

マンション標準管理規約見直しの論点について

1. 総会における議決権の取扱いの適正化

総会は管理組合の最高の意思決定機関であり、管理組合の自主的・自立的な運営のためには、その意思決定が適切に行われることが重要であるが、実際には、区分所有者の高齢化、賃貸化や管理への無関心化が進む中で、白紙委任状の使用でトラブルになるなど、総会が空洞化、形骸化してしまっている事例が見受けられる。また、タワーマンションなどの大規模なマンションやリゾートマンションなどでは、そもそも、総会による議決等を前提とした組合運営には限界がある。

このような状況を踏まえ、総会の運営方法（議決権の取扱い）の適正化について検討を行う。

(1) 総会における「委任状」「議決権行使書」の取扱いの明確化

＜前回の指摘点等＞

・白紙委任状の具体的な例の整理（コメントの追加の検討）

様式例①、②のように、委任の相手が無記載の委任状の取扱いについて明確に記載していない場合、委任の相手を記載しなければ委任を行ったことにはならない旨をコメントに記載することを検討。

また、白紙委任状又は議長を代理人とする委任状を提出した組合員の意思は、議論の推移又は他の組合員の意思に任せるとの意思であると思われるため、「白紙委任状又は議長を受任者とする代理権の行使は、その委任者総数を会場出席者の賛否の割合に応じてそれぞれ配分して賛否を決する」旨の記載について検討。

・議決権行使書の具体的な例の整理（コメントの追加の検討）

委任状と議決権行使書は異なることをコメントによって明確にした上で、賛否を記載していない議決権行使書は賛成とはみなさないことをコメントに記載することを検討。また、様式例③のように、賛否を記載しない場合は無効であることをコメントに記載することも検討。

・議決権行使書と委任状の違いの整理（コメント④の修正の検討）

第 46 条第 4 項に定める書面による議決権の行使とは、当該組合員が議案ごとに賛否を記した書面の提出を行うものであり、代理人による議決権の行使とは、同条第 6 項に定める書面によって同条 5 項に定める者が当該組合員を代理して総会に出席し議決権の行使を行うものであることをコメントに記載することを検討。

・議決権行使書の取扱いに関する整理（コメントの追加の検討）

第 46 条第 4 項に定める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関する規定は、区分所有法の確認規定であり、規約への規定の有無に関わらず適用されること、また、書面による議決権の行使は当該組合員の意思が明確であり、望ましい旨をコメントに記載することを検討。

(2) 区分所有者の委任を受けて議決権を行使できる代理人の範囲の拡大

＜前回の指摘点等＞

- ・代理人の範囲の拡大に伴う改正（第5項の修正の検討）

第46条第5項に定める代理人の範囲の拡大について、その範囲、手続き（本人確認等）の方法等を検討。また、コメントにおいて注意点等の追加について検討。

2. 執行機関（理事会）の権限の明確化・適正な体制の確保

マンション管理の執行機関である理事会は、迅速な意思決定や適正な管理のために重要な機関であるが、区分所有者の高齢化、賃貸化や管理への無関心化に伴い、役員のなり手を確保することが難しくなっているほか、専門的な知識を持たない区分所有者のみによる活動によっては、適正な管理を確保するための適切な取組みを行うことは困難である。

このような観点から、理事会の権限の明確化や適正な体制の確保について検討する。さらに、総会の空洞化等の実態に対応した総会と理事会の役割の見直しの必要性や、理事会におけるマンション管理の専門家の活用の考え方、近年活用事例が見られるいわゆる「第三者管理者方式」を採用する場合の留意点等についても検討を行う。

（１）理事会決議事項に、「共用部分の管理」「保存行為」等の内容について明記

＜前回の指摘点等＞

・執行機関（理事会）の権限の明確化（規約及びコメントの追加の検討）

理事会の決議事項として、共用部分の管理、保存行為等の実施の内容についてどのようなことが規定できるのか検討。

・その他の検討事項

- ・理事長、副理事長、会計担当理事の解任
- ・役員が任期の途中で欠けた場合の選任
- ・監査制度の充実に関する規定
- ・戸数の規模（役員数）に応じて考慮すべき事項

・第三者管理者方式を活用する場合の留意点等（コメントの追加を検討）

投資型マンション、リゾートマンション等の一定の形態のマンションでは、区分所有者による管理組合方式の採用が困難で、第三者管理者方式が採用されている事例も見受けられる。

第三者管理者方式を採用するに当たっては、マンション管理業者等の第三者管理者による区分所有者への定期的な業務報告といった情報開示、その業務に対する監査等の区分所有者等によるチェックの仕組み等を設けることが望ましい旨をコメントに記載することを検討。

（２）役員の資格要件である「現に居住する」要件の緩和

＜前回の指摘点等＞

・役員の資格要件である「現に居住する」要件の緩和（第２項の修正の検討）

本文の改正とするか、コメントとするか、また、範囲をどのように設定するか（役職に限定した制限、現に居住する区分所有者の役員の割合による制限の設定の必要性）について検討。

・役員の資格要件である「現に居住する」要件の緩和に伴う補足（コメントの追加の検討）

理事は機動的に開催される理事会へ出席することが求められる役職者であることに注意を要することの記載を検討。

【規約本文で定める場合】

(整理 1) 居住要件の緩和

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

(整理 2) 区分所有者要件の緩和

2 理事及び監事は、以下の各号に掲げる者のうちから、総会で選任する。

一 組合員（〇〇マンションに現に居住する者に限る）

二 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

(整理 3) 居住要件及び区分所有者要件の緩和

(整理 3-1) 外部の専門家の活用

2 理事及び監事は、以下の各号に掲げる者のうちから、総会で選任する。

一 組合員

二 組合員の親族（〇〇親等内に限る）

三 組合員の住戸を借り受けた者

四 第一号から第三号で定める者以外の者であって、その者の有する専門的知識が管理組合の運営上必要であることが総会の決議によって認められた者

<コメント>

(整理 3-1) の場合に考えられるコメント

○ 第35条第2項第4号に定める者を選任しようとする場合にあつては、総会において、その者の有する専門的知識等が管理組合の運営上必要であることの理由を説明し、決議によって認められた上で、役員を選任の決議を行うことが必要である。

○ 第35条第2項第4号に定める専門的知識を有する者としては、第33条及び第34条関係②にコメントするマンション管理士等が考えられる。

(整理 3-2) 定数による緩和

2 理事及び監事は、総会で選任する。ただし、理事及び監事の総数のうち、それぞれ〇分の〇については現に居住する組合員のうちから選任しなければならない。

(整理 3-3) 一部の役職に限った緩和

2 理事及び監事は、総会で選任する。ただし、理事及び監事の総数のうち、それぞれ〇分の〇については現に居住する組合員のうちから選任しなければならない。

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。ただし、理事長は現に居住する組合員のうちから選任しなければならず、副理事長及び会計担当理事の総数のうち、それぞれ〇分の〇については現に居住する組合員のうちから選任しなければならない。

<コメント>

※共通して考えられるコメント

○ 役員は、機動的に開催される理事会へ出席すること求められるものである

ことから、マンションに現に居住していない者を役員に選任しようとする場合にあっては、その点も踏まえて判断することが望まれる。

(3) 法人が区分所有者である場合の役員資格の明確化

＜前回の指摘点等＞

- ・法人が区分所有者である場合の役員資格の明確化（コメント③の修正）

管理組合の組合員である法人が、当該管理組合と利害関係にある場合の取扱いについて、どのような注意点があり、どのようなことを規約や細則に定める必要があるのかコメントへの記載を検討。また、第 49 条関係コメント①との区別について検討。

(4) 役員の理事会への代理出席規定の明確化

＜前回の指摘点等＞

- ・役員の理事会への代理出席規定の明確化（コメントの修正 規約第 35 条の改正）

資格要件の緩和により安定した出席が見込まれることを踏まえ、コメントの修正は行わないことについても検討。

(5) 役員の報酬額の規定の明確化

＜前回の指摘点等＞

- ・役員の報酬に関する規定の明確化（コメントの追加）

役員に対して報酬を支給することを規定する場合に、年額ではなく月額とすること、理事会に欠席した場合等は報酬を支給しないこととすることを考慮する必要がある旨を記載することを検討。

また、役員に対する報酬の考え方として、報酬の支給によって当該役員に対して特別な能力や、過度に成果を求めるような考え方は望ましくない旨を記載することを検討。

3. 管理組合による適正な管理の推進

1. 及び2. のほか、マンション管理を取り巻く情勢の変化やマンション標準管理規約に関する関係者からの意見等を踏まえ、管理組合による適正な管理を推進する観点から、以下のような内容について検討を行う。

(1) 長期修繕計画の内容・5年毎の見直しの規定

＜前回の指摘点等＞

- ・長期修繕計画の定期的な見直しについて

定期的な見直しについて、「〇年」という数字を一律に前に出すのではなく、定期的に見直しを行うということに意味があることを踏まえ、「おおむね5年程度ごと」という現行のコメントを維持するとともに、その作成・見直しに当たっては、平成20年6月に策定した「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に行うことが望ましいことをコメントに明記する。さらに、修繕積立金の積立方法とそれに応じた将来の積立金の見直しの必要性もコメント等で解説することについて検討。

- ・コメント記載箇所の見直しについて

第32条関係のコメントではなく、第48条関係（議決事項）のコメントとすることについて検討。

- ・長期修繕計画の定義の整理（コメントの追加）

規約本文の規定とするか、コメントするか、また、どのような内容にするのかを検討（マンション標準管理委託契約書においては定義の記載はなし。）。

(2) 原始規約の初回総会における報告等の義務付け

＜前回の指摘点等＞

- ・総会における原始規約の報告等について（コメントの追加の検討）

総会における原始規約の報告を記載するのであれば、その時期については、分譲後初回総会ではなく、分譲マンション購入者によって規約の改正が可能となる75%分譲後を一つの目安とする。

（参考事例：米国カリフォルニア州における州法の事例）

- ・原始規約の説明者について（コメントへの追加の検討）

分譲時の原始規約（案）は、分譲業者以外が作成している事例もあることから、一律に分譲業者が説明することは困難。記載方法について説明者の候補と問題点を整理。

(3) 緊急時の管理組合の専有部分への立入請求権の規定

＜前回の指摘点等＞

- ・標準管理委託契約書との関係の整理について（規約及びコメントの修正の検討）

- ・専用使用権と立入請求権の整理について

緊急時の立入に関して、どのような場合に立入が許されるのか、緊急避難との関係も含めて整理が必要。

専用使用権：専用使用権とは、建物の共用部分又は敷地を特定の区分所有者又は特定の第三者が排他的に使用する権利である。専用使用権は、その性質上排他的な権利であるが物権ではなく債権的権利であり、建物の共用部分又は敷地の所有者と特定の区分所有者または特定の第三者との間の合意によって設定される。専用使用権の設定方法、その内容、対価、存続期間、譲渡性、解約の条件等については区分所有者の規約によって定めることが多く、その場合には区分所有者の特定承継人に対しても効力を生ずる。

立入請求権：区分所有法第6条2項前段は、「区分所有者は、その占有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。」

として、共用部分の管理のための専有部分の使用請求権（立入請求権）のほか、自己の専有部分の保存や改良工事のための他人の専有部分の使用請求権（立入請求権）も認めている。

区分所有法第6条第2項は強行規定であることから、この使用権を規約や当事者の契約等で排除することはできない。なお、この使用請求権は、他の区分所有者の専有部分等に応じ必要に応じて立ち入ることを含む（給水管からの漏水事故について階下居住者が給水管の点検・修理のために住戸に立ち入ることを階上居住者が拒絶した場合には、不法行為となり損害賠償責任が生ずるとした裁判例として大阪地判昭54・9・28判時960-82）。

（「コンメンタールマンション区分所有法（第2版）」、日本評論社、2004より抜粋）

（参考：標準管理委託契約書及び同コメント）

（緊急時の業務）

第8条 乙は、第3条の規定にかかわらず、次の各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために、緊急に行う必要がある業務で、甲の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、甲の承認を受けないで実施することができる。この場合において、乙は、速やかに、書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を甲に通知しなければならない。

- 一 地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等
- 二 火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下又は衝突、犯罪等

2 甲は、乙が前項の業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、速やかに、乙に支払わなければならない。ただし、乙の責めによる事故等の場合はこの限りでない。

（専有部分への立入り）

第13条 乙は、管理事務を行うために必要があるときは、甲の組合員等に対して、その専有部分又は専用使用部分（以下「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 前項の場合において、乙は、甲の組合員等がその専有部分等への立入りを拒否したときは、その旨を甲に通知しなければならない。
- 3 第1項の規定にかかわらず、乙は、第8条第1項各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために緊急に行う必要がある場合、専有部分等に立ち入りことができる。この場合において、乙は、甲及び乙が立入った専有部分等に係る組合員等に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。

<コメント>

8 第8条関係

- ① 本条で想定する災害又は事故等とは、天災地変による災害、漏水又は火災等の偶発的な事故等をいい、事前に事故等の発生を予測することがきわめて困難なものをいう。
- ② 第一号及び第二号に規定する災害及び事故の例等については、当該マンションの地域性、設備の状況等に応じて、内容の追加・修正等を行うものとする。

12 第13条関係

第1項に規定する管理事務は、その都度管理組合の承認の下で行われるものであり、管理組合の協力が不可欠なものである。

組合員等が、正当な理由なく、マンション管理業者（又は再委託先の業者）の立入りを拒否したときは、第2項によりマンション管理業者はその部分に係る管理事務の実施が不可能である旨を管理組合に通知するものとする。

（4）新年度予算成立までの会計処理規定

<前回の指摘点等>

- ・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（規約及びコメントの追加の検討）

新年度予算成立までの経常的な支出を行うことができるよう規約において整理。

工事を行うために総会で決議を行い、その支払が翌年度の予算成立前となった場合など、会計年度を跨るような場合について整理。

4. 多様なマンション形態に対応した管理規約のあり方の検討

現在、多様な形態のマンションが存在し、これらの形態に対応した施策を行っていくことが必要である。団地型マンションについて、各棟により事情が異なる場合は、なるべく、諸事情に対応して棟ごとに管理費等の額の設定や徴収等を行うことが望ましいと考えられる。

また、近年、超高層マンションや再開発型のマンションも多数出現しており、その管理の実態等に合わせた規約等の制度設計、運用が必要である。そのため、分権的な規約の策定等について検討し、その結果を踏まえた管理規約となるよう改正を行う。

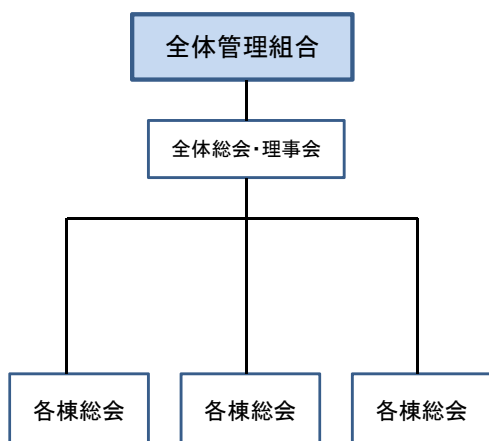
(1) 団地型

<前回の指摘点等>

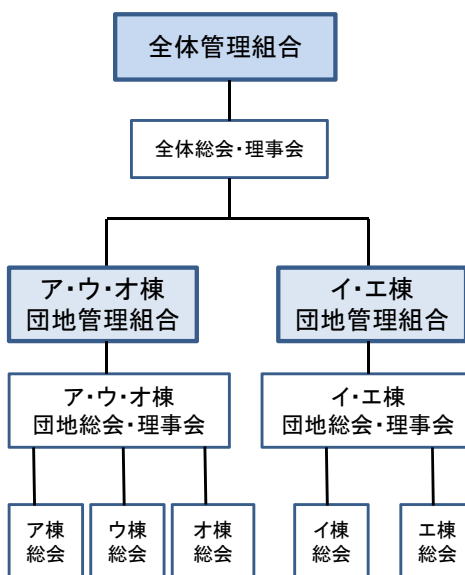
- ・分権型の規約における調整機能の付与（コメントの修正の検討）

分権型の団地規約を策定する際は、調整機能をもった何らかの組織が必要ではないか。そもそも、団地全体と各棟でどのような権限配分が望ましいのか。

標準管理規約(団地型)
による管理のイメージ



分権的な団地規約の例



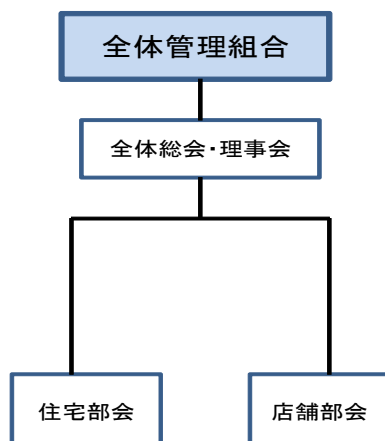
(2) 複合型

<前回の指摘点等>

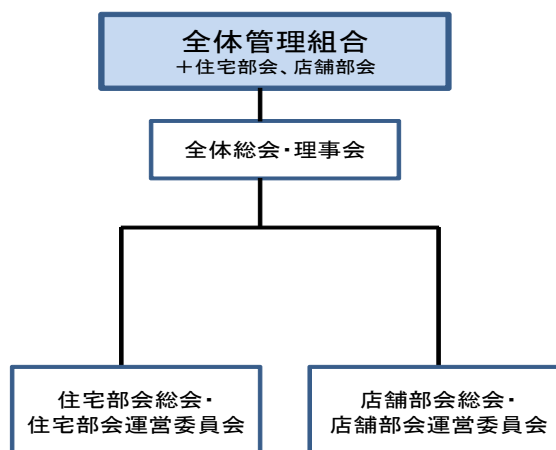
・再開発型の規約との整理

国土交通省が、平成22年3月に作成した「商業・業務用途を主とする区分所有建築物の再生方策調査」における「再開発標準管理規約」と、「マンション標準管理規約（複合型）」の考え方の整理。

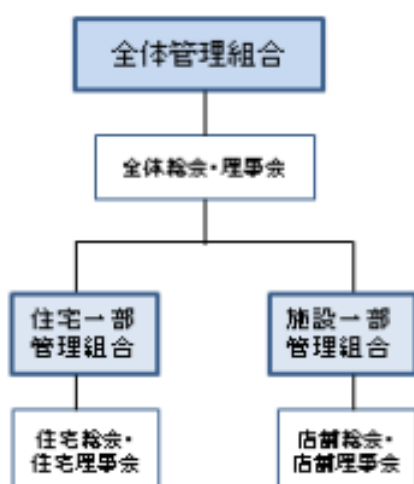
標準管理規約（複合用途型） による管理のイメージ



複合用途型規約の例



再開発型規約による管理のイメージ



5. その他

(1) 財産の管理等に関する整理

＜前回の指摘点等＞

- ・財産の分別管理に関する整理（コメントの修正の検討）

マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令が平成22年5月1日に施行されたことを踏まえ整理が必要。

- ・管理組合の役員等が管理組合の印鑑を保管する際の取扱いの整理について（コメントの追加の検討）

管理組合の印鑑が適切に保管されるよう、取扱いを整理し、コメントに記載することを検討。

(2) 総会の決議内容の明確化

＜前回の指摘点等＞

- ・個別の事案として決議することが望ましい事項等の整理について（コメントの追加の検討）

個別の事案として決議することが望ましいもの、経常的な補修費の範囲とその解釈、適切な運用が図られるための措置等に関する検討が必要。

(3) 共用部分の範囲に関する整理

＜前回の指摘点等＞

- ・共用部分の範囲に関する整理について（別表第2の修正）

マンション標準管理委託契約書が平成21年10月2日に改訂されたことも踏まえ、使用する名称と範囲について整理等が必要。

（参考：標準管理委託契約書及び同コメント）

（本マンションの表示および管理対象部分）

第2条 本マンションの表示及び管理事務（本マンションの管理に関する業務のうち、甲が乙に委託する業務をいう。以下同じ。）の対象となる部分は、次のとおりである。

一～四 （略）

五 管理対象部分

イ 敷地

ロ 専有部分に属さない建物の部分（規約共用部分を除く。）

エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、内外壁、床、天井、柱、バルコニー

ハ 専有部分に属さない建物の附属物

エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、テレビ共同受信設備、消防・防災設備、避雷設備、各種の配線配管

ニ 規約共用部分

管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫

ホ 附属施設

塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、
外灯設備、植栽、掲示板、専用庭、プレイロット

<コメント>

2 第2条関係

- ① 本条でいう管理対象部分とは、管理規約により管理組合が管理すべき部分のうち、マンション管理業者が受託して管理する部分をいい、区分所有者が管理すべき部分を含まない。この管理対象部分は、名称を含めて、個々の状況や必要性に応じて適宜加除、修正すべきものである。
- ② 専用使用部分（バルコニー、トランクルーム、専用庭等）については、管理組合が行うべき管理業務の範囲内においてマンション管理業者が管理事務を行う。
- ③ 管理事務の対象となるマンションが以下に掲げるものである場合、又は共用部分の設備等の故障等発信機器やインターネット等の設備等が設置され、当該設備等の維持・管理業務をマンション管理業者に委託するときは、本条を適宜追加、修正をすることが必要である。
 - 一 単棟で、大多数の区分所有者がマンション外に住所地を有する「リゾートマンション」、専有部分の用途が住居以外の用途（事務所等）が認められている「複合用途型マンション」
 - 二 数棟のマンションが所在する団地

（４）理事長の勧告及び指示等の明確化

<前回の指摘点等>

- ・第67条第3項第一号に定める理事長が行うことのできる措置の整理（コメントの追加の検討）

第66条に定める義務違反者に対する措置との違いや、どのような場合が想定されるのかについてコメントへの記載を検討。