マンション標準管理規約（現行（平成 23 年改正後））

（収支予算の作成及び変更）

第 58 条 （略）

- 2 (略)
- 3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
 - 一 第27条に定める通常管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 4 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。

○社団法人〇〇協会定款の例（「公益法人の設立・運営・監督の手引」（財）公益法人協会著、総務大臣官房管理室編集協力）

第38条 前条の規定にかかわらず、やむを得ない理由により予算が成立しないときには、会長は、理事会の議決を経て、予算成立の日まで前年度の予算に準じた収入支出をすることができる。

- 2 前項の収入支出は、新たに成立した予算の収入支出とみなす。

1 4. 暴力団等の反社会的勢力の排除に関する規定について

【現行の標準管理規約】

- 暴力団等の反社会的勢力の排除に関する規定は設けられていない。

【前回（平成 23 年時）のパブリック・コメント案】と【平成 23 年での規約改正の有無】

- パブリック・コメントにかけず（従来の標準管理規約の規定を維持）

【本検討会の方向性】

- 平成 23 年改正時のパブコメにおいて、標準管理規約に暴力団等の排除規定を盛り込むべきとの意見が多数出されたことや、暴力団等の排除に関する社会的要請の高まり及び行政における取組みの状況を踏まえるとともに、管理組合の財産管理機能の強化を図る観点から、暴力団等関係者への賃貸や暴力団事務所としての住戸の使用等の事実行為に対応可能な暴力団等排除条項を選択肢として設ける。また、暴力団等関係者への譲渡についても、これを行わない旨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。

【今回のパブリック・コメント（素案）】

- 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。

<考え方>

1. 現行の標準管理規約においては、いわゆる暴力団排除規定は盛り込まれていないが、平成 23 年改正時のパブコメにおいては、標準管理規約の中に暴力団排除規定を盛り込むべきとの意見が多数出されたところである。また、暴力団等の反社会的勢力の排除に関する社会的要請はますます高まるとともに、行政における取組みは大きく進展しているところである。

2. 暴力団等の反社会的勢力にマンションの1室が使用されることは、管理組合の適切な財産管理の観点からも重大な問題であり、マンション全体の資産価値にも影響を与えることが想定されることから、上記のような点も踏まえ、標準管理規約の中に、暴力団等関係者への賃貸や暴力団事務所としての住戸の使用等の事実行為に対応可能な暴力団等の排除に関する規定を選択肢として盛り込む方向で検討することが適切である。
3. このうち、区分所有権が暴力団等関係者に賃貸された場合に、その賃貸契約の民事上の効力を否定できるような規約の定め方が可能であるかについても幅広く検討することが有益であると考えられる。このような観点からの規約案として、次のようなものが考えられる。
- i 組合員が区分所有権等を賃貸する場合には、組合員（賃貸人）と賃借人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。
- ・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。
 - ・賃貸人が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。
- ii 組合員が、上記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旨を規定する。
- また、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ところであり、組合員が区分所有権等を譲渡する場合（つまり中古売買）だけでなく、新築分譲の場合においても、分譲事業者とマンション購入者（組合員となるべき者）との間で、上記のような条項を盛り込んだ譲渡契約を締結することを担保する方策について検討することも必要であると考えられる。
4. また、マンションの専有部分を暴力団等の事務所に使用することや、暴力団等関係者を反復して出入りさせるなどの事実行為を行った場合には、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設けることが考えられる。さらに、規約の中で暴力団の入居を禁止する旨の規定を設けることで、仮にそれに反した場合には共同利益背反行為に該当し、引渡し請求ができるようにすることを、立法論として検討することも考えられる。
5. 各社へのヒアリングにおいては、当該条項の実効性を確保するため、問題を抱えた管理組合と警察との連携が必要だという意見が多かったところである。警察庁においても、マンションにおける暴力団等の排除について、必要な情報提供等について協力するとのことであり、引き続き必要な連携を図っていくべきである。

なお、暴力団排除に関する相談の担当課は、都道府県警察（警視庁、道府県警察本部）の暴力団対策主管課（名称は各都道府県警察によって異なる。）となることや、警察組織以外の暴力団排除を支援する組織として、各都道府県公安委員会が指定する「暴力追放運動推進センター」があることについても、標準管理規約コメントにおける解説等を通じて周知すべきである。

（参考）

○暴力団排除に関する裁判例

- 札幌地判昭和61年2月18日（判時1180号3頁）では、暴力団組長Yがマンションの一室を所有し、組事務所として使用し、組員らを頻繁に出入りさせ、他の暴力団と対立抗争をし、マンション内で乱闘をしたこともあったため、区分所有者らが、組長の部屋の競売を請求することを決議し、管理者Xが競売を請求した事例で、「被告は、自己及びその配下の組員らの行動を介してAマンションの保存、管理、使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をなし、これによる他の区分所有者らの共同生活上の障害は著しい程度に至っていると認めることができ、かつ使用禁止等の他の方法によっては、その障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者らの平穏な共同生活の回復、維持を図ることが困難と認められるから、建物の区分所有等に関する法律第五九条に規定する事由が存するものとみるのが相当である。」と判示している。