

第7回マンションの新たな管理ルールに関する検討会

平成24年7月20日

【山岸マンション政策室課長補佐】 それでは、ただいまよりマンションの新たな管理ルール検討会第7回を開会させていただきます。

本日は、委員の皆様方におかれましては大変ご多忙のところご出席いただきまして、ありがとうございます。

本日の議事は、お手元にお配りしております議事次第のとおり、検討会の第7回目でございます。

マスコミのカメラの方が来ていただいておりますけれども、カメラ撮りにつきましては冒頭から議事に入る前までの間に限らせていただいておりますので、よろしく願いいたします。

本日の議事は、お手元にお配りしております議事次第のとおりで、事務局からの説明の後、専門家活用の話、そして個別論点という形で、それぞれ意見交換をした上で進めていきたいと思っております。落丁等がありましたら、事務局にお申しつけください。

なお、ご発言の際は、挙手の上、事務局のスタッフがお渡しいたしますマイクを使って、ご発言をしていただければと思います。

それでは、以降の議事進行につきましては、福井座長をお願いいたしたいと存じます。マスコミの皆様、ここでカメラ撮り終わりをお願いいたします。

福井座長、よろしく願いいたします。

【福井座長】 それでは、ただいまから開始させていただきます。

まず1番の専門家活用に係る前回の指摘を踏まえた論点整理及び改正骨子について、ご説明をお願いします。

【西海マンション政策室長】 事務局でございます。それでは、ご説明させていただきます。

その前に、お手元に委員の先生方への本日の資料の趣旨、取り扱いでご議論をテーマにということをお配りしておりますけれども、資料番号ついていない資料でございますが、1枚紙、入る前に、ちょっと簡単にご説明させていただきます。

本日、検討会の主な目的でございますけれども、4つございまして、1つは前回もご指

摘んでいた外部の専門家活用のパターンをお示ししました。それをまた直しましたので、ご議論いただいて固めていきたいという点が1点。

2点目は、本日、今、差しかえをお配りいたしましたけれども、A3版の資料がございます。これ1つが外部の専門家活用パターンについての論点整理。2つ目のA3版の論点整理表が、災害時の緊急対応と、それから、もう1つが反社会的勢力の排除に係る論点整理表でございます。A3の中に折り込んである資料3つ、論点整理表がございますので、この3つの論点整理表に従って論点整理を固めていくというのが2つ目の目的でございます。

3つ目でございますけれども、お配りしたペーパーの一番下に飛びますが、3つ目が、標準管理規約の改正の方向性、具体的な改正の方法についてというのが後で入っておりますが、それをご議論いただきたいのと、4つ目が、関連して適正化指針の改正の方針についてもご議論いただいた上で、できるだけ本日、固められるものは内容を固めていきたいと存じますので、よろしくお願いいたします。

なお、本日、資料の中に、専門家活用と反社会的勢力排除のところに関しては、改正骨子という名前の資料が実はA4版で入っております、これは中身を見ていただくとわかるんですが、標準管理規約、あるいはその解説であるコメント、あるいは適正化指針のいずれにどう記載するかというの具体的な案を提示した資料でございます。

これはA3版の論点整理をご議論いただく際のご参考ということで、きょう委員限りで席上配付させていただいている資料でございます、きょうの論点整理のときのご意見を踏まえて、また修正した上で週明けに先生方にご照会をしまして、それで31日の次回検討会までに、その資料についても内容をどんどん固めていきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、ご説明に入らせていただきます。最初は外国のほうのものから。

【山岸マンション政策室課長補佐】 資料1をご説明させていただきますが、その前に資料3が少し差しかわっております、後でお配りしたものが改正後のものでして、通し番号、右下にありますけれども、6ページ目が修正されておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、早速資料1を説明をさせていただきます。専門家の活用という観点の議論の中でございますけれども、実は今年の3月に諸外国——フランス、イタリア、イギリスでございまして、国交省のほうに調査をさせていただいております。その概要につい

で今回ご報告をさせていただければと思います。

フランス、イタリア、イギリスと、資料1を見ていただければ、左側に模式図、そして真ん中に、特徴といいますか、かいつまんだ特徴、そして右側に、その特徴という形で書かせていただいております。

フランスをまず見ていただければと思うんですけども、フランスの特徴といたしましては、執行者である管理者と理事会が分離されていて、理事会は管理者の執行を監査、監視をする役目を負っているということで、管理者、執行者と独立した組織としての理事会、監視機関、監査機関というものが存在していると。それとともに、区分所有者から成る総会、集会が存在していて意思決定を行っているという特徴がございます。

フランスの真ん中の枠ですけども、管理者、Syndicと呼ばれておりますけれども、必置でございまして、約8割は外部のプロが就任しているという状況です。プロの管理者には国家資格があって、そういう資格を取った人が就任しているということになります。そして、区分所有者からの理事会で管理者の行動を監視、監督しているということで、利益相反ですとかそういったことが起こらないような仕組み、制度が内在しているということでもあります。

その法人形態の管理者も存在するんですけども、法律ですとか会計、建築等の専門家から構成される形態でございまして、現業部門を内製化したような形にはなっていないという特徴がございます。

特徴を、一番右のほうですけども、細かい記載にはなっておりますけれども、管理体制として、先ほどご説明しましたように、管理者、執行機関、理事会という監査機関があって、総会という意思決定機関がある。理事会というのは、区分所有者から基本的には構成されていて、逆に管理者、執行機関はプロがやっているという特徴があります。

管理組合からの工事の発注の際というのは、競争入札に付さなければならないですとか、先ほど申し上げましたように、法人形態といっても、現業部門を内製化しているわけではないですとか、そういった特徴がございます。

やはり管理者の理事会は独立した存在だということは徹底された制度設計になっていて、管理者が暴走といいますか、専横的なことをしないような仕組みになっています。

1つ総会の議決権の関係ですけども、その割合は部屋の価値割合、価値と一定の基準に基づいて、新規物件であれば売り主側が決定しているという特徴がございます。既存物件については、眺望等に変更があって、議決権割合を途中で変更することもあるんですけど

れども、それはまれだということでした。

1つ、フランスですとかイタリアですと、各国に共通して言えることは、執行者である管理者の役割は大きく滞納管理費の回収、収集にあるというところがございます、それができる管理者がすぐれていて、それができない人はあまりすぐれていないというような結構、判断基準で見られている点がございまして、特にフランスの場合は、その滞納管理費の回収については、滞納管理費債権が住宅ローン債権よりも優先されている。そのすべてが住宅ローン債権よりも優先されるわけではないんですけれども、そういった立法もなされています。

そして一部、写真でも、こういうところも訪問したんですけれども、滞納等によってマンションの維持・修繕が適切になされていない、マンションの資産価値だけじゃなくて、地域の環境悪化ですとか治安の悪化を招いている、そういう荒廃した区分所有建物が存在している。そういった問題が深刻化しているという事態が、視察の結果、わかりました。

そして、真ん中の段のイタリアでございますけれども、イタリアは執行機関としての管理者が独立して存在するという点ではフランスと一緒になんですけれども、理事会が任意と書いていますけれども、大規模なもの以外は、基本的には設置されないという特徴がございます。そのため、区分所有者から成る総会が意思決定機関であるとともに、管理者への監査機関ということ、そういう位置づけになっております。

管理者は4つの住戸、4戸以上の区分所有建物では必置である。その管理者というのは、約4割はプロが就任しているという特徴がございます。

先ほど申し上げましたように、理事会はないことが多くて、管理者には国家資格はなくて、法人ではなくて個人が業務を行うことが多いという特徴がございます。

右側、そういったことをちょっと詳しく書いているということでございます。

1つ特徴、議決権の問題ですけれども、イタリアでもフランスと同じように住戸の価値等に基づいて、一定の基準に基づいて議決権の数が、票数が変わってくるという特徴がございます。そこはフランス、イタリアともに共通した特徴でございまして、日本の場合は、ご存じのように専有面積に普通は比例するんですけれども、フランス、イタリアでは、そういった眺望ですとか、階数ですとか、エレベーターあるなしとか、いろいろなところ、そういう要素を加味して価値割合という形にしている特徴がございます。

続きまして最後、イギリスでございますけれども、イギリスはフランス、イタリアとは別でございまして、管理者が存在しない。理事長が存在するという形でございます、執

行機関は、管理者ではなくて理事——理事長がそのトップでございますけれども、理事に執行権限が与えられている。監事も同じように存在して監査を行っているということがございます。総会は、意思決定機関であるとともに監査機関としての役割を果たしているということで、監事と総会において、執行機関である理事が専横的なことをしないように監視しているという特徴がございます。

不動産管理に関する国家資格はないんですけれども、民間資格を有する人が専門家として役員になることもあるという特徴がございます。

イギリスの話は、ちょっと前後してしまうんですけれども、区分所有建物、コモンホールドという形が一番それに近いんですけれども、そういったコモンホールド、専有部分を有する人は所有していて、共有部分は、実は共有ではなくて、区分所有者である方から成る管理組合が所有しているという形態なんですけれども、そもそも永続的な所有権を有しているというのはコモンホールドの特徴となっております。

基本的に、2002年に制定されました「リースホールド・コモンホールド改革法」に基づいてコモンホールドが導入されているんですけれども、なかなか導入が進んでいないという特徴がありまして、リースホールドという100年間、99年間ですとか、そういった長期間のリースに基づいた区分所有——正確に言うと所有ではなく賃貸なんですけれども、99年以上であれば所有という形で概念がされているという特徴がございました。

基本的に、リースホールドの場合は工事の発注等をする場合は業者に見積もりを頼みます。そういう場合は利益相反防止するための規定があったり、お互いの無関係なものを1人選ばなければいけないとか、そういった特徴的な制度となっております。コモンホールドの場合は、今のところ、そういう規定はないということと、あと実態として、あまり行われていない、存在しないということがわかりました。

私のほうからは以上です。

【西海マンション政策室長】 ただいまご説明いたしましたフランス、イタリア、イギリスの例でございますけれども、この後で出てまいります外部の専門家活用の各パターンで、実は、これをまた分類した中に、外国ではこれに当たるのじゃないかという分類をしております、その参考ということで最初にお聞きいただきました。

なお、こちらについては詳しい資料、次回検討会、7月31日にレポート形式、またご提出させていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

続きまして、論点整理に入る前に前置きが長くて恐縮ですが、通し番号、ページ2の参

考資料のところをちょっとだけごらんいただきたいんですけども、一番下でございますが、東京都のほうから、特に管理不全マンション。一応、この辺とかでも以前議論が出ましたけれども、特に管理不全のマンションについての把握とか、最低どうするかということでヒアリングをさせていただいております。

きょうは時間とか紙面の関係で非常に簡単にしか書いてございませんが、一番下でございますけれども、東京都では、都内のマンションについて全棟調査を実施いたしまして、全棟調査を実施した結果、棟数以外に、いろいろと規約とか、管理の実態や、あるいは耐震性等も含めて実態を把握しようとしてアンケートが返ってこなかったところについては、今後約4年間かけて全棟について調査をしていくと。その際には、耐震性の確認に加えまして、規約がなかったり、あるいは理事会がなかったり、そういった管理組合についてもあわせて、できるだけアドバイス等々を行っていくといったことも、ご趣旨の話を伺ってきました。それが1点目です。

それから、次のページ、通し番号3ページ目の参考2でございますけれども、こちら、当事務局のほうで別途ヒアリングをさせていただいたものでございますけれども、管理者、いわゆる第三者管理、管理業者という場合の管理について、報酬がどうなっているか等々について実態をヒアリングいただきました。618件聞いたうち5社、618件のうち、実際に理事会方式から管理者方式に変えた物件は10棟程度ございまして、その実態のまとめでございます。

ヒアリングの結果といたしまして、管理者として、管理業務以外の報酬をいただいているという物件は1つのみ。これは複合用途型の資産価値の高いマンションでした。つまり、もともと管理費の委託費をいただいているわけですが、管理者方式に移行するときに、さらに追加でいただいたところは1つしかありませんでした、10のうち1つでしたということでございます。

逆に、いわゆる管理業者、理事会等から言われて請け負うという形の方式から管理業者、管理者に移行した場合で、逆に今度、管理委託料を下げたというケースが1件。別の1棟でも下げる提案が今なされているということでございました。

これはどういうことかといいますと、もうちょっと詳しくしますと、要するに基本として、いわゆる第三者管理みたいな管理業者が管理方式に移行した場合に、さらにチャージというか、報酬はいただいていないということでした。むしろ状況としては、やはり管理不全というところは大体、財政状況は厳しいようでした、むしろ安くしてほしいという動

きが、どちらかという、傾向として見られると。

ですから、下線引いてございますけれども、いわゆる第三者管理に近い方式と管理委託費の減額を同時に行っているといった例もあるということでございました。

同じB社からは、やはり、そういうことでいうと、むしろ負担増にならないように、ガイドラインなど管理者の責任を軽減してもらおうほうが現実的でないのかといったようなご意見をいただいていた。

要するに結論としては、管理不全の場合にはなかなかお金をいただけないので、ある種、持ち出しみたいな形でやられているような実態であるということでございました。

これがヒアリングの結果でございます。

次の4ページの資料は参考ですので飛ばさせていただきます、きょうご議論いただきたいメインに移りたいと思いますが、まず通し番号5ページ、資料2でございます。考えられるマンションの管理方式でございます。

これは、実は前回の非公開ヒアリングのときに、村辻委員のほうから、②という、いわば外部の管理者の方が訴訟とか、反社会的勢力の対策とか、そういうことにのみ専従するというパターンが、どちらの派生型なのかというご指摘をいただいたんですが、どちらがどう、①から③の派生型なのかという整理はなかなか、視点の当て方によって、ちょっと、どっちとも言えなくはないので、とりあえずの線といたしましては、タイトルは下に書いてございますように、外部の専門家が管理運営に関与する割合がだんだん大きくなっていくうちに、とりあえずは整理させていただいて、その中で、まれには特殊型だという整理ではどうかということで書かせていただきました。

おさらいたしますと、まずゼロが現行の標準管理規約で、専門家は通常アドバイザー、顧問ということで、管理組合の外からアドバイスをしているのがゼロでございます。

①型というのは、活用型の1番目の類型でして、これは役員ということで入ってまいったパターンで、この色を塗っているピンクの部分が、外部から来た専門家か、来た理事ということになるかと思えます。

②というのが、これは同じように、例えば訴訟担当とか反社会的勢力担当とか、被災した場合のマンションをどうするかという判定も含めた担当ということでやろうとすると、特に訴訟の場合には、後でまた資料に出てまいりますけれども、区分所有法上、実は管理者が訴訟を行う権限があるものですから、理事じゃなくて管理者になってしまうということで、管理者が2人になってしまうということでございまして、1人は、そういう特定の

問題について、ピンク色の外部の管理者が専従をし、通常のいわゆるマンションの管理については、理事長を兼ねておられる管理者がやるというパターンでございます。

それから③は、これはいわゆる過去のヒアリングを聞いてきました理事長派遣を大体念頭に置いたものであり、またあるいは、さっき説明のありましたフランス型に近いものかと思えます。理事長ないし、あるいは管理者と言っていいのかもしれませんが、管理者の方が外部から参りまして全体の切り盛りをします。基本的には理事会で、あるいは総会で決めたことの執行者という形になり、理事会はそれを、いわばチェックするという形の役割が強くなってこようかと思えますけれども、そういった理事会の中で管理者がチェックを受けながら執行するというのが③でございます。

③'と③の違いというのは、これは③の場合には法人、団体等から派遣されたパターン、③'の場合というのは、これは管理人、どの団体に所属しているわけでもない個人のプロの方が来た場合という違いでございます。

それから、④、④' ございますけれども、こちらは理事会を構成するだけの、例えば高齢化や賃貸化が進んでいなくなってしまって、せいぜい、お一人か、2人暮らししか多分見れないという状態になってしまって、理事会を構成できないので、プロの管理者に切り盛りしていただくわけですが、わずかに残った区分所有者の方が、この管理者の執行をチェックするといった形でございます。

④と④'の違いというのは、個人の、例えば専門家の方がなるのか、あるいは団体、法人等々から派遣された方がなるのかといった違いでございます。

これはパターンでございますので、これをどういったケースで想定されるか、あるいはどういった課題があるか、ではその課題をどう対応するかというのが次の、先ほど差しかえをお配りいたしました資料の3、A3版のものでございます。専門家活用パターンと論点・対策というものでございます。これで今度は各パターン別に論点整理をしてございまして、まず1番目は、これは資料2の番号とそろっています。

まず役員の一部に専門家の方、外部の専門家を活用するパターンでございますが、事例については、これは実際、福岡等々のヒアリングがありました。事例は一応、ここに書いてあります、あるということになります。

想定されるケースでございますが、ヒアリングで実際あった実績等も含めて、もうちょっと広目に書かせていただきますと、例えば運営面の何らかの不全の改善を行うだとか、あるいは、やはり大きなお金が動いたり、専門性が高くなる計画的な大規模修繕等の適切

な企画、実施みたいなものが考えられる。あるいは今、我々の調査は、耐震改修や耐震のための建てかえ等の耐震対策とかで、そういった担当になっていただくという、専門性を生かして、ある特定の分野について能力を発揮したりという形が1つ想定されるケースなのかなと思われまます。

これについての論点、課題というのが隣でございまして、4つほどあるのかなと事務局ではまとめさせていただきました。

1つは、この外部役員のチェック体制でございます。自治会があるので、理事会のチェックの補完ということになるかと思えますけれども、対策については右側にございますように、例えば団体から派遣する場合には、派遣元団体による報告徴収というのがあるのかなと。これは実際、福岡の管理組合連合会がヒアリングしたときには、定期的に報告を受けていますと。もし苦情等がある場合には、確認した上で適任者でないと判断すれば適任者にかえることもありますといったようなお話があったので、それに先行したような実態を踏まえてルール化してはどうかという趣旨でございます。

それから、論点の2つ目。これは、やはり取引の健全性の確保。特に利益相反取引の排除ということになりますけれども、こちらに関しましては、これはまたご議論いただきたいと思えますけれども、委託された業務というか、分野以外では、議決権行使を制限すると。また、委託された分野であっても、たまたま特別な利害関係にある場合には、これは議決権行使を控えてもらうといったことが利益相反防止に、予防にはいいのかなという、とりあえず案を出させていただきました。

3点目の論点、課題でございますけれども、こちら、金銭管理の話でございまして、特に役員の一部なので、扱うことになるかどうかは分野によるかと思えますけれども、分野によってはお金がかかるかもしれない可能性がございますので、論点として挙げました。これの対策につきましては右側にありますように、補償能力が見合わない場合には金銭業務の管理を、受託を制限することが規約で可能かと思えます。規約には、業務の委託というのが標準管理規約に条項がありますので、そこで金銭は違うとなります。

ただ、その場合に金銭管理を制限した場合に、だれがやるかということが同時に必要です。それは括弧で書いてございますが、仮に個人の専門家が原則できないとした場合には、例えば残っている管理者の実際の管理業者の方が——これは字を間違えた。管理業者か、あるいは区分所有者自身が管理する必要が生じるのかなと思ってございます。

それから、4点目の論点。これは関連いたします、補償の担保と補償能力の充実という

ことであります。これは特に、いろいろ事故、金銭事故が起こったときの場合等や判断ミスの場合等の補償をできるかということでございますけれども、これは例えば個人であれば、組織化による規模の拡大によって補償能力を充実してはどうかということの対策の案を掲げさせていただきました。

その他、これまでのご意見の中で、たしか親泊専門委員のほうからご指摘あった話ですが、特に個人で零細な場合は、補欠のルールが要るんじゃないかということです。これは、ちょっと言い足せば、死亡された場合とか、事故で入院された場合等の場合についての備えです。これはタイプとしては、補欠のルールをだれがかわりにやるかというのを、あらかじめ規約や、あるいは委託契約の中で明示してはどうかというのがあり得るのかなと。

あるいは、それがなくてもいいように、個人の専門家はできるだけ団体組織化して、だれかかわりを送るようにするのが1つ望ましいのかなという対策を掲げさせていただきました。

それから、あと考えられる課題は、補償能力の確保ということで、こちらは同じですね。組織化等による補償能力の充実で、責任賠償保険の限度枠を引き上げてはどうかという点でございます。

以下、重複する点は少し簡単にさせていただいて、②、③、④をご説明させていただきます。

②は、さっきの理事にやらせようと思ったところ、実は訴訟等については、区分所有法上、管理者にそれをやる権限があるものですから、管理者が2人になってしまったパターンでございますけれども、名前、なかなか難しく、いいのが思い浮かばないんですが、複数管理者の分担型理事会方式と、とりあえず仮称をつけていただきましたけれども、要は片方の管理者が訴訟等に専従ということでございます。

こちらの実績は、まだございません。想定されるイメージにつきましては、やはり専門性が高く、時間的な拘束が強く、心理的な圧迫感が強い。かつ、もう1つつけ加えて申し上げますと、区分所有法上、管理者じゃないとできないような業務があった場合には、こういったことが考えられるのではないのかなということでございます。

論点と課題については、大体さっきと似通っておりまして、1つがチェック体制の構築。これは理事会によるチェックの補完。それから健全性の確保。それから、金銭管理を扱うことになった場合の業務の制限と補償の担保と補償能力の充実とございますが、1つやや

こしいのは、一番上にございますけれども、複数の管理者になってしまうので、その分掌、役割分担を外部や内部に対して明確にする必要がございます。

これに関しましては、1つの案といたしまして、右側にございますけれども、いわゆる分掌、所掌の分け方を規約もしくはその細則、あるいは総会——これは間違えた、総会の決議ですね。総会の決議等で明確化するというを規約に書くことは可能ですので、そういうことで明確にしてはどうかということがございます。

それ以外の、さっきの4つの論点に関しましては大体同じでございます、団体から派遣した場合には報告徴収とか、場合によっては人をかえるということや、あるいは委託業務外での議決権行使を制限するか、受託業務での一定の特別関係、利害関係があれば制限するということは考えられるといったことがございます。

個人についての、これは考え。この場合は弁護士さんとかが想定されるので、個人の専門家が、こういった管理者に就任する場合というのが考えられるわけですが、これについても基本的には論点自体は同じでございます。やはりチェック体制の問題と、あと補欠ルールが1つ、さっきと同じく加わるということでございます、対応は基本的には同じようなことになるかと思いますが、個人なので、例えば団体との関係がはっきりしない場合には、右側を書いてございます、総会にちゃんと報告の義務づけをすとか、あるいは管理組合に外部監査の請求権を与えるような条文を入れておくということは1つ考えられるのかなという提案をさせていただいております。

3点目、これは非常に、フランスにちょっと近いパターンでございますけれども、管理者を派遣して理事会が。この監理ですが、ここだけ、ちょっとチェックもしている、いわゆる監督の監理というほうに、辞書を調べて書かせていただいたんですけど、管理者派遣型理事会監理方式ということで、とりあえず名前をつけさせていただきました。これは実績は既にございまして、特に理事長派遣というほうで、例えば福岡の管理組合連合会などで事例がございました。

これについても、想定されるケースはもうちょっと広いことで整理したほうがいいかなと思ひまして、先ほど言っていた大規模収入の話に加えまして、もうちょっと長期的にマンションをどう維持管理、運営していくかということについて、課題があるマンションについてはずっと見ていただくことがあるのかなと思ひます。

また、※印書いてございますけれども、例えば今まで何でも理事会でやったものを、総会は意思決定をする、管理者は、例えば自分の豊富な知見を生かして執行者として総会で

決められたことを最も効率的良心的に執行すると。そして理事会は、これを監視するといったような分担とかも、責任関係の明確化というのも、この方式で可能になるのかなという整理をさせていただいてございます。

こちらの論点、課題でございますけれども、やはり1つは、外部管理者のチェック体制の充実ということで、理事会によるチェックの補完でございます。対策は、先ほど申し上げましたと同じように、総会の報告義務と、場合によっては、例えば外部監査とかできるようにしてはどうかということでございます。

それから、やはり取引の健全性の確保というのも同じように課題になっておまして、こちらについても議決権の行使等々で予防できないかという対策を掲げさせていただいております。

それから、管理者ですから、間違いなく金銭管理業務を扱うことになるわけですが、こちらに関しましては、個人の専門家の場合には、財産的基礎と保険の補償能力が間違いなく制限があると思いますので、金銭管理については、やはり、もともと頼んだ区分所有者が最後は印鑑とか通帳を管理するとか、ある程度のことはやらざるを得ないんじゃないか。個人の専門家については、金銭管理は委託は制限してはどうかということ、タイプとしては掲げさせていただきました。

それから、補償の担保と補償能力の向上。これも個人のプロの方がなされる場合に大きな課題になりますが、こちらについては、やはり、例えば団体化、組織化によって、団体保険等によって補償能力を上げていただくことができないかというのは対策として考えられるということで書いております。

それから、補欠ルールと、これは、やはり補欠ルールについては規約ないし委託契約に書いてはどうかということを対策に掲げました。

それから、違うのは今度、管理者として全体を見ますので、幅広い専門性を、この個人の専門家がプロとして確立しているかどうかということもでございます。これに関しましては、もちろん得意分野はそれぞれあるかと思っておりますけれども、できるだけマンション、幅広い分野がありますので、今後の課題といたしまして、人材育成の仕組みとか、あるいは人材プールの整備、そして、その人の手に負えない専門分野がどうしても出た場合には、他の専門家団体からの連携によって、プールしているところから追加で派遣していただくか、他の専門家団体と連携で協力して助けてもらうかということが考えられるのかなという対策案を掲げさせていただきました。

こちらが下のように、今度は団体、法人等から管理者派遣ということになりますと、ちょっと状況は変わってまいります。現在、法人からの管理者派遣という動きはありませんけれども、いろいろ可能性を含めて全部整理をさせていただきました。

まず、団体、法人等から派遣された外部管理者のチェックでございますけれども、これに関しては、基本的には派遣元にきちんと報告徴収や適切な人への取りかえというのも考えていいのかなと書いてございます。

それから、取引の健全性については、先ほどと同じなので省略させていただきますけれども、ただ、管理者単独での費用支出というのがどうしても問題あるものですから、そこについて制限するということが1つあるのかなと考えてございます。

それから、補償の担保と補償能力の向上に関しましてでございますけれども、こちらに関しましては、法人、団体ですので、基本的には補償能力とか、財産的基礎とかに応じて、こういうことをやれるという、ほんとうは自主設定ルールの設定もあっていいのではないかと、ここはほかのものと加えて解決策という提案をさせていただいてございます。

それから最後、これが①からの違う点は、理事会がない点でございますけれども、いわゆる外部管理者の人が単独で管理する方式でございます。これは、さっき説明ではちょっと省略いたしました。いろいろと実態を比較したときには、たしか、これは親泊専門委員からのお話のときには、ご自身がなさっている場合には、区分所有者の中から、後期高齢者だったと思いますけれども、監査人に2人になっていただいたということで、一応チェックで中立は保とうとしたとか、チェックを保とうとしたという話を伺いました。また、管理業者の場合には、自社ルールとか、実質的ないろいろ抑制的なルールをかけているという話は伺いました。

それを踏まえて、課題と対策でございますけれども、まず個人の専門家の場合、これに関しましては、今の実態なんかを踏まえまして、まず理事会のチェックがないものですから、監査機能を確保するために、まず可能であれば区分所有者で、まだチェックは可能だという方に、監査人か、監査役か、名前はとにかく何でもいいと思いますけれども、そういった役回りの方に就任委託で要請すると。そして、報告を、その人の監査によって報告することが考えられるのではないかと、対策としては掲げさせていただきました。

それから、それではちょっと不安だということやチェック能力がないという場合に備え

て、前の、これは吉田委員等からご提案ありましたけれども、外部監査役による監査請求権というのを。要するに監査請求権というのは、そういうことも監査させることができるといった規約を入れることが考えられるのではないかということで、これを掲げてご意見を。

それから、もう1つ個人の問題の場合には、金銭管理業務の制限があるのかなど。つまり、これも全部見るわけで、全部お金を扱うものですから、多額の財産毀損のおそれがあるわけで、これをどうするかということがございますけれども、これに関しましては、補償能力に見合わない場合には、基本的には委託を制限するのかなということしかないのかなど。つまり、残っておられる区分所有者自身で、通帳あるいは判子を管理しなくちゃいけないのかなということかと思えます。

それから、補償能力の担保、向上は重要な課題でございますので、これはさっきと同じで、組織化等と団体化による、団体責任契約保険とかでできないか、補償能力を上げられないかということでございます。

補欠ルールは、さっきと同じで省略させていただきまして、あとは、ここでは報酬のことが問題になります。報酬に関しましては、これは実は今の現行規約でも、必要な経費と報酬をもらえるところがございますので、これは確認的に書くということと、もっと問題な点は、さっき、その前のヒアリング概要で報告しました、資力のない組合についての対策をどうするかでございます。こちら、これまでのヒアリングを踏まえまして、右側でございますが、資力がない組合に対しては、例えば自治体の公益法人や、あるいは自治体からの委託で、NPOから、そこにプールされている管理専門家を派遣して、できるだけ低廉な費用で、費用を抑えて管理に当たることはできないかという対象が考えられるということを掲げさせていただいております。

最後に、これは法人等から社員を管理者として派遣する場合でございますけれども、これに関しましては、やはり一番問題になりますのは、1つはチェックの話でございます。これに関しましては、まず監査法人の監査でありますとか、あるいは区分所有者の監査、あるいは外部監査といったものでどうであろうかという点を掲げさせていただきました。

それから、補償能力に関しましては、これは、例えば補償能力が財産的基礎を自主的に、例えば、こういう業界等々で要件設定してはどうかということを掲げさせていただきました。

その他、取引の健全性ということで、発注とか問題になりますので、こういったのを、

例えば共通ルールをつくって健全化することはどうでしょうかというのを掲げさせていただいてございます。

以上でございます、あとはお手元に委員限りで配っておりますマンションの新たな管理規則の改正骨子案。これにつきましては、この表との違いは、下線引いている部分で、規約に書くか、指針に書くか、その規約の下線に書くかという点でございます、あとは大きな点は違いございませんので、これはぱらぱら見ながら、この表の補足という扱いでごらんいただければと存じます。

最後に2点だけ。資料4でございますけれども、実は、どう直すかという点について、きょう先生方にお諮りして決めていただきたいと存じますが、マンションの標準管理規約の改正の方向性と改正の方法でございます。

お手元の資料のA3、資料5をごらんいただきたいと思います。ちょっと先走りでございますけれども、今回の論点を整理した場合に直さなきゃいけないかもしれないという可能性があるものの主なものは全部、このA3の資料に掲げさせていただきました。

この表の見方は、黒い字が、今ご説明いたしました外部の専門家の活用について。赤い字が、この後ご説明します反社会的勢力の排除。青い字が、災害時の緊急対応でございます。

これだけあるということでございますが、特にご相談したい点は、次の資料なんでございますけれども、資料6番です。実は、特に外部の専門家の活用パターンにつきましては、例えば理事会があるなしによって、ごらんいただいている9ページの資料のところの第6条が、そのままそっくり。失礼しました。章でいう第6章の第5節の理事会の点はそっくり消えてしまうというパターンが生じたり、あるいは①のような役員の一部に外部の専門家を活用する場合には、副理事長なのか、理事なのか、監事なのかによって直る部分が変わってまいります。

また、理事会がある場合とない場合で、その下に条文書いてあるところに青い矢印引いてございますけれども、理事会のない場合に、じゃあ、別途監査役を選びましょうとか、あるいは、これに書いていません、外部監査をやるようにするといった条文を入れることになるので、どういった専門家活用のパターンをやるかによって、実は直ったりする、改正する箇所や追加したり削除する部分はいろいろ出てくるものですから、ご相談といたしましては、さっきの資料4に戻りますけれども、ポイントは、要するに1つの現行の管理規約の中に全部書き込むのは、ほぼ不可能ではないかということです。

これは技術的にということ以上に、実際書いた場合に、書けた場合としても、一般の管理組合の方々が複雑過ぎてわからないと言われる可能性があるので、事務局といたしましては、3ポツにございますように、外部の専門家の各活用パターンごとに改正内容を基本的には書いていくことでいかがでしょうかという提案でございます。

それから、これが最後ですね。資料7、適正化指針の今後のあり方、改正等についてでございます。さらにもう1回触れますので、ポイントだけ申し上げたいと存じます。

適正化指針を今回、標準管理規約の改正を中心に議論してきているわけでございますけれども、1ポツに書いてございますように、位置づけは必ずしもはっきりしていなくて、マンション管理を適正に行うために参考にしましょうという程度でございます。平成13年以降、1回も改正されていないと。ところが今回、マンションを取り巻く状況の変化とか、こういった専門家の活用など新たな課題を踏まえた改正を行うことになっていくでしょうから、適正化指針についても同じように位置づけを明確にしつつ改正を図ることが適切ではないかという投げかけでございます。

考え方の整理としましては、標準管理規約に対して適正化指針は、3ポツにございますように、今後のマンションの管理、課題を含めて、これに対してどう対応するかという方向性、方針というのを、標準管理規約は規約になってしまっていますので、より考え方や方針というのを、この適正化指針で明確に示すということで直していくことではどうでしょうかという提案でございます。

4ポツは、また後で最後ご説明いたしますので、省略させていただきまして、こういう方向で変えていきたいということではいかがでしょうかという提案でございます。ちょっと時間超過しましたが、以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。それでは、質疑とさせていただきます。

まず専門家活用に関する論点、資料1から7ですけれども、ご自由にご意見、ご質問等いただければと思います。どうぞ。

【村辻委員】 村辻でございます。専門家活用パターンについて幾つか前回の場合分けをさらに補正していただきまして、大変な労力だったと思うんですが、ありがとうございます。

ちょっと質問がございまして、資料2についてでございます。3も一緒なんですけれども。これの③と③'についてお尋ねしたいのですが、④との比較でいきますと、④は、従来、第三者管理方式と言われてきた典型的なパターンだと思うんですが、③は、それとは

違って理事会があると、こうなっております。

問題は、この図でいきますと、管理者が理事会の外のように見えるんですけども、一方で管理者イコール理事長となっていて、さらに③と③'は、その管理者が法人から派遣される場合と、全くの個人の場合の違いだというご説明をいただいたんですが、下のほうを拝見しますと、③のほうですけども、区分所有者とある上に、理事会が決定したことの執行者となっている。一方で③'のほうは、規模など個別の事情で理事会のかわりのチェック体制を用意となっていて、ここも何か違うのか。

要は、お聞きしたいのは、この④の場合には、総会での意思決定があった後は、日常業務の執行等はすべて管理者が意思決定をする。理事会というものは存在をしない。一方で③のほうは、理事会は。その理事会が意思決定機関として存在するのか、そうではなくて、フランスの制度のように監視機関として存在するということなのか。そのあたりは、ちょっとわかりにくいものですから、ご説明をいただけないかなと思います。

【西海マンション政策室長】 それでは、ご説明させていただきます。確かにおっしゃるとおりでして、まず先に、③、③'の違いよりも④、④'と③の違いのほうが明確でして、A3の資料にはございますように、④というのは、理事長のなり手が不足じゃなくて、そもそもいなくて、いないので、理事会も構成、当然できなくてという例外的なケースでございますが、③から③'というか、③の世界は、そういう意味では、大規模なマンションなり中規模なマンションで、まずその中で、あと、かつ理事になる人が結構いる。あるいは輪番しても、あまりいなくなっちゃっても、ちょっと幅が広がって、なかなか③、③'に、ただ2つに、2分割でいかどうかというのを、ちょっと幅広い部分ではあるんですけども。

違いを申し上げますと、③に関しましては、ちょっとこの資料2では舌足らずになってございますけれども、まず、外部の専門家が管理者として入ってきて、実は理事会をリードされるということで、イコールと言っていいかどうかはわかりませんが、いわゆる理事会の議長的なこともして議論をまとめ、あわせて執行して理事会のチェックも受けるというパターンなのかなと考えてございます。それを表現したつもりです。

③'に関しては、より規模も小さくて、理事会というほどの理事を毎回、輪番になるほどの数もいなくてということで、かなり管理者にいろいろと執行を負うところは多いわけですけども、何人か元理事とかなり、そういう方がいらっしゃるの、その方にチェックいただくという形でございまして、実はこれ、もとになっているイメージは、ベースは

③が、よりフランスに近い型なのかなと。③' というのは、実はさっきご説明の中で、イタリアでは総会で理事会を設けたり設けなかったりすることができるということがあったかと思いますが、その場合に、イタリアが少なくとも、じゃあ何も管理者ノーチェックということではないと思いますので、それに関しては、小規模なマンション等では、そういった理事会を構成するほどの人数等々もないので、より監視に近いような形の理事会的なものが残っているという形じゃないのかなと、やや③の世界の中で極端に分けたんですけれども、そういうことで③、③' に分けさせていただいてございます。

【福井座長】 私も今気がついたんですが、③がフランス型で③' がイタリア型だということだと、基本的に両国の大きな日本との違いは、理事長や理事会の議長と管理者は兼ねることができないという点なので、この③だと管理者イコール理事長、③' も管理者イコール理事長となっていると、理事会の中に入るということになりますね。へこましてあるのは外にいるという意味だとすると、これはイコールじゃなくてイコールにあらずという記号という気もするんですが。

多分、村辻先生のご趣旨もそこですね。

【村辻委員】 まさしく、そういうところです。フランスの制度というのは、理事会はあるんだけど、日本の理事会とは違って、管理者を監視する機関、監視監督機関に徹すると。意思決定機関ではないということでございますよね。

③を見れば、そのあたりがいかがなのかな。そういう監視機関なのかなと。フランス型なのかなと、この図からすると、そう見えるんですが、下に書いてあることでいくと、理事会が決定したことの執行者ということは、理事会は監視機関ではなくて意思決定機関として存在するのかなという、そこの疑問があるんですね。

外部の専門家が理事会に入るとするのは、1のパターン、①だと思うんです。ここは理事、監事のところに外部専門家と赤でお書きですけど、これは、なかなか図ですとやりにくいからだと思うんですけど、理事長はもちろん理事ではあるんですけど、これだけ見ますと、外部の専門家が理事会の一理事、あるいは監事になるだけであって、理事長は外部の専門家ではないとも見えるんですが、実はそうではなくて、この①の場合は理事長に外部の専門家になるということもある。

とすると、先ほどのご説明でいきますと、①と③はどう違うんだろうか。そこがちょっとわかりにくいものですから、そのお尋ねでございます。

【西海マンション政策室長】 そうすると、ちょっともう1回整理し直さなきゃいけな

いかかもしれませんけれども、私どもが①から④を整理したときに、最初整理していた、最初、上に書いていますように、外部の専門家が管理運営に関与する割合がだんだん大きくなっていく順番ということなので、①とか②というのはある程度限定された分野なので、①に管理者イコール理事長と書いてございますけれども、これは基本的には区分所有者が管理者兼理事長になっているというイメージです。

③は、実はいろいろバリエーションがあるので、ちょっとうまく表現できなかったんですけども、要は、さっき申し上げたかったことは、③のパターンって、実は外部の専門家の方が理事長を兼ねて理事会をリードすることもあれば、フランス型のように執行者に徹するというのも両方あるんじゃないかということで、それをなかなかうまく表現できないんですけども、③も……。

【福井座長】 関与の度合いというよりも、まず、形式的に分けたほうがわかりやすいような気もするんです。関与の度合いでいうと、何か③が両方含むみたいになって、概念がわかりにくくなるので。

【西海マンション政策室長】 ええ、そうなんです。ちょっと表示が難しいんですけども。

【福井座長】 むしろ、関与が大きくなっていく順ということにあまりこだわらずに、①の場合ですと、今、理事だけ赤で塗られているんですけども。

【西海マンション政策室長】 はい、そうですね。

【福井座長】 管理者のところも赤で塗ってですね。もちろん程度は違うんですが、外部の人が理事会の中に入るバリエーションの中に、平理事で入る場合と理事長で入る場合があるとする。理事長で入った場合は、たまたま管理者を兼ねることになるというのを①で両方書いてしまって、③のほうは、管理者は理事長にあらずの場合だけだとする。③'も管理者が理事長にあらずの場合だけだと整理したほうが、諸外国との比較で頭の整理がすっきりすると思うんですけども。ご検討いただけますか。

【西海マンション政策室長】 そうですね、はい。こうしてしまったもともとの理由は、この後、A3の資料で、要は、だんだん外部の方の関与が大きくなってくると、チェック、相当きつくしなきゃいかんかなという、もともとの単純な発想から、じゃあ、そういうふうに分類しようかなと思ったんですけども、確かに、資料の意味だけ見ると、なかなか整理があまりよろしくないで、そこはもう1回、ちょっと見直させていただきたいと思っています。

【福井座長】 もちろん、①で理事長か理事かというのは、実質的にはある程度違うんですけれども、形上は理事会の構成員を占めているわけですから、理事会の集団的なガバナンスを常に受けるわけですね。

③の決定したことで執行者というのは、ちょっとミスリードで、独立した管理者ということなんでしょうが、あくまでも執行者としての管理者に対するチェック、監視だけを理事会が行うという意味でしょうから、その点で③と③'は変わらないわけです。このような平仄合わせはしておいたほうがいいと思うんです。

【西海マンション政策室長】 はい、わかりました。

【福井座長】 外にある管理者を理事会がチェックするというのと、理事会の中にいる管理者を理事会がチェックするというのだと、後者のほうが、合議体の一構成員にはなるわけですから、ガバナンスとしては日本の今の形に近いし、わかりやすいかもしれない。

だけど、逆に完全に③、③'のように、フランス、イタリア型のように切り離すと、執行者としての管理者が、かなり独立性は持つかわりに責任も持たざるを得なくなるので緊張感が生まれるというメリットがあるわけです。そういう違いとして整理されてはどうでしょうか。

【西海マンション政策室長】 わかりました。先生のまさにご指摘のように、直してみたいと思います。

【村辻委員】 すいません。

【福井座長】 どうぞ。

【村辻委員】 何度もすいません、資料2なんですけれども、この②なんですけれども、前回は発言させていただきましたように、私は実は、この2人管理者ということには疑問を持っているわけですが、特にこの図でいくと、今の理事会の外か中かということでいきますと、この図でしたら、専門的なことをする管理者は理事会の外にいる。一方で、そうではなくて、理事会の中にいる管理者もいるということで、非常に複雑ではなからうかと。

こういうパターンも、パターンとしてはもちろんあると思うんですが、仮にこのパターンがあるとすれば、2人管理者を置くとしても、2人とも理事会の中において、2人とも理事であって、一般的なことを担当する、通常の業務を担当する理事長と、特別のことだけやる管理者としての理事がいてもおかしくないということなので、もしもこういうパターンを設けるとすると、2つあるのではないのかなという気はいたします。

【吉田委員】 ちょっとよろしいですか。

【福井座長】 どうぞ。

【吉田委員】 前にお願ひしたと思うんですけども、今の村辻先生のご議論を伺って、理事会の中にいる管理者、理事会の外にいる管理者ということ自体が私、よくわからなくて、そもそも管理者というのは執行機関なんだというフランス、イタリア型を前提にするのであれば、区分所有者の団体としての理事会とか理事長というものは、概念としては本来別であって、図で書くとする、概念的には全部理事会の外にあるということに本来はなるべきであって、人的な意味で、その内部的な団体の理事長という人が、たまたま管理者を兼ねることがあるにすぎないということだろうと思うんですね。

ですから、そのあたりも、概念的に管理者と、内部的な団体である理事会の長とを分けて、その後でコメント等で実質的にこうなんだというほうが、私はわかりやすいんじゃないかなと思っております。

それからもう1つ、それとの関連なんですけど、これはまた後での議論をしたほうがいいのかもしいんですけれども、報酬の点なんですけど、参考1その他でもって報酬、参考1と2ですか。2ページと3ページで、あまりかからないようにしようということはあるんですけれども、本来ですと、やはり外部から管理者を連れてきた場合には、それなりの報酬がかかると思いますので、議論の方向が、なるべく管理者にはお金払わないで済むようにしようという方向ばかり出ちゃうと、第三者に、専門家に管理を頼むということとは、ちょっとずれていくような気がしますので、やはり議論としては、外部から来る専門家としてのプロに頼む管理者という場合には、それなりの報酬は払うべきだという方向は出していただいたほうがいいんじゃないかなと思っております。

以上です。

【村辻委員】 すいません、よろしいですか。

【福井座長】 どうぞ。

【村辻委員】 今の吉田先生のご指摘、これは1つのすっきりとしたお考えだと思います。ただ、区分所有法上はどうなっているかという、区分所有法は、そもそも理事会。管理組合法人においても同じですが、理事会を区分所有法が明定しているわけではない。言ってみれば、区分所有法は理事会を法的に予定しているわけではない。で、総会があって、そこで意思決定をして、後の執行行為——これは対内的なもの、対外的なものを含めて、これは管理者がするという、これが区分所有法の構成でございます。

なぜそうなっているかという、区分所有法の想定しているマンション管理組合、これは小さなものから大きなものまで、あまねく広く全部、区分所有法の法制度のもとで統括できるようにしている。

したがって、理事会がないような場合、ある場合、すべてを包含するものとして書かれているので、総会の後は管理者、こういう規定になっているわけでございます。

ところが、従来は区分所有者の財産なんだから、管理組合というのは区分所有者の組合なんだから、その総会の下にある日常的なことを含む細々とした意思決定については、理事会を構成して、みんなで多数決でやっていこうと、こういうことで運営しているわけでございます。

したがって、区分所有法的には、管理者は、そもそも理事会というものが当然には予定されているわけではないので、管理者は理事会の外であるとか、内であるとかいう議論とは、ちょっと違うと思うのです。区分所有法は総会があって管理者。実務的に、従来は理事会を設けて、その中の理事長が管理者を兼ねるとしているという、そういう構成になっていると思います。

決して吉田先生のおっしゃることを否定するとか、そんな趣旨ではございません。

【福井座長】 私も両先生のおっしゃることは基本的にそのとおりだと思うんですが、日本は法制度上、実はイタリアと一緒に。理事会は想定していなくて、総会が管理者を選んで、管理者に執行は全部任せる。総会は建前上、執行機関じゃないですから、総会はあくまでも選んだ管理者の監視機関であるという点で、実は法制度の上ではイタリアと全く同じと言っても過言ではないわけですね。

現在の理事会方式というのは、いわば法が禁止しているわけではないけれども運用上発達した1つの形態でありまして、たまたま理事長が管理者を兼ねる実態が多いということなので、そういう意味では、論理的、法的に厳格に詰めるとすると、管理者は常に、いわば総会や理事会の外にいるものなんですね、日本の法制度でも。外にいるけれども、たまたま理事長が管理者に選ばれた場合には、管理者の人格としては別物なんだけれども、たまたま中にいる理事長が独立の権限を行使する管理者を兼ねているということになる。そういう意味で、吉田先生のおっしゃるように、日本でも、常に管理者は理事会や総会とは独立したところにはないと、現行法の理解としては、ちょっとずれてくることになるわけです。

③とか③'では、へこませて、管理者が理事会に半分だけ足を踏み入れているみたいに

も見えるんですが、むしろへこませないで左に寄せて外へ出しておく、あるいは管理組合の中にいるんじゃなくて外に出しておいたほうが、概念的には正確かもしれない。

【西海マンション政策室長】 そうですね。

【福井座長】 ①でも、管理者という言葉が出てくる以上、全部、管理組合からは外出ししておいて、だけど理事長がたまたま管理者の場合には、中から左に、理事長の部分が、たまたま外の管理者を侵食して兼ねる場合もあるんだ、というほうが、法的には正確な理解かもしれません。

【西海マンション政策室長】 今の先生方のおっしゃったことで、大体の点は整理された。丸ゼロは、これにないんですけども、丸ゼロが一番それに近い。頭の整理、自分の出発点はしているつもりなんです。丸ゼロは管理者、外へ出ていますね。イコールというのをつけたんですが、実態イコールなものですから、理事長は一応中に入っていると。

ただ、これから応用も、①、③はちょっとわからなくなっちゃったので、ここは先生のおっしゃるように、①にしても、③にしても、管理者としては外へ出してという形に整理をさせていただいて、それは図録でできると思いますので、そうしたいと思います。

あと1点だけ、さっき説明の順番上、後でご説明するので、吉田先生に誤解を与えてしまったんですけども、報酬を払うべきだというのは、実は、きょうか次回のところで適正化指針。もともと現行規約には書いてあるんですけども、あわせて適正化指針等にも書いておきたいなと思っています。

参考1と参考2の趣旨は、特に財政上の規約なり管理不全マンションはお金払えないからだめなのかという問題に答えようと思った、実態までヒアリングをして、これから、これをさらにどうするかという話は、また別途示したいと思いますので、そういう扱いの資料だということでご理解いただければと存じます。よろしく申し上げます。

【福井座長】 ありがとうございます。

では、安藤委員。

【安藤委員】 安藤です。2つ質問があります。

まず1つ目は、この資料2の②のパターンについてです。これだけ僕には特殊に見えます。どのような意味で特殊かという、この外部の訴訟等担当の管理者というのは、常に置かれているわけではないと思うのです。このパターンは、実際にトラブルが起こったときのみ必要となる物ではないでしょうか。したがって、これはトラブルが起こったときに選任するというお話なのか、それとも常に雇い続けるのかについて、どのような形を考え

ているのかなと思いました。

あわせて、このパターンの場合には管理者として、外部の弁護士さんなどのプロを雇うことになるわけですが、その対価としてどの程度の報酬を払うのかというお金のことも考えておかないといけません。以前、例えば保険等の導入についても議論しましたね。

まとめると、このような管理者について、常駐することを考えているのか、それとも規約上はいつでも選任できるという形なのか。また報酬についてどのように考えているのか、教えてください。

【西海マンション政策室長】 安藤先生の多分ご指摘になられたとおり、事務局としては②については、これはそういう問題が生じた場合に、多分その機関だけやるというイメージでございます。

②が出てくる前のパターンは、実は②はなくて①から③へ行っちゃっていたんですけども、調べていたときに、①の理事に、そういう訴訟担当をやってもらうという想定ケースもあるよねという議論をしたときに、ちょっと待てという話になりまして、区分所有法上は管理者じゃないと、ただの理事じゃ多分、訴訟を自分で起こせないんじゃないかというので、苦肉の策として②って出てきたんですけども、2回の村辻先生にご指摘いただきましたように、そういうことのために何か要するという認識はあるんですけども、確かに②のこれでいいかどうかという、いろいろと実は、あれも疑義があるので、そこはちょっと工夫させていただきたいと思っています。

【安藤委員】 もう1点は、③と④のパターンにおいて、それぞれ個人か法人かをかなり区別して議論されている点についてです。

【西海マンション政策室長】 はい。

【安藤委員】 この判断基準として、個人か法人かという基準が本当に適切なのかという点に疑問があります。

というのは、例えば個人が法人成りすれば、1人でも会社をつくれるわけです。これは法人扱いになるのでしょうか。これが法人扱いであるなら個人ではなく法人になったからといって、お金を持ち逃げするとか、財産毀損をする可能性に何か違いがあるのかといったら、変わらないように思います。重要なのは個人か法人といった問題ではなく、例えば適切な保険に加入できているかどうかであるとか、財産毀損の可能性と、それが起こったときに対処が可能かどうかということのように思います。個人と法人というところで分けることに意味があるのかというところは、ちょっとよくわからないと感じました。

【西海マンション政策室長】 よろしいでしょうか。その点に関しまして、③、③' に関して、その分ける理由として、個人なりか法人なりかというのは、きょうの議論を踏まえると、あまり適切じゃないのかなと、正直言って思います。④に関しましては、この図だけでいうと、確かにあまり意味がなくて、あと個人なり法人なりという分け方が意味があるかどうかというのはあるんですけども、端的に申し上げると、マンション管理士が④をやるのか、管理業者がやるのかによって、例えばいろいろと、大体かける規制等は同じなのかもしれませんけれども、とりあえず模式図が違うのかなということでやってみたので、結局のところ、かけるいろいろなチェック、いろいろな課題とかも、ほとんど同じであれば、確かに個人なり法人なりという分け方自体が意味を持たなくなってくると思いますので、そこはちょっと再検討させていただければと思います。

【福井座長】 フランスでは個人と法人にかなり区分のある議論がありました。どういう観点かという点、法人格があるかないかという点に決定的な意味があるということではなくて、フランスでは最近、個人の管理者があまりいなくて、どんどん法人が増えているという話があったのですが、なぜかという点、法人として管理者に就任すると、法人の中に弁護士、税理士、建築士といった専門家集団を用意しているので、管理組合の個別ニーズに応じた適切な専門家を臨機応変に出すことができる点が買われているという。コンサルティングができる、ないし専門的業務執行ができるというメリットが買われて、どんどん法人が増えているということでした。

その点で、総合力のある専門家を多様な形で取りそろえているような管理者かどうかというのが本質的には重要でありまして、例えば個人が請け負ったとしても、その個人が適切な人脈をもって、そういう専門家をコーディネートして連れてこれるのなら、実質的にはフランスの法人並みの力があるかもしれない。

法人でも単一の専門家しか抱えていない法人だと、あまり多様なニーズにはこたえられないですが、フランスの場合、法人の場合には大体各種専門家をそろえていたので、その点がメリットかもしれないわけですね。

そういう違いとしてうまく整理ができるとよいのですが。

【西海マンション政策室長】 そうですね。便宜的に個人、法人分けたときの頭にあった点は、論点としては、今先生がまさにおっしゃいました幅広い専門性が担保されているかということと、あと、やはり財産毀損とかあった場合の補償能力に差があるであろうという思いと、あとは、やや瑣末ですけども、補欠ルールですね。団体であれば、すぐか

わりを送れますけれども、個人で、どんな優秀な人でも何か不測の事故があった場合には補欠がなくなっちゃう。補欠がないと送れませんので、そういった違いに着目をして、とりあえずそういうのは、鮮明に課題が出る、出ないというのを個人なり法人なり分けようかと思いましたが、何か結局、その後のA3の資料でござんいただきますと同じように、重複したりするものですから、課題とか対策も。ちょっとそこは、無理やり分けるということもあまりあれするよりは、先生のおっしゃるように課題とかで、要するに少しくま整理してもいいのかなと、ちょっとそこは考えてみたいと思います。

【福井座長】 逆に、イタリアの場合は管理者は個人で、法人がないわけですね。そのかわりイタリアの管理者たる個人は、自分の専門外の業務は補えるような人的ネットワークを持っているような管理者でないと雇われにくいそうで、実質は同じですね。もう一つ、財産毀損とか賠償の問題は、ものすごく大きな法人を念頭に置けば、一般的には法人のほうが資力があるようにも見えなくもないですが、でも個人だったら個人財産にかかっていけるわけです。法人は通常、出資の範囲の有限責任ですから、個人の資産額によっては個人のほうがはるかに大きな担保がある場合がある。

本質は、そういう偶然、すなわち個人がお金持ちかどうかで弁済資力が変わってくるというのではなくて、さっき安藤委員が言ったような意味での、一種の賠償責任保険で十分な額のものに加入しているかどうかというほうが、形式的に法人か個人かよりも重要なわけで、そっちはそっちできちんと詰めることが重要かと思えます。

【安藤委員】 プロの管理者をどのような形でスクリーニングするのが最も費用が安いかといったら、これは賠償保険の保険会社が監視するのが一番だと思うのです。つまり、真っ当な保険に入れない人には仕事が来ないとなれば、保険会社にある程度の補償をつけてもらえるような事業形態を自分たちで選んでいくと思うのです。例えば個人であるとお金の持ち逃げのリスクがあるであるとか、または以前、親泊専門委員が言っていた継続性の問題であるとか、様々な課題をクリアできるような形に進化していくと思うので、このようなパターンだけが望ましいといったように外から決めつけてしまうよりは、最低限の基準とある程度の自由度があったほうが制度としては望ましいと感じました。

【福井座長】 ほかにいかがでしょうか。

ちょっと時間も押しておりますので、また戻って議論していただくこともあり得べしということで、次の論点に進ませていただければと思います。

随分本質的な議論もありましたので、本日のご議論やご意見を踏まえて、さらに論点整

理を詰めていただければと存じます。また、管理規約や適正化指針につきまして、具体的な改正の骨子も、できるだけ早期に、今の議論も踏まえてまとめていただければと思います。

それでは次に、反社会的勢力の排除について、暴力団排除関係の資料8でご説明をお願いいたします。

【西海マンション政策室長】　　ちょっと時間押していますので、恐縮でございますが、先生方にはヒアリングでも一度ご議論いただいていますので、ポイントに絞らせてご説明させていただきます。

これまでの議論、ヒアリングを踏まえまして、反社会的勢力の排除の条項につきましては、資料8で大きく2つに、まず分けさせていただきました。

1つが、まず専有部分の使用等の禁止ということで、まず、この1の①にありますように、暴力団事務所ということに関しましては、既存の判例で、暴力団事務所は共同利益違反に当たるということの判例が出ておりますので、これについては、対策でございますように、今回、標準管理規約に専有部分を暴力団事務所として使うことを禁ずるということは問題なかろうと事務局としては判断して考えてございます。

同じ話で、②についても、使用禁止、競売請求、引き渡し請求についても問題なかろうと考えてございます。

問題は③でございまして、これは住居として使用することの禁止でございます。これは前回の非公開ヒアリングで出ましたように、幾つか、いわゆる宅建とか不動産取引売買ですとか、あるいは公営住宅とか民間賃貸で先行した事例がございますけれども、最大のポイントは、いわゆる暴力団員であったとしても、生存権に違反しないかどうかとか、あるいは平穏に暮らしている者に対して住居として使用することを禁止できるのかという非常に難しい問題でございます。

これは村辻先生のほうからアドバイスされたのをまとめさせていただいていますが、対応案のところで、これは契約でも二つに分かれるんじゃないかと思ひまして、1つは新規に、つまり全員同意で、全員合意で原始規約に最初からそういうのを、安全に暮らす権利があるということで入れて、全員合意と入った場合には、いわゆる信頼関係の破壊とか、要するに規約の違反ということで、ある程度暴力団員について、最初合意したことについて違反しているんじゃないかとは言えるのかなということの有効性があるかと思ひますが、既存の場合ですけれども、仮に規約の数、4分の3特別決議ですから、4分の3の人

たちが仮に住居としての使用を禁止するとした場合に、既に住んでいる暴力団員が4分の1の側の反対側に回っていて、いや、自分は反対したんだと。したがって、憲法にも生存権は認められているから有効ではないはずだといったときに、ほんとうにこれは訴訟になったとき勝てるかどうかという点が課題としてはあるのかなと考えてございます。

同じようなことは、2ポツのほうのことにも言えまして、専有部分の使用ではなくて、今度は貸与したり譲渡する場合についてでもございますけれども、これまで暴力団事務所として問題ないとしますので、これは、やっぱり住居として貸与、譲渡する場合でございます。

論点は先ほど申し上げたのと同じでございまして、新規の購入者が原始規約全員合意の場合と既存の場合では、また違うことになりましてけれども、それを含めて、もう1つは、やはり生存権の問題とか、そういった問題がかかわってきて、平穩無事に暮らしている人が追い出されることで、訴訟で十分立っていられるのかという点があるかとございます。

それで、きょう、ぜひご議論いただきたいのは、対策の一番下のほうに書いてございますけれども、3つ考えられるのかなということで事務局にて整理させていただきました。住戸として暴力団員に使用させる、あるいは貸与、譲渡する場合の制限に関しましては①、規約本文のその旨を記載いたしまして、ただし訴訟等で有効に、もしかしたら勝てないかもしれない場合のケースを解説例示するというのが1つ考えられます。

2つ目といたしまして、規約本文に、本文にも、例えば今度は限定的に書くと。つまり、同じマンションに住んでいる周囲に危害の及ぶ蓋然性が極めて高い場合。つまり、例えばわかりやすい例を挙げますと、ある地域で既に抗争が起こっていて、既に何軒もマンションの住戸がねらわれているといった場合で、その同じ対象となるような所属員が要る場合といった地域個別事情を書いた上で限定的に書くというのが2つ目に考えられます。

3つ目は、やはり訴訟等では法的安定性に疑義が残るので、標準管理規約の解説や適正化指針の中で、地域の事情、個別の事情によっては住戸としての使用禁止や譲渡、貸与の禁止を、こういうふうに書きますという規約の例文を掲載すると同時に、どういった場合には有効とならないおそれがあるということについて注意点を、解説じゃなくて適正化指針に書くといったような考え方がございます。

①、②とだんだん弱くなっていくわけですがけれども、こういったことを選択としてご議論いただいて、もしパブコメで聞くべきだということであればパブコメで聞くということも含めて、事務局としてはどうかと考えてございます。

このあたりが、きょう、これでご議論いただきたい1点目でございます。

もう1点は、めくっていただきまして、前回、非公開ヒアリングであまりお話していませんけれども、もし仮に住戸がなかなか難しいという場合も含めての対策でございますが、前回のヒアリングでお話ししましたように、最近、マンションにかかわる暴力団員の犯罪とか、違法行為については、単に暴力だけではなくて、大規模修繕とか、大きなお金が動くものですから、そこに不当に運営に介入して行って、役員と一部結託をして、そういった修繕費をだまし取ったり、自分のかわいがっている業者に落としてお金を取るといったことがあるので、不当な運営の介入を防ぐということで、3ポツにございます。1つは、②にございますが、総会、理事会での暴力や威嚇行為等の禁止でございます。もう1つが③で、役員への就任の禁止、いわゆる欠格要件を設けるということでございます。

これに関しましては、例えば集会等でのいろいろな暴力行為等々の禁止については、もともと会社法の株主総会でも議長に議事整理権、秩序維持権がございます。そういう例がございます。それから、役員の欠格要件に関しましては最近の、いわゆるNPO法ですとか、新公益法人認定法等でも役員の欠格要件を明確に書いてございますので、そういう意味では、例からいくと問題ないのではないかなと考えてございます。

こういうことをあわせて入れたいと考えてございますので、この2点につきまして中心に先生方にご議論いただければと思います。以上でございます。

【福井座長】 1点確認ですが、前回もご紹介のありました国土省からの通知等で、1つは公営住宅ですね。もう1つは、民間賃貸住宅が国土省関係、あと業界団体関係で仲介等に関して暴力団でないことの確認、その3つの次元がありました。暴力団の居住にかなり制約を加える公的な方針がありましたが、それについての憲法論、例えば法の下の平等、居住移転の自由などの整理等で、何かその後わかった点がございましたら、ご紹介いただけますか。

【山岸マンション政策室課長補佐】 まず、では、その公営住宅の関係ですけれども、平成19年に出されております。公営住宅入居する決定の際、暴力団を排除しているわけですけれども、その理由としては、基本的に暴力……。

【福井座長】 それは国の、公営住宅法の解釈通達ですか。

【山岸マンション政策室課長補佐】 通達になっています。

【福井座長】 公営住宅法は暴力団の入居を許してはいけないと解釈されるべきだ、という国土省見解ですか。

【山岸マンション政策室課長補佐】　　そこまで明確に書いてはいないんですけども、暴力団というのは、2つの要因があつて、蓋然性が極めて高いので暴力団員は入居決定しませんと。

その1つ目が、暴力団活動を通じて得られる違法、不当な収入について本人が申告することは期待できないということで、その収入の審査がちゃんとなされないだろうという懸念が高いということです。

そしてもう1つ、2つ目ですけども、暴力団活動に従事し、今般は調査した結果、他の入居者の生活妨害等の行為を行うおそれが高いと判断されるため、入居決定する適当なものとは言えないと。

2つ目については、暴力団という……。

【福井座長】　　1つ目の話は、所得捕捉ができていない暴力団員は、ほんとうに貧しかったら入れななきゃいけないということになるんですか。

【山岸マンション政策室課長補佐】　　実際上は、でも、そうなりますね。その根拠としては、そうなってしまいますけれども。

あと、なので、2つ目として、暴力団活動に従事して、ほかの入居者への妨害の行為のおそれが高いということを根拠にして、暴力団については排除するという通知を出しているという状況です。

【福井座長】　　それは自治体にも、そういうふうに運用してくださいという、いわば法解釈権者としての見解ですか。

【山岸マンション政策室課長補佐】　　そうですね。国土交通省の通知で出している……。

【福井座長】　　実際に自治体では、基本線は、その解釈に倣って運用しているという実態ですか。

【山岸マンション政策室課長補佐】　　それは、そうですね。

【福井座長】　　都道府県でも、市町村でも両方ですか。

【山岸マンション政策室課長補佐】　　基本的には、この通達で……。

【福井座長】　　わかりました。

【山岸マンション政策室課長補佐】　　あと、賃貸住宅と不動産流通の関係ですけども、ちょっとここら辺は憲法論に踏み込んで議論された資料、見つからなかったといいますが、まだ引き続き調べて、慎重に対応する必要があると思うんですけども、居住しているということ自体が、そもそも暴力団であるという身分そのものに着目して排除しているのか、

それとも公営住宅のように、何らかの要件が満たされない可能性が高いということで排除しているのかというのは、すいません、引き続き調べたいと思います。

【福井座長】 業界団体関係については、どうですか。仲介に関して暴力団排除を入れている件については。

【(社)不動産協会】 不動産協会、中村です。仲介の取りまとめを当協会ではやっていないんですけれども、売買と賃貸については憲法論にまで踏み込んでいません。とにかく警察から入れないという条項を必ず設けるようにというのが先行していましたので、そこまでの議論はしないで、条項を設けました。

【野村不動産業課長】 業界としてはそうなんですけれども、私どもは委託調査で不動産取引からの反社会的勢力のあり方検討調査というものをやっています。それは弁護士の先生をトップにいわゆる流通団体が入って、一応こういうものを、モデル条項をつくる前の、あらあらの整理はしております。

今のように公営住宅の話は、やっぱり純粋な民衆の私契約じゃないというところもあるのでですね。もちろん、それも含め整理をしておりますけれども、逆に、不動産取引については、いわゆる契約自由の原則が本来であるということもあるので、だれかに対して売らないということについては、契約内容を自由に定めるということであって可能ではないかという議論は当然あったと。

それに加えて、反社会性、犯罪性、危険性が危惧される反社会的勢力との契約を拒絶することの合理性、正当性、妥当性について疑う余地はないのではないかという整理であるとか、もともと反社会的勢力から離脱する自由も当然認められているわけですから、それがある以上は、売らないということについても、一定の妥当性があるのではないかという、そういう論点は、一応整理をしてございます。

ただ、ほんとうに突っ込んでぎりぎり、もっと相当いろいろな判例をたどっていくとかということについていうと、一応ベースにしている判例は、先ほどの公営住宅の判例なども前提にしながらということなんです。

【福井座長】 契約の自由というのは、要するに民衆の賃貸借や売買、仲介の契約であれば、暴力団には売らないとか、あるいは貸さないという意思表示して契約を取り結ぶのは自由なんだから構わない。そういう趣旨ですか。

【野村不動産業課長】 基本的には、そういう。要するに、裁判は、例えば損害賠償請求みたいなことになるんだろうと思いますけれども、そこは、こういう人には売らないと

いうことを業界として取り決めるということについてはですね。

【福井座長】 ただ、それも、民民だと直ちに憲法の問題にならないというわけではないですね。

【野村不動産課長】 ないですね。それはそのとおりです。

【福井座長】 憲法の私人間効力、間接適用という議論があつて、公序良俗の中に憲法的価値を入れて解釈すれば、あまりに憲法的価値を否定するような条項は民法90条に反するというのが、むしろ通説的な見解ですから。

【野村不動産課長】 はい、そうです。ですから……。

【福井座長】 仮に人種とか、あるいは本人の意思ではどうにもならないような差別条項が入っていると、場合によると、憲法違反と言うかどうかはともかくとして、公序良俗に反する無効な契約になり、違法、不当な排除になる、ということはあり得るんじゃないですか。

【野村不動産課長】 それはそう。ですから、2つ目に言いました、離脱する自由みたいなのがあつたならば、そこはぎりぎりもつのではないかということで、一応、そういう議論は経てきましたけれども、ほんとうに、より、もっと法律的、憲法論的に、ぎりぎりしたところをずっとアセスメントしたかということ、弁護士の先生を入れながら、こういうことで大丈夫でしょうねということで、むしろ警察の要請も強くて、じゃあ、そういう整理ができるならば、この際、そういう文言、申し合わせた条項を適用しよう。

【福井座長】 この間、警察庁の方の話だと、いや、居住用はいろいろ議論があるんです、ということでした。

【野村不動産課長】 これは、ある事件があつて、判例も固まらなないと、なかなか100%の太鼓判というのは押せないのかもしれないと思うんですけどもね。

【福井座長】 ありがとうございます。以上の事実関係を前提にして、ご議論をお願いしたいと思います。

【西海マンション政策室長】 1つよろしいでしょうか。

【福井座長】 どうぞ。

【西海マンション政策室長】 1点だけ。さっき説明の補足で忘れたんですが、住居としての使用禁止と、それから貸与、譲渡に関しては、ちょっと貸与、譲渡、より難しいかなという課題がございまして、それは、つまり、さっき言い忘れていて大変恐縮ですが、考える論点のところに書いてあるんですけども、例えば管理規約で定めて、貸与するな、

譲渡するなど書いてあったときに、しかし、それは区分所有者である人と、まだ区分所有じゃない人、第三者との契約にまで効力が及ぶかという、もうちょっとハードルがあって、それがより、何と申しますか、暴力団員への住戸としての貸与、譲渡については、もう1つさらに課題があるのかなとは、ちょっと、そこは考えられる論点に書かせていただいておりますので、それを踏まえてご議論いただければと存じます。お願いいたします。

【福井座長】 いかがでしょうか。

法律家でいらっしゃる村辻委員、吉田委員、差し当たり何かお気づきの点がありましたら。

【村辻委員】 なかなか住居についての難しい問題だとは思いますが、少なくとも標準管理規約に、規約本文で住居として使用できないんだと書きながら、解説で、いやいや、それはだめかもしれないと。これはですね。

【西海マンション政策室長】 そうですね。そこは、はい。

【村辻委員】 逆に、大丈夫じゃないですかとなるので。

【西海マンション政策室長】 それはあまり……。はい。

【村辻委員】 それは、いかにもまずいだろうということなので、今のパターンはないだろうと思います。

【西海マンション政策室長】 はい。

【村辻委員】 それで、先ほどもご紹介ありましたように、原始規約でやるということになれば、それは全員合意ですから。そして、その後購入して入ってくる方も、その原始規約を承認して入ってくるという、そういう構成なので、問題は少ないと思うんですが、先ほどご紹介いただいたように、多数決で新たに住居として使用できないというのを入れるのは、現行の状態では問題は残るのかなと。

個人的には、暴力団排除というのは社会的な趨勢なので明確にしたいとは思いますが、そして、さっきも離脱の自由というのがありましたですが、どうしようもないことではなくて、それが困るのであれば、暴力団でなくなればいいだけの話なので、本来は強い態度で臨むべきであると。

ただ、やっぱり警視庁の方も、ああいうご発言なので、現状では、住居に関しては、やや、今後の動向も見きわめてということで、慎重な態度もあるのかなと。すいません、あいまいなこととございます。

【福井座長】 村辻先生、前回もご指摘でしたが、既存のものと原始的規約で違うとい

う場合の、既存のものについて多数決で仮に暴力団排除条項を規約で入れるという場合に、おそらく反対に回るほうなんでしょうけれども、現に暴力団員が分譲購入者の中にいるという場合と、いないという場合とで何か違いはありそうでしょうか。

【村辻委員】 確かに、それはそうですね。実際には……。

【福井座長】 今は、まだ入っていないけれども、将来入ってこないようにするために新たに規約を改正します、しかし現時点で、その条項の適用を受けて出ていかないといけなくなる人はいない、という前提と、暴力団員が既に購入して住んでいるか、住むかどうかはともかくとして、財産権保持者になっています、という前提の、それぞれの場合でどう違うのかという点です。

【村辻委員】 それは違う可能性は大いにあると思います。例えばペットの禁止なんかも、全くペットのいない状態で決議をして、これからは、例えばペットを禁止にしましょう、あるいはペットをオーケーにしましょうというのは将来のこと。ところが、例えば既にペットがいるという状況でペット禁止となると、一体そのペットはどうするんだという問題もありますし、福井先生のおっしゃるように、それは状況によって変わってくるという気はいたします。

【福井座長】 ありがとうございます。

吉田委員、いかがですか。

【吉田委員】 今のご議論をされているところの1つのヒント的な条文としましては、31条で、この資料8にもありますけれども、既存の区分所有者に対してどうかという論点整理の中で、資料8の上の段の右端ですけれども、一部の区分所有者の権利に特別な影響を及ぼすときは、当該区分所有者の承諾が必要であるという区分所有法31条、これが当然あって、今の村辻先生のお話等になってくると思うんですね。結局、財産権等の侵害になりますから、そこを侵害される人については承諾を得なきゃいけないと、こういう規定だと思うんですが、問題は暴力団の排除とあって、特に住居の場合が問題ですから、暴力団の住居の問題に限りますと、常識的に考えて、奥さんや子供が平穩に暮らしているときに普通の人と全く変わらないというときに、暴力団の家族だからといって排除するというと、身分による差別的な感じがするんですが。

他方、暴力団というのはアウトローの人が多いわけですから、いろいろ口実をつけて、自分が住んでいるんだとか、自分の舎弟が住んでいるんだとか、いろいろなことを言って、特に発砲事件が起きているようなところで、住居という隠れみので、事務所ではだめだか

ら、住居ならいいんだろう、ということで、入居してきたようなときに、そういう場合には、事件、事故が起きる可能性が極めて高いわけですね。

そうすると、区分所有法でいっている共同利益に反する行為といったときも、具体的に目の前で共同利益に反する行為が行われなければだめなのかということ、57条で予防に必要なこともあるわけですから、結果の発生を予防することもあるということは、法の規定の中で、やはり共同利益に反するような危険なことが起きる蓋然性ということが当然、法の中に入っているはずですから。だとすると、住居の場合でも、地域によって発砲事件が起きたり、あるいは住んでいる人の、どういう人なのかということによって蓋然性が高まってくれば当然、住居だとしても、この共同利益に反する行為に当たってくると思われま

す。

そう考えると、何を言いたいのかといいますと、31条の単なる財産権の侵害の問題ではなくて、この共同利益に反するという場合の身体、生命の危険のほうが財産権に優先しますので、それを考えれば、蓋然性が高い場合、典型的に予測される場合、これら幾つか理論を構築すれば、私は、そこはいけるんじゃないかなという気がしております。

【西海マンション政策室長】 さっきの②はありということですか。私のほうから、さっき②と申し上げました。

つまり、規約の本文に、今おっしゃった要件を書いた上で、そういう内容丸々、蓋然性が高い場合はとか、確実に無効の場合にあつてはとか……。

【吉田委員】 私の個人的な見解としては、そういう方向でいけるんじゃないかと。ただし、その蓋然性の高いことが、だれが見ても、一見して一般的に明らかになっていて、訴訟に耐えられるほどに類型化されているなど、蓋然性が相当程度に高い場合でなければならないということではあると思いますけれども。

【福井座長】 蓋然性について、客観的に書けますか。要するに、暴力団員として居住している場合で、共同利益に反する蓋然性が高い場合と反しない蓋然性が高い場合とは、どういう場合でしょうか。

【吉田委員】 例えば周辺で過去何年間にどのぐらい発砲、殺傷事件が起きたとか、そういう統計的な数値とか、そういうものは非常に大きな参考になると思いますけれども。それから、その暴力団の所属している組が、それまでにどういう殺傷トラブルに関与したとかですね。幾つか客観的指標は、探そうと思えば出てくるんじゃないかなと思います。

【福井座長】 最後は、そこに住んでいる人の、いわば性質に。

【吉田委員】 にもかかると……。

【福井座長】 かかってきますね。

【西海マンション政策室長】 そうですね、はい。

【福井座長】 そこに住んでいる暴力団員が、どれぐらい周りに威嚇的な効果を及ぼすのか。あるいは、そこに出入りする人々がどういう人か。これらの基準をなかなか事前に書き切るのは難しく、かなり工夫して書いても、後でそこを争われるとどう転ぶかわからないという微妙な解釈論点になるかもしれませんね。

【西海マンション政策室長】 それはテクニカルには、そうじゃないかと思っています。

【吉田委員】 確かに、そうです。だから、財産権と財産権で比較したときに、暴力団員がいるからマンションの価値が下がるから、おまえ出ていけと、これは結構厳しいと思うんですが、幾つかのハードルを越えて、ほんとうに生命、身体の危険が発生する可能性が極めて高いということが典型的に証明できれば、訴訟になれば、それは言えるんじゃないかなと思います。

ただ、個人的には規約に書いてと思うんですけども、確かに福井先生のおっしゃるように、なかなか難しいかもしれないですね。

【福井座長】 要するに、場合分けをすると、後々の紛争のときに決しにくく、長引く可能性があるかもしれないということをちょっと思ったので、規約にすっきり書けるのなら、そんなに問題はないかもしれません。

【吉田委員】 そうですね。

【福井座長】 質問ですが、57条の共同利益は、解釈論としては、身体、生命だけなのか、財産的利益の毀損も含むのかという点はどうなんでしょうか。

【村辻委員】 全部入るんじゃないですか、当然。

【福井座長】 そうすると、区分所有権の価値が、例えば暴力団員が平穩に居住していて、発砲事件はないけれども、そのために下がっているような場合には共同利益侵害行為になるんですか。

【村辻委員】 本来は、生活障害になるような場合。それは単に財産価値だけで共同利益背反というのではなくて、生活に支障を来すような、それがベースではあると思います。

【西海マンション政策室長】 そうですね。今、村辻先生おっしゃるとおりでして、基本的な考えでは、マンションについては、当該者以外の他人の財産、健康にとって有害、それから迷惑、不快となるような生活妨害であるとか騒音、臭気、振動とか、そんなこと

が列挙、解説ではされていますので、生命とかは入ると思いますけれども。

【福井座長】 それは、ほかの人の何らかの不快感につながるという点で、効用低下という意味ですね。

【西海マンション政策室長】 そうですね。不快のところ、もうちょっと、多分ここは。

【福井座長】 定性的に、素直に今のご趣旨を解釈すると、要するに、だれもが不快ないし恐怖と思わなければ、暴力団員が住んでいても別に価格下がりませんから、おそらく、不快と言うかどうかはともかくとして、その暴力団員が住んでいるマンションには入りたくないと思う人が多い場合にだけ下がるわけですよ、マンション価格は。

【西海マンション政策室長】 そうですね、はい。

【福井座長】 それは一種のニューサンスと同じで、生活利益の侵害の一種ということに論理的にはなりませんか。

【西海マンション政策室長】 そうですね。

【村辻委員】 先生、論理的にはそうだと思うんですけども、逆に、極めて平穩に住んでいる。正直、暴力団があそこのマンションにいるとなれば買わないという人は非常に多いと思います。ただ、平穩に住んでいる場合に、あそこに暴力団員がいるから財産的価値が下がっているんだという、その現実問題として証明もまた難しい。

【西海マンション政策室長】 そうですね。

【村辻委員】 先生のおっしゃるのは極めて論理的ではありますがけれども、なかなか難しい問題があるんじゃないでしょうか。

【福井座長】 それは不動産業者に聞けばわかることで、暴力団員が住んでいる場合と、住んでいない場合で、それぞれ通常いくらの仲介の値をつけるかについて、一定の相場がおそらくありますね。

【村辻委員】 近隣の類似物件との比較をすれば。

ちょっと思うんですけども、これは、やっぱり標準管理規約ですので、汎用性がなければならぬと。例えば地域の特性に応じて、こういうことを設けることも可能ですというの、それ1つの案だとは思うんですけども、じゃあ、その地域の特性は具体的にどうなのかの線引きも、なかなか難しい。

ということで、むしろ、やっぱり標準管理規約なんだということで汎用性を重視して、できるだけ客観的に、しかしながら、単なる暴力団事務所、組事務所だけというのではない形の、住居にも網をかぶせられるようなものに何とか工夫してやっていくべきではない

のかなど。

そうすると、このおまとめいただいている資料8の一番上のところ、考えられる論点の上のところ、事務所に限った場合、事務所と認定されていないものの、次ですね。事務局と認定されていないものの、暴力団員等が居住し、反復して不特定多数の関係者が出入りする場合の対応をどうするか。こういう表現。例えば暴力団事務所としては、それは明らかに使用禁止だと。そういうところの対応とか譲渡も、もちろん禁止だと。組事務所、暴力団事務所そのものではないけれども、暴力団員等が居住し、不特定多数の関係者が反復継続して出入りをするような場合、そういう利用も禁止する。そういう利用形態が予測される、それを予定した譲渡、貸与も禁止という、何かそういうふうに客観化して条文化すると。

もちろん、そうしても、際どいところになると、それを根拠に、例えば共同の利益に反するんだということで措置をとった場合に、いや、憲法違反だとか何とかと言われる可能性もあると思いますけれども、規約の定め方としては、そういうことであれば、規約としてはオーケーではないのかな。何かそちらのほうで工夫して、そういう、なるべく網をかぶせられる、しかしながら客観性がある、そういう条文にしたほうが実効的ではないのかなという気はいたします。

【福井座長】 今のご趣旨は、あまり反復せずに特定少数だったら出入りしていい、ということになるんですか。

【村辻委員】 出入りしていいよではないですけども、どこかで憲法違反云々の問題も避けながら、汎用性のある標準管理規約とするには、1つのメルクマールになるのかなという、そんなところであります。

【福井座長】 実質的には反復、不特定多数などの不確定概念の要件をつけた途端に、その解釈の争いで長期間になりそうですね。相手方は必ず争いかねない。

後々の規約の運用コストを考えますと、解除など、契約に介入する条文としては、ちょっと書きにくいのではないのでしょうか。

ほかに、この点についていかがでしょうか。よろしいでしょうか。

では、また後で戻って議論していただくとして、災害関係について、ご説明をいただければと思います。

【西海マンション政策室長】 続きでございます。これも時間の関係でございますので、これまでいただいた宿題を中心にご説明したいと思います。資料9の、これもA3の論点

表をごらんいただきたいと存じます。

今回、事務局のほうでご議論いただきたいと思っておりますのは、大きく分けて2つでして、特にそのうちでもご議論いただきたいと思っておりますのは、総会の開催、決議が困難な場合の意思決定についてでございます。

特に1番目でございますけれども、災害等で総会の開催困難な場合の意思決定でございますが、これは前回の、これまでに村辻委員等々より、意思決定が、例えば総会開催困難な場合に理事会ができるということをルール化を整備していく前に、では、どういう場合に緊急対応で、どういう工事ができるのかということを整理すべきじゃないかということ、まずそれを整理させていただいたのが、1ポツの(1)でございます。

現行の法令・規定というところをごらんいただきたいんですけれども、現行では区分所有法17条、それから同法の61条——これは建物価格2分の1以下の滅失の場合が書いてあるんですけれども、それから2分の1超の場合が書いてございます。それから、同法17条で保存行為が書いてあるといったことでございます。

結論を急ぎますと、右の対応策というところでございますけれども、保存行為は、基本的には管理者単独でも意思決定してやるのが可能でございます。これは例示をしていきますと、アとあるのは、共用部分を維持するための緊急を要する行為と、イのほうで、共用部分の滅失・毀損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いうことで、これはとりあえず例示させていただいたのは、給水管・排水管という、いわば震災直後、生活継続するに必要なライフラインですけれども、これの補修、あるいは共用部分が危険でないかどうかの点検、破損箇所の小修繕等が例として挙げられるんじゃないのかな。これは、まず申し上げたい点は、保存行為なので管理者単独でできるという点でございます。

②で、もう1つ、狭義の管理行為。これは総会決議が必要と書いてございますけれども、正確に申し上げますと区分所有法上では、規約によって別段の定めが可能となっておりますので、これは規約を定めれば、総会の決議を経なくても、合理性のある手続、合理手続であれば、例えば理事会の決議であれば、やるということは可能ではあります。

具体的には、どういうものが対象かということ、狭義の管理行為といいますのは、ア、共用部分の軽微な変更ということで、給水管・排水管の更正・更新、エレベーター設備の更新、それから炭素繊維シート巻きつけによる。とりあえず、例えば建物が傾きそうな場合、柱の耐震補強等。それから、単なる管理行為といったことが考えられるのかなと思っております。

最後の③については、共用部分の大幅な変更は総会決議が必要なんだろうなということでございまして、基本的には、この①と②について、総会決議が、特に②については必要なところを、今回やむを得ない場合については、理事会決議で総会決議を免除するという趣旨の条項を盛り込むことによって、緊急対応が可能になるんじゃないのかというのが出発点でございます。

あと、かいつまんで申し上げますと、(2)のくだりにどうするかということが書いてございまして、(2)の対応策のところをごらんいただきたいんですが、標準管理規約54条というところがあるんですが、ここは理事会決議ということでございしますが、ここに災害発生で総会開催が困難な場合であって、なおかつ生命の危険、二次災害の防止等、緊急の応急復旧が必要な場合、有効と思われるときに決議できますというのを下記。

下へおりますけれども、総会の決議のほうで、2ポツでございまして、修繕積立金を例えば取り崩すと費用支出があるので、それに関しては、やはり総会決議が要ると書いてあるところを48条第6号というところで、通常は修繕積立金の取り崩しによって直すところを、括弧書き、ただし、新たに54条の緊急決議を理事会でやった場合には、これを除きますということで、総会決議を免除するといったようなことができるんじゃないのかなと考えてございます。

その下の3ポツというのは補足でございまして、仮に費用支出できるとしたとしても、たまたま時期によっては、まだ当該年度の収支予算に計上していませんよとなった場合については、とりあえず緊急対応ということで、58条の収支予算の作成、変更というところに、実は既に、新年度になってから、次の新しい新年の総会開かれるまでの間については、総会の決議を経なくても理事会の決議で執行できるとあるので、それを同じ援用しまして、新たに、そういった緊急対応で理事会で出しましょうと決めた場合には、新年度予算の収支予算に計上しなくてもやれるようにしましょうということを入れればよろしいんじゃないかと事務局では整理してございます。

あと1点だけ、2ページ目のところでございますけれども、専有部分への緊急時の立ち入りという点でございます。これに関しましては、基本的には課題が幾つかございまして、法に定める、さまざまな法の立ち入り権限等々があるのでございまして、基本的には今回、事務局としては、やはり緊急対応で周囲に、例えば財産上等々で、資産価値等々で大きな影響がほかの周囲に及ぶ場合には、専有部分に立ち入ると条項を入れたいと考

えています。

ただ、以前のご議論の中で、管理を行う者が入れるということを昔、試案として考えたことがあるんですが、これは広過ぎるというご指摘をいただいているので、これを、まだきょうは案を書いてごさいませんが、例えば管理を行う者、区分所有者はだれでも入れるということではなくて、理事長とか、あるいは、もしくは管理者と書くべきか。いずれにしろ、限定された、それなりの資格のある方が入れるということに限定してはどうかと考えてごさいます。

以上につきまして中心に先生方にご議論いただければと思います。以上でごさいます。

【福井座長】 ありがとうございます。それでは、ご自由にご議論をお願いいたします。

立ち入りの件の今の最後の論点ですが、理事長の仕事か、管理者の仕事かという点は、人格的にはどっちですか。

【西海マンション政策室長】 管理者じゃないかと思っています。

【福井座長】 おそらく、そうですね。

【西海マンション政策室長】 はい、そう思っています。

【福井座長】 ということは、緊急時の対応の責任者は、ここでは理事長という言葉も結構出てきますが、基本的には管理者としての人格で対応することを標準的なものとして考えておられるんですね。

【西海マンション政策室長】 はい、おっしゃるとおりでごさいます。

【福井座長】 わかりました。お願いします。

【吉田委員】 1 ページ目の1の一番上のところですね。右端の保存行為のところなんですが、管理者単独で意思決定可能と、保存行為である。まさに、それは管理者ですから、そうだと思うんですが、そこで「管理者一人の責任が重くなり過ぎるため、理事会で意思決定可能」とお書きいただいております。実質的にはわかるんですが、先ほど議論した管理者と理事会の関係が、ちょっと矛盾してくるようにも思えますので。

【西海マンション政策室長】 ええ、そうですね。はい。

【吉田委員】 そもそも管理者の責任が重過ぎていいのか、悪いのかという議論はさておいて、何かしてあげようとするのであれば、後で理事会でもって管理者の行動を追認するとか、チェックして不当ではなかったとか、何かそのような形のほうが、私はいいのかなと思います。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 ほかにいかがでしょうか。

基本的に、事務局の原案は、何らかの緊急時の対応は一定の権限で行うことができる、ないしはせねばならない一定の事項を標準管理規約に盛り込むべきだ、というのが骨子ですね。

【西海マンション政策室長】 はい、おっしゃるとおりです。

【福井座長】 この点について、ちょっとそれは行き過ぎであるとか、あるいはもう少し、そういう立ち入り権については制限を加えるべきだという方向でのご意見はございませんでしょうか。よろしいですか。

では、基本的にはそういう方向ということで、さらに詰めていただくということでよろしく願いいたします。

【西海マンション政策室長】 そうですね。はい、わかりました。

【福井座長】 それでは、一通り議論しましたが、きょうは時間がなかったので、まだご発言いただいている方もいらっしゃいます。全体の論点を通じて何かお気づきの点がある方、まず先にご意見をいただければと思いますが、いかがでしょうか。戻っていただいても結構でございます。オブザーバーの方も含めて結構ですが、お願いします。

【(財) マンション管理センター】 マンション管理センターでございます。1点でございます。

資料2の管理方式については、きょうの議論がありましたので、また少し整理がされ、資料3の論点と対策も少し変わってくるかもしれませんが、この中で、これを前提とした場合、外部専門家の理事会での議決権について、委託された分野以外では議決権を行使しないとか、特別な利害関係のある議案の場合は議決権を行使しないという制限がついているんですが、これを議決する前にその都度認定するのは結構難しいんじゃないでしょうか。私どもが専門家を交え内部で議論したときに、むしろ外部専門家は専門的な情報を判断材料として提供するとか、もしくは理事会の決議したことを執行する役に徹し、理事会での議決権を持たないとするほうがわかりやすいのではないかという議論がございました。

実際に、例えば理事が3対3で分かれて、外部専門家がどちらにつくかで、ぎりぎりのところで決議するというのは、実質的にもあまり望ましい形態ではないのかなと思います。そのような考え方もあることを、これからの整理の中で参考にさせていただければと思います。

以上です。

【福井座長】 今の点について、何かございますか。

【西海マンション政策室長】 そこは、もう1回よく考えてみたいと思いますので。はい、わかりました。

【福井座長】 要するに、理事会のメンバーに入って議決権を行使しない場合があり得るというのは、事務局の原案で想定していますか。

【西海マンション政策室長】 そうです。はい。

【福井座長】 想定している。

【西海マンション政策室長】 選択肢としては思っています、はい。

【福井座長】 どこに出てきますか。

【西海マンション政策室長】 資料3のところに幾つか書いてございます。例えば資料3の一番上の対策（案）というところの一番右の箱なんですけれども、実は今回、選択、幾つか複数の案で示してございまして、1つは委託された分野以外では理事会で議決権を行使しない。または、行使してもいいんですけれども、特別な利害関係のある議案の場合には理事会の議決権を行使しない。あともう1つ、実は書いていないんですけれども、きょう、委員だけにお配りしている資料には、理事会にそもそも議決権を与えないと。一応3つ、選択肢としてあるのかなということは考えてございます。

【福井座長】 ちょっとよくわからないんですけれども、理事会には入って理事としての権限を行使しないのであれば、理事会の外で活用する場合と何か異なってきますか。その方式も別途あるわけですが、理事会の中に入るけれども理事としての権限を行使しないというのが理解しにくい。

【西海マンション政策室長】 そういうこともありまして、ちょっとそこは、この資料3には書いてはいませんので。ただ、もともと専門性を買われて業務を委託されているわけですから、そこについては基本的には議決権を行使してもいいんじゃないかというのを、一番あり得る案として、一応書かせていただいていると。

【福井座長】 パターンは選べるわけですから、基本的に理事に入れるということは、理事に入れるメリットがある場合に限ってでしょうから、理事には入ってもらっても理事の権限を行使させない場合があり得る、というのは自己矛盾になりませんか。

【西海マンション政策室長】 そうです。

【福井座長】 理事の議決権を行使してほしくない管理組合では、理事でない形で活用

すべきことになりませんか。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 さらに整理いただけますか。

【西海マンション政策室長】 わかりました。ただ、先生、委託された業務以外でやっていかどうかというのは、論点としてあるのかなと思ったんですけれども。例えば何を。

【福井座長】 理事の権限は、委託業務を受ける権限というより、管理組合の執行機関の一員ですね。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 管理者の場合は、裁判対応とか、限定がつきうるのはわかるんですけれども、理事に対して何か執行権限、執行機関としての一員の権限行使に制約をつける実益があるのは、潜在的には、どういう場合ですか。

【西海マンション政策室長】 実は考えていますのは、何とか担当理事とか、そういう場合はどうなんだろうという、一応、問題意識です。

それ以外の分野については、例えば素人だったりする場合に、議決権行使していいんだらうかというのは問題意識としてはございます。

【福井座長】 理事会で何か議決するときには、あらゆる分野が含まれるわけですね。特にその理事の専門分野だけではない。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 まして、区分所有者から理事が選ばれている場合には必ずしも専門性があるわけではない。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 そうすると、理事会で何か決める建前の通常の標準的な理事会方式の場合に、特定分野だけ権限を行使する人と行使しない人がいるというのをうまく整理できるかどうかですね。ちょっと詰めていただければと思います。

【西海マンション政策室長】 そうですね。もう1回詰めてみたいと思います。

【福井座長】 基本は、やはり議決権を行使させたくない場合には理事には入れないというのが基本ではないかと思います。それが今までの議論の方向だったと思います。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【安藤委員】 先ほどの暴力団排除のところでも1点気になっていることがあります。私

としては、現在の議論が少し及び腰というか、どこまでなら問題なくいけるかという話をされているように感じます。これはやはりシンプルなルールを目指すべきではないでしょうか。暴力団から脱退する自由があるのですから、まずは明確に禁止するという方針で、どこまで論理構成ができるか。それを追求してみる価値はあると思っています。

なぜそのように考えるかという、まず、新築であれば原始規約としてコントロールできる。または村辻委員のご意見では、現時点で暴力団が居住していないマンションであれば、全員一致をとれば暴力団が入らないマンションをつくることできる。そうすると、結果として、既に1人でも暴力団員が住んでいるマンションがあれば、そこが暴力団のたまり場になってしまうことが予想されます。このときそのような物件の一室をたまたま所有していた人だけに過大なしわ寄せがいつているような気がするのです。価値も下がるでしょうし、また危険度も増すのではないのでしょうか。

このような帰結を考えると、やはり、まず目指すべきは、シンプルなルールとして、暴力団の居住を禁止するルールを標準管理規約でつくるとしたら、それをどこまで正当化できるかの検討をまず先にやって、それがどうしても無理だったらという考え方の順番のほうがよろしいのではないかと考えました。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございます。そういう選択肢も含めてご検討いただければと思いますけれども。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 多分、今のご指摘は、これまでの国土省の関係の通達や民間の団体で出されておられる内部取り決めとの平仄ということもありますね。

さっき野村課長が言われたように、仮に仲介関係の暴力団居住物件の排除が、離脱できる自由があるということと、基本的には民間の契約だという、たしか2点お話があったと思いますが、民間の契約だという点では、分譲マンションは基本的に公営住宅と違って、完全に通常は民間ベースの契約で管理も決めるし、販売もするものですから、さっきのような憲法の間接適用のような議論にならない限りは、少なくとも原則は契約の自由というところはあります。もう1つ、暴力団員から離脱できるというのは、判例にもあったと思いますが、いわば生まれながらの差別ではないという事情はあります。だとすると、そういうベースと比較してどう考えるのかという整理が必要ですね。

それから、住宅局から出されている通達ですが、賃貸住宅では一律排除しているわけで

すね。状況がまだはっきりしないようではすけれども、それとの平仄をどう合わせるかということも重要です。同じ国土省の行政施策の一環としてやるわけですから。

こっちが暴力団居住に関していろいろ要件をつけるところについて慎重にならざるを得ないとしたら、ほかもそうしないとおかしいということになりませんか。逆に、ほかがすっかりしていて、そこに理論的破綻がないのであれば、こちらもそちらに原理的な部分は合わせないとおかしいということになりませんか。方向としてはどちらかかもしれない。セットで考えるという前提で、原理的なところを緻密に詰めていただくのがよろしいかと思えます。

ほかにかがででしょうか。どうぞ。

【(社)高層住宅管理業協会】 管理業協会でございます。資料7でございますけれども、今回の見直しに合わせているという形でございます。適正化指針につきましても意義づけをより明確にして改正を図ることが適切ではないかというご提案につきまして、賛成するものでございます。

3ポツで、今日のマンションを取り巻く状況や課題を踏まえてということで、4ポツで老朽マンションの今後の累増を踏まえ、マンションの建築物・社会的資産としての長期的マネジメントということに言及していただきまして、そうした、例えば前回のヒアリングで東京都様のほうが提案されました耐震化の促進、旧耐震基準、それについての対応ということで、そうした区分所有者の適切な維持管理につきまして努力義務をより明確化していくという方向でお示しただけだと思っております。よろしく願いいたします。

【福井座長】 法務省、遠藤さん、どの点でも結構ですが、何かきょうの議論をお聞きになられて、お気づきの点がございますか。

【法務省】 じゃ、すいません。一番法律に関係する思想というか、するところは暴力団排除条項のところなのかなと伺っておりました。いろいろと議論が分かれ得るところではあるかと思うんですが、事務所の場合については規約に書いても書かなくてもというか、先ほど来お話出ている57条のところ、事務所として使用することが共同利益に反するかどうかということが直接問題になり得るものなんだろうと思えます。

他方で、普通に住んでいるだけなんですという場合には、ほかの人たちが住むこと自体が直接邪魔をされているわけではないと。それは住んでいることをもって邪魔されているのではなくて、まさにその人の属性が危険を呼び込むことだからだということなので、居住をしていることをとらえて禁止するということは、ちょっと難しいんだろうなどは、聞いて

いて思いました。

あと、仮にそれが規約で書けたとしても、それをどうやって担保するかというか、どうやってその人たちを排除していくのかという実際の運用というか、のところで、ただ単に規約に違反していますというだけで、その人たちが直ちに追い出せるかという、それもまた、なかなかいろいろと越えなきゃならない議論があろうかと思しますので、その辺も含めた検討も必要になってくるのかなとは思っています。

【福井座長】 ありがとうございます。ご指摘のような論点も含めてご検討いただけますか。

【西海マンション政策室長】 そうですね、はい。

【福井座長】 担保手段等、あるいは法律的な詰めについては日弁連ともご相談いただくのがよろしいかと思えます。

【西海マンション政策室長】 はい、わかりました。

【福井座長】 それでは、まだご発言いただいていない方で、感想でもコメントでも結構ですけれども、東委員、いかがでしょうか。

【東専門委員】 特に専門家活用にかかわる議論ですけれども、前回、あるいは前々回あたりから、私は資料の理解と議論を理解するだけで精いっぱい、申しわけありませんが、特段ありません。

【福井座長】 親泊委員、いかがでしょうか。

【親泊専門委員】 親泊でございます。2点申し上げますが、1つは暴力団による専有部分の使用の仕方としまして、今までの私の経験上、事務所でも住居でもなくて会議室として使用されているというケースがございました。ふだんは空室ですが、そういう使い方もあるということを報告させていただきます。

あと資料9で、綴じ込まれている中でも、一番後ろのほうになりますが、この資料9のその2の表組みの5ポツの「緊急時における専有部分への立ち入り」というところの次の箱なんですけれども、記述の意味がよくわからなかったので、確認です。

現行の標準管理規約では第23条に「必要箇所への立ち入り」の規定が確かにありますが、ここにおいて、資料にある、共用部分と構造上一体となった専有部分の管理または共用部分のうち住戸に附属する窓、玄関等の開口部の管理の場合しか立ち入りは規定されていないとあることは、コメントの記述の引用でしょうか？23条を参照する限り、少なくともそのようにストレートには読めないのですが。

【西海マンション政策室長】 すいません。ちょっとこれは、きょう急いでつくったもので、直した、いろいろと誤植がありまして、ご承知のように、この部分は右側が空白になったりして、ほんとうは空白は書いてあったりしたものですから。言葉がちょっと不正確な記述があるので、大変申しわけないんですが、確かにストレートには書いていなくて、解説等をもとに参考に行っているのと、ほんとうは2部に分かれていたものをくつついちゃっているものですから、そこのところは直させていただきますので、ご容赦いただければと思います。

【親泊専門委員】 かしこまりました。以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。

それでは川田委員、いかがでしょうか。

【川田専門委員】 専門家の活用、いろいろ課題もあろうかと思うんですけども、管理規約の構成については、やはり分けておいたほうが良いと考える。かなり複雑になるだろうと思いますので。ましてや細則というのができる可能性もありますから、やはりパターンを分けた上で、管理組合さんが選択できることにすべきだということを意見として申し上げたいと思います。

それからもう1つは、暴力団排除については法的な議論がいろいろあると思うんですが、これは管理規約に盛り込まなければ、じゃあ住んでいいという理解にしかならないと思いますので、方向としては、やはり排除していくということで構成は考えていただければと考えております。

以上です。

【福井座長】 あわせてお伺いしたいんですが、暴力団員が住みますと、例えばほかの方々の精神的安定、あるいは資産価値とか、マンションに関する何らかの平穏などが何か影響を受けるという感覚は、実務現場からはありますか。

【川田専門委員】 平穏無事にお住まいの場合、ご存じない方のほうが多いということが実態です。それほど、まだ個人情報が出ていない状況がありますので。特に家族の方の場合、これは案外わからないことも多いですし、かえって平穏無事に住まれているところというのは、問題にされていないことのほうが多いです。

むしろ、今回の議論を通じて、平穏無事に住んでいるにもかかわらず、個人情報が公開されるということは、違う問題を引き起こすと思いますけれども、ただ反対に、こういう禁止条項があっても、それほど問題にならないんじゃないかなとは考えます。

【福井座長】 ありがとうございます。

村委員、お願いいたします。

【村専門委員】 村でございますが、暴排のことについて私も実際知っておるところの例で申し上げますと、結局、やっぱり警察にご相談するのが一番でやっぴりしまして、警察の方が、事務所で使っているのか、住居なのかと判断されて、少なくとも不特定多数の方が継続的に反復して出入りしていれば、それは事務所だということで、一緒に立ち退きについてご協力していただけるというのが実例でありまして。ただ、ほんとうに住居の場合には、警察の方も、やっぱり、ちょっと難しいねというご判断をされるということです。

1点おもしろい事例であったのは、組長クラスの偉い人が住んでいまして、毎朝、あと帰り、リムジンで見送りするんですね。これは住居の出入りにならないので、やっぱり難しいと。周りの方からすると、これはあからさまにわかるんですけども、それは、やっぱり難しいということでご判断いただいたという例があります。

内容については、特に今日はございません。

【福井座長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、本日出た議論を踏まえまして、論点整理と規約や適正化指針等の案をさらに検討いただければと存じます。

【西海マンション政策室長】 はい、わかりました。

【福井座長】 それでは、次回の検討会のスケジュール等についてお願いいたします。

【山岸マンション政策室課長補佐】 事務局でございます。それでは、資料10をごらんいただければと思います。今後の進め方についてという形で紙をつくらせていただいております。

今後のスケジュールですけれども、次回、7月31日火曜日16時半から第8回検討会を開かせていただきたいと思っております。論点整理ですとか改正骨子、きょうご議論いただいたところを踏まえまして修正案を出させていただきたいと思っております。そのときに、パブリックコメントに出す大枠を決定するということをごできればと考えております。

そして、その次の8月1日以降、詰め切れなかった部分については、委員と個別に調整をさせていただきまして、準備が整い次第パブリックコメントをさせていただければと思っております。

そして次回、7月31日の論点についてですけれども、きょう、本日も議論いただいた

議論を踏まえまして、標準管理規約ですとか、そのコメント、適正化指針のうち、どの事項をどこに記載するのかということについて調整をさせていただいた上で、以下の個別論点についても議論をしてはどうかと考えております。

1つは、マンションという建築物・社会的資産としての中長期的なマネジメントの必要性ですとか、あと維持管理等に係る情報の開示のあり方。3番目、管理費や修繕積立金の対策。4番目、役員報酬の取り扱い。5番目、災害対応。こういった事柄について、個別の論点について議論をさせていただければと考えております。

以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。

最後に、野村課長と坂本課長からコメントをいただければと思います。

【野村不動産課長】 ほんとうに有意義な議論、ありがとうございます。マンションの社会的な側面が、どんどん高まっていく中で、先ほどもありましたように、個社だけあるいは業界だけじゃなくて、行政間相互、あるいは当局、そして有識者の皆様、そういう連携の中で取り組んでいかなくちゃいけない問題がほんとうに大きくなってきていると思います。

これからもいろいろご指導賜りますよう、何とぞよろしくお願い申し上げます。ありがとうございます。

【坂本市街地建築課長】 ほぼ同じなんですけれども、ことしから始まりまして、委員会で既に7回。その間にヒアリングもいっぱいご参画いただきまして、ほんとうにありがとうございます。

次回、論点をまとめた後で、国民の方々、いろいろご意見もおありなようですが、パブリックコメントのほうに進ませただけだと、かなり煮詰まってきたなど。光が見えてきて、大変ありがたく思っています。引き続き、よろしくお願い申し上げます。

【福井座長】 ありがとうございます。

ほかにはご連絡はないですか。

【西海マンション政策室長】 では、1点だけ。今、補佐からもお話ございましたように、きょうは論点整理、特に専門家活用のところスキームの上書きも含めて、いろいろと直さなきゃいけない点もございますけれども、できるだけ早く来週、委員の先生方に。きょう先生方にお配りしているだけの、こういうふうに書いたらどうかというのも、もうちょっと、さらにブラッシュアップして、今回は早目に事前聴取でご意見をいただいて、

31日、時間がどうしても限られますので、いろいろと有効な議論ができるように準備を進めたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

【福井座長】 ありがとうございます。

それでは、本日の議事は以上で終了いたします。

— 了 —