

第2回マンション標準管理規約の見直しに関する検討会

2010年9月8日

【山岸課長補佐】 それでは定刻になりましたので、ただいまから第2回マンション標準管理規約の見直しに関する検討会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、大変ありがとうございます。本日齊藤委員はご所用のため欠席されております。また、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。またそのタイミングになりましたら、こちらのほうからお知らせいたしますので、カメラ撮りのほう、その時点でやめていただければと思います。

それでは、議事に入ります前に資料の確認をさせていただきます。お手元の資料をごらんください。お手元の資料の「マンション標準管理規約の見直しに関する検討会 議事次第」と題しました1枚紙に、配付資料の一覧というもので記載をさせていただきます。本日は合計7点の資料を用意させていただきます。それぞれ資料の右肩に資料番号を振らせていただいております。本体資料としましては資料1から資料3の3種類の資料、それから参考資料といたしまして、参考資料1から参考資料4までの4種類の資料を用意させていただきます。資料に欠落等がございましたら、議事の途中でも結構でございますので、事務局のほうにお申し出いただければと思います。よろしく願いいたします。特に今の時点で落丁、資料がない等ございませんでしょうか。

それでは、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ございます。もしカメラ撮りをされる方いらっしゃる場合、今をもってストップをしようと思っておりますので、よろしく願い致します。

なお、ご発言の際は、挙手の上、ご発言をしていただければと思っております。マイクの係の者がマイクをお手元までお持ちする形にしたいと思います。

それでは、以降の議事進行につきましては、鎌野委員長にお願いしたいと存じます。鎌野委員長、よろしく願いいたします。

【鎌野委員長】 暑い中、どうもありがとうございました。もうごあいさつは省略させていただきます。早速議事に入りたいと思います。

まず、議事（１）のマンション標準管理規約見直しの論点について、事務局よりご説明をお願いいたします。

【山岸課長補佐】 説明をさせていただきます。お手元の資料、資料１、資料２、そして資料３をごらんいただければと思うんですけども、資料１につきましては、前回の指摘点を踏まえまして、事務局のほうでまとめさせていただいております。そして資料２につきましてはですけども、こちらは新旧形式で、左側に現在の標準管理規約とそのコメント、そして右側に前回の指摘点を踏まえて条文として書いた場合にこうなるということで、案としてつけさせていただいております。こちらもたたき台という位置づけですので、これからいろいろ変わっていくことが想定されます。そして資料３のほうで、理事会の権限の明確化という、理事会にどこまで権限を任せていいのかということと、保存行為ですか管理行為の区別、もう少しわかりやすくコメント等に記載できないかという観点から、書かせていただいております。

それではまず資料１をごらんいただければと思います。まずこちらの構成ですけども、前回総会の話が１番目、２番目が理事会の話、３番目がそれ以外の管理の話、４番目がマンションのタイプごと、多様なマンションのタイプということで、団地型、複合型と。そして５番目、今回新しくつけさせていただいておりますけども、こちらがそれ以外の論点ということでまとめさせていただいております。前回の指摘点を踏まえまして、前回の個別論点の資料に基づいてつくっております。

それではまず、１番目、総会における議決権の取り扱いの適正化について説明させていただきます。

最初の文章をご覧ください。四角で囲って書かせていただいておりますけども、こちらは今回議論するに当たってこういった留意点があるということで、議論の方向性のようなものを書かせていただいております。まずそちらですけども、総会は管理組合の最高意思決定機関ということで、ただ、そうはいうものの、高齢化ですとか、賃貸化や管理の無関心化が進む中で、白紙委任状の使用でトラブルが起こるなど、総会の空洞化や形骸化ということが問題になっております。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、そういったところでは総会の議決等を前提とした組合運営には限界があるのではないかという問題意識を持っております。こうした状況を踏まえまして、総会の運営方法、議決権の取り扱いの適正化について検討を行っていきたいというのが１番目の論点の方向性ということです。

そして（１）総会における「委任状」「議決権行使書」の取り扱いの明確化と書いておりますけれども、前回、この論点で指摘点がございました点は、白紙委任状の具体的な例を整理してはどうかということで、委任の相手が無記入、無記載の委任状の取り扱いについては、その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してはどうか。または白紙委任状、「また」以下ですけれども、「白紙委任状または議長を代理人とする委任状を提出した組合員の意味は、議論の推移または他の組合員の意味に任せるとの意思である」ということで、例えば総会で賛成が２、反対が１であれば、委任状についても賛成２、反対１という形で比例配分してはどうかという形のご意見もございました。

そして２番目の点、ポツですけれども、議決権行使書の具体的な例の整理ということで、委任状というものと議決権行使書というものは違うものなんだということをコメントで明確化して、それで賛否を記載していない議決権行使書、議決権行使書はその議案ごとに賛否を書く様式になっておりますので、それを書いていない場合どうしたらいいのかということをご記載できないかというご意見がございました。

そして３番目、議決権行使書と委任状の違い、同じような論点ではあるんですけれども、それぞれ書面による議決権の行使とは何か、代理人による議決権の行使とは何かといった旨をコメントに記載してはどうかというご指摘がございました。

そして４番目、議決権行使書の取り扱いに関する整理ということで、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は、そもそも区分所有法の確認規定ということで、書面による議決権行使と代理人による議決権行使、この方法を削除、排除することはできないということを書くということ、そして書面による議決権の行使というものは、全部委任してしまう、白紙委任してしまうよりも、この議案については賛成だ、この議案については反対だということを明記しますので、書面による議決権の行使のほうが委任よりも望ましいという旨をコメントに記載してはどうかということ、これは前回の指摘点でございました。

そして資料２も同時並行で見させていただきたいんですけれども、資料２の１ページ目、こちら新旧といたしますか、先ほど申し上げましたように、左側が現在の標準管理規約、そして右側が論点を踏まえたという形になっておりますけれども、その（１）の論点を踏まえて書き込むとこういう形になるんじゃないかという形で書かせていただいております。例えば１ページ目の下から６行目、「書面による議決権の行使によって、組合員が主体的に

類ということで共用部分の変更、共用部分の管理、そして次のページで共用部分の保存行為ということで、それぞれ具体例を書かせていただいております。こちらについても、どういった業務と申しますか、行為が管理に当たるのか、保存行為に当たるのかといった点についてご指摘をいただきつつ、その中でどの行為を理事会の議決事項にしたらいいのかという点についてもご議論いただければと考えております。

資料3については以上でございまして、また資料1のほうに戻らせていただきます。

その3ページ目、その他の検討事項ということで、理事長、副理事長、会計担当理事の解任の話ですとか、役員が途中で欠けた場合の選任、または監査制度の充実、そういったことも何らかに記載したほうがいいのではないかと。そしてまた、大きな枠で囲んだところに書いておりましたけれども、第三者管理者方式を活用する場合の留意点ということで、投資型マンションですとかリゾートマンションについては管理組合方式の採用がなかなか難しいということで、いわゆる第三者管理者方式を採用されている事例も見受けられると。ただ、そうするに当たっては定期的な業務報告ですとか情報開示、または監査等、そういったチェック機能というものを働かせる必要があるんじゃないかということコメントに何らかに記載するという方向で検討ができればと考えております。

そして、(2) 役員の資格要件である「現に居住する」要件の緩和ということで、こちらも前回いろいろ議論が出ましたけれども、役員の資格要件である「現に居住する」要件の緩和ということで、そもそも「現に居住する」または「区分所有者」という要件を緩和できないかということで議論ができればと考えております。

資料1の4ページ目ですけれども、こちらのほうでどういった条文と申しますか、文にできるかということで検討いたしております。整理1、居住要件の緩和ということで、「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する」と書いておりますけれども、ここで肝となるのは、実際今の標準管理規約では「現に居住する組合員のうちから」と書かれておりますけれども、その「現に居住する」という要件を完全にとってしまうというのが整理1、この1つの案と。整理2としては区分所有要件の緩和ということで、第2項、例えば1号は組合員、2号は組合員とマンションに同居する者ということで、区分所有権はなくてもよいという位置づけになります。3号でその組合員の住戸を借り受けた者という区分所有権の緩和だけをするというオプションも考えられます。整理3ですけれども、居住要件と区分所有者要件、両方とも緩和してはどうかというのが整理3。整理3は実は3つぐらい用意しております、ちょっと複雑で恐縮なんですけれども、例えば整理3-1、

外部の専門家の活用ということで、第2項第4号「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」という形で書いております。そして整理3-2、定数による緩和ということで、こちらも区分所有権、居住要件、両方もとも緩和しているんですけれども、理事及び監事の総数のうち、何分の何については現に居住する組合員の中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ということで、例えば理事長、副理事長と会計担当理事については、そういった何分の何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、そういった改正というものも考えられるのではないかと考えております。

そして次のページ、5ページ目ですけれども、(3)番目、法人が区分所有者である場合の役員資格の明確化ということで、法人が区分所有者である場合どうするのかということが書けないかということで、実は今でもコメントに記載はあるんですが、資料2の新旧のような形になっている形式の11ページ目ですね。11ページ目、第35条の部分ですけれども、法人の代表者、法人の代表者が指定する使用人ということで、右のほうに書かせていただいております。こういったことも1つの案として考えられるのではないかとということです。

そして(4)番目、役員の仕事への代理出席規定の明確化ということで、役員の仕事への代理出席規定について、要件の緩和について考えられるのではないかとということですけれども、前回、資格要件を緩和するのであれば、代理要件、代理の範囲というものを広げる必要は、そこまではないのではないかとというバランスが求められるというご指摘がございましたので、その点についても検討することができればと考えております。

(5)番目、役員の仕事の報酬の規定の明確化ということで、前回ご指摘がありましたのは、報酬については年額ではなくて月額、欠席した場合等は報酬を支給しないという旨を明記してはどうかと。あと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ということで、理事で報酬を支払うということはそれなりの責任を求められるわけですけれども、あまり過大な責任を求めてもなり手がいないですとか、変にプレッシャーを感じてしまうということで、それも望ましくないという旨を記載してはどうかというご提案をいただきましたので、その点も検討できればと考えております。

そして3番目の大きな柱の、6ページ目になりますけれども、管理組合による適正な管理の推進ということで書かせていただいております。

最初長期修繕計画の内容・5年ごとの見直しの規定ということで、前回ご指

摘がありました〇年という形、数字を一律に前に出すのではなくて、定期的に見直しを行うということに意味があるというご指摘もございました。現行コメント、今おおむね5年程度という形で書かせていただいておりますけれども、その〇年という数字、一律に前に出すのではないのですけれども、おおむね5年程度という現在のコメントを維持することができないか。そこにこだわるわけではないんですけれども、何らか目安があったほうがわかりやすいんじゃないかということで、おおむね5年程度という現行のコメントを維持してはどうかというご提案と、あと20年6月に国土交通省のほうでつくらせていただきました「長期修繕計画作成ガイドライン」、こちらを参考に行うことが望ましいという旨もコメントに記載することができればと考えております。また、長期修繕計画のコメントを書く位置ですけれども、今は管理組合の業務である第32条の関係でコメントを書いておりますが、それを第48条、総会の議決事項の中で書いてはどうかというご指摘もいただきました。また、長期修繕計画の定義の整理ということで、マンション標準管理委託契約書にあるような定義ということで探させていただいたんですけれども、直接的な定義のようなものはございませんでしたので、どういった形で定義できるかということも検討できればと考えております。

そして(2)番目、原始規約の初回総会における報告等の義務づけということで、原始規約の報告を初回総会ではなくて、例えば規約の改正が可能となる75%分譲後を1つの目安とするということを書かせていただいております。また、原始規約の説明者については、分譲業者か管理会社かどちらかというのが普通だと思われるんですけれども、一律にどちらと決めつけるのもなかなか困難ということもありまして、今、実は案という形でつくらせていただいているんですけれども、そちらが資料2の19ページ目ですね。今の案としては4分の3が分譲された後の総会において、原始規約作成者から原始規約の策定経緯等について説明を受けるという形で案をつくらせていただいておりますので、こちらについても議論ができればと考えております。

そして、また資料1のほうに戻りますけれども、7ページ目、(3)番目、緊急時の管理組合の占有部分への立入請求権の規定ということで、立入請求権と専用使用権の違いということで、定義という形で書かせていただいております。そもそも専用使用権と立入請求権の関係をどう書くかというところで、標準管理委託契約書のほうを参考にしてはどうかという話が前回出ておりましたので、今回も案のほうでそれを書かせていただいております。それが資料2の、けい線が書いてあるほうの20ページ目、資料2の20ページ目の

ほうに委託契約書を見本としまして、改正案ということで提示させていただいております。

そして、また資料1に戻らせていただきますけれども、(4)番目、新年度予算成立までの会計処理規定ということで、新年度予算成立までの経常的な支出に関する整理ということで、経常的な支出については引き続き拠出することができる、または会計年度をまたがるような場合についてもそういうことができるといった旨をコメントなりで記載してはどうかという提案がございました。

駆け足で恐縮ですけれども、4番目、資料1の9ページ目ですが、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ということで、今回は団地型マンションと複合型マンションということで、分権的な書き方ができないかという提案をさせていただいております。団地型につきましては分権型、棟ごとに分権的な場合については、調整機能を付与できないかということで、調整機能を持った何らかの組織が必要ではないかというご提案をいただきました。今、その図を示させていただいておりますけれども、標準型が左側、そして右側が、数ある管理規約の中から見繕いまして、こういった事例があるということで示させていただいております。

こちらは、例えばア・ウ・オ棟という似たような棟の性質を持っているものをまとめて、そこで1つの管理組合をつくっている、イ・エ棟についても管理組合をつくっていると、それぞれの棟ごとに総会を設けているという形でして、これももしかするとア・ウ・オ棟で共用部分があるのでこういう形でまとめていて、ほんとうに分権的なのかということも調査不足のところもあるんですけれども、こういった事例があったということでご報告させていただいております。さまざまな例がある中でどのように規定をするのが望ましいのか、また、必要に応じて棟ごとに管理組合を設置することが望ましいとまでほんとうに管理規約上書くのかということについても、議論ができればと考えております。

そして、次の10ページ目、複合型ですけれども、こちらは再開発型規約との関係ということで、図で示させていただいております規約の左上は、今の標準管理規約複合用途型のイメージです。そしてその下にありますが再開発型規約ということで、今年の3月に市街地建築課のほうから出させていただきました商業・業務用途を主とする区分所有建物の再生方策調査におきます再開発標準管理規約というものです。基本的に前回お示ししました、複合型のマンションのモデルで分権型と言われるものと実は同じ形にしておりまして、こちらは私のほうも参考にさせていただいて、前回つくらせていただきました。こちらは再開発型ということで、そもそも区別をする必要があるのか、もしくは、今回そもそ

も複合型について何らか新しい形を提示する必要があるのかといった点についても、今回議論ができればと考えております。

11 ページ目になりますけれども、5 番目、その他、財産の管理等に関する整理ということで、こちら、ちょっとテクニカルな話ではあるんですが、平成22年5月1日、今年の5月1日に施行されましたマンション適正化法の省令なんですけれども、その内容として財産分別管理に関する事項が記載されておりました。また、その印鑑の保管に関する話も絡んでおりましたので、前回のご指摘で印鑑の保管をどうするのかという話もございましたので、今回掲示させていただいております。

また、総会の決議内容の明確化ということで、(2) ですが、個別の事案として決議することが望ましい事項については、どういったことなのかということコメントに記載できないかというご指摘がありましたので、今回、参考につくらせていただいております。

(3) 番目、共用部分の範囲に関する整理ということで、前回指摘があったわけではないんですけれども、こちらのほうで標準管理委託契約書のほうを参考までに見ておりましたところ、委託契約書と若干書きぶりが違うところがあるということで、同じ国土交通省、国から出しているものなので、平仄を合わせたほうがいいのではないかとつくらせていただいております。例えば資料2の28 ページ目、こちらが共用部分の範囲ということで書かせていただいておりますけれども、例えば玄関ホールがエントランスホールという記載になっていたり、どういった用語が適切なのかという議論はあるかと思いますが、一応事務局の案といたしましては、平仄を合わせた形で混乱することがないように書かせていただいております。こちらが(3)です。

そして最後、(4) でございます。資料1の12 ページ目ですけれども、理事長の勧告及び指示等の明確化ということで、こちら、実はマンション政策室のほうにもいろいろお問い合わせをいただいているんですが、その中で特に多いのが標準管理規約の66条と67条で何が違うのかというところでございます。参考条文としてけい線がある資料2の29 ページ目を見ていただければと思うんですけれども、66条、義務違反者に対する措置、67条、理事長の勧告及び指示等ということで、66条は区分所有法に基づいて措置することができる。結局何が措置できるかといいますと、共同の利益に反する行為をした場合には差し止めですとか使用禁止、競売の請求、引き渡しといったことができるということが書かれております。そして67条、こちらは規約で新たにつくっている事項なんですけれども、理事長の勧告及び指示ということで、規約違反ですとか法律違反があった場合に

については、理事長が理事の議決を経て警告ですとか勧告、差し止め、排除、訴訟といったことができる。その関係についてなかなか、手続論としてもどういった手続が必要かということについて現場で混乱をしているというお話をいただいておりますので、今、ちょっとまだまとめ切れていないというのが実際のところなんですけれども、こちらのけい線がある資料2の30ページ目、コメントの部分ですが、66条関係、67条関係、66条関係では区分所有法の規定というものを確認的に規定したものであると。67条部分については、それ以外の部分、67条についてはどういった手続を経ればいいのかといったことをもう少しわかりやすく書いたほうがいいのではないかと。ちょっと今の案だとなかなかまだわかりにくいところがあるかと思っておりますので、こういったところも議論していただいで、現場が困らないような形でコメントに記載できればと考えております。

ちょっと雑駁になりましたけれども、資料の説明といたしましては以上でございます。

【鎌野委員長】 どうもありがとうございました。これからの進行ですけれども、12時まであと90分ぐらいございまして、非常に盛りだくさんで1から5までございます。それぞれごとに1つずつ、それぞれ10分ないし20分ぐらいで質疑応答という、あるいはご意見をいただくということにさせていただきたいと思っております。

それでスケジュールですけれども、今回まで、かなり事務局で資料2のような論点を踏まえて整理して考えられるものということで、素案というか、あるいは素案の素案ぐらいなんでしょうけれども、出していただいで、そして次回、今度は中間取りまとめに向けて、少しまとめの方向に入っていくということです。ですから本日はその前段階ということですので、こういった資料にひょっとすると書かれていない重要なことなどについてもご意見を出していただければ、関連のご意見を出していただければと思います。

それでは、まず資料1、資料2、ともに1と書かれている総会における議決権の取り扱いの適正化と、そのところで何かご質問、あるいはご意見など伺えればと思います。

【委員】 資料2のほうでよろしいでしょうか。

【委員】 はい。

【委員】 それの2ページのところの⑥で、「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云々であるから、だれを代理人とするか記載のないものは代理権を授与したものとは考えられない」というふうに言い切ってしまうのがちょっとどうかなという気がするのと、あと次のしたがってのところから4行目なんですけれども、「あらかじめ様式の中に「代理人を記載してないものは無効である」旨を記載しておくことが望

まれる」というふうに、ここもかなりはっきりいっているんですけども、どうなんでしょう、これ代理人を記載していないものは、例えば賛成票としては取り扱わない旨を記載しておくとか、そういうふうにしたほうがいいかなというふうな気がしてまして、現場では、例えば裁判になったのは確かに委任状、白紙のものの取り扱いをめぐる裁判が多いんですけども、白紙だから当然に無効だというふうな言い方は、判例はあまりしていないように私は認識しているので、そこはちょっと、ここ両方とも少しぼかしたほうがいいんじゃないかなというふうに考えますが。

【委員】 いかがでしょうか。現行では特にその点については何も無いわけですね。そうすると、前回のここでのご意見、私もその趣旨の発言をしたと思うんですけども、委任状などで何も書いてないと。何も書いてないような場合には議長に委任したこととしますというような記載があればいいんですけども、そういった場合に委任状だけ出して、ですから組合員の名前は書くけれども、代理人のところは何も書いてないと。ですからその種の委任状をどう扱うかということで、事務局のご提案は、そういうのは、要するにだれが代理人かはっきりしないので、それはいわば、いわゆる委任状というか、代理権を授与したものではないんじゃないかと、そういう趣旨だと思います。そのあたり、どうでしょうかね。はい、どうぞ。

【委員】 その点なんですけれども、確かに委員がおっしゃるように、これ無効と言い切ってしまうと、要するにその委任状から生ずる効果というのは、もう一つ出席者とみなすというところがありますね。その出席者とみなす部分まで飛んでしまうということになるのか、それともそこは生かしつつ、しかし賛成票とは使えないというところにとどめるのかというところもあり得るかなというふうに思うんですね。そういうことともどういうふうにコメントをするかは関連しているような気はします。

賛成票として扱えないというコメントも、実はそれは一体なぜそうなのかというのはよくわからないんですよ。つまり委任状として無効だから賛成票に使えないというのはいいんですけども、有効なんだけど賛成票に使えないというのも、結構そのことを説明するのはまた難しくはなるのかなとも思います。ですから、その出席者ともみなす効果まで奪っちゃうのがいいのかどうなのかという部分も、実は結構それがなくなると総会の成立が危うくなってしまいう管理組合も結構あると思うんですけども、そういうあたりも含めて議論したほうがいい問題かなと思っています。

【委員】 どうもありがとうございました。それでは委員。

【委員】 前回議決権行使書の賛否の表示がないケース、賛成に扱えないかというふう
に私が申し上げたんですが、再度。いろいろ調べましたら、物の本には積極的に解して賛
成というふうにとることも考えられるんですが、消極的に考えてそういうふうにはとらな
い、つまりカウントしないというほうがいいのではないかという内容なんです。私は前回
のときは、株式会社の総会で議決権表示について賛否の表示がなかったときには賛成と扱
うというふうになっているんだけどという話をしたんですが、それ確認のために集めま
した。

これ今、幾つかあります。これ全部囲みがありまして、囲みのこのところに賛否の表
示がないときには賛成として取り扱いますというふうに明確に書いてあるんです。大会社
がみんなそういうところを全部入れているんです。とすると、株式会社の総会に使われる
議決権行使書と、我々管理組合が使う総会での議決権行使書というのはどういうものなの
か、ちょっとよくわからないんですが、もし同じようなものだったら、そういうふうに
議決権行使書に書いておくことによって、賛成票としてカウントするという手だてがない
のかどうなのかというところをもう一度検討していただければなということでございます。

【委員】 そうすると委員のご意見としては、その議決権行使書に賛否が書いていない
場合に、何もあらかじめそういった賛否がないような場合には賛成とみなすという、そう
いった記述がないような場合には難しいかもわからないけれども、あらかじめそれは賛否
の記載がないような場合には賛成とみなすというふうに、これは規約なんですかね。規約
などで書いてあればというか、そういうご提案というか、そういうご趣旨の発言ですね。

【委員】 そうですね。議決権行使書にそういうふうに入れてあれば、そういうふう
に取り扱えるようにできないものかという。

【委員】 だからそれは規約というよりも、あるいはコメントのほうでそういうふう
に書いて、管理組合から、理事長から出す議決権行使書、これに記入してくださいという中
にそういう記載を設けておくと。そういうご提案ですね。

【委員】 ええ。あらかじめそういうふうに表示をしておくことによって、取り扱いを
明確にするという、そういうことです。

【委員】 わかりました。前回もそういうご意見が出たんですけども、改めてそのあ
たりのご意見が、さらに補足して出されましたので、ちょっと記録にとどめて検討したい
と思います。その点、あるいは1の他のところについてご意見。委員。

【委員】 白紙委任状についてですけども、やり方としては2つあると思います。1

つは白紙委任状を認めないという方に軸足を置くというやり方と、もう一つは白紙委任状、これは一定の条件が必要になると思うんですが、それを決めた上で白紙委任状をどう取り扱えばいいのかということコメントとして方針を出すというやり方。こういうやり方があると思います。

実態としては、白紙委任状を認めないとした段階で、おそらく総会の成立が危ぶまれるということが懸念される場所が多いんじゃないかというふうに考えております。一定の条件、特に白紙委任の場合は議長に一任したとみなすというコメントを入れたというのは、基本的にどなたか委任をしていただくことをいろいろお話しさせていただいたんですけども、原則論だけではなかなか難しいし、理事会でされているのであればそちらにお任せをしたいという意思だというご意見もあったと思いますので、ちょっと私の意見としては、白紙委任状を一定の条件を決めた上で認めて、どういうふうに取り扱えばいいのかという方向でコメントを作成するようにしたほうがいいのではないかという意見です。

【委員】 どうもありがとうございました。そのほか、何かございますでしょうか。かなり白紙委任状の扱いについてのご意見が出されました。はい、どうぞ。

【委員】 この議決権行使書等の扱いなんですが、日常の管理行為ですとか、そういったものにかかわる議決もあれば、例えば大規模な改修ですとか、建てかえの議決だとか、そういうかなり重い議決もあると思うんですけども、管理組合側のほうではルールを一旦決めた場合には、それにのっとってやっていくと思うんですが、最終的にやっぱり判例ではっきりしないところがあると思うんですけども、法例上、何というんですかね、検討を煮詰めて書くようにしたほうが望ましいんじゃないかなと私は思うんですけども。

【委員】 そのほか何かございますでしょうか。はい、どうぞ委員。

【委員】 おそらく現場においては、その白紙委任というのは非常に多いというのは、今お聞きしていて非常にわかるんですけども、他方面で、今回標準管理規約において、白紙委任というものを真正面から認めるような、そういう書きぶりをするというのもし少しいかなものかなと。やはり白紙委任の一番の問題は、賛成か反対なのか、どう扱っていいかわからないというところに問題として帰着するわけですし、ですから、今現状で書かれているような白紙委任が代理権がないものとして無効とするというふうに言い切るの、確かに委員がおっしゃるように私もそのとおりだと思いますけれども、やはりその部分、要するに賛成か反対か非常によくわからないので、なるべくここは避けるべきだとか、そういういった一定の方向性は持たせるべきではないかなというふうには思います。

それと私、まだちょっと調べ切れてないんですけども、先ほど会社の、いわゆる株主総会における白紙委任の扱いというものについてあるんですが、ちょっと会社法を今ちらちら見ているんですけども、これ定款に定めがあるんですかね、その旨の。大体株主総会の決議では、定款で緩めているということが非常に多いものですから、おそらくそういう定款できちんと定めがあるということでそういった取り扱いをされているのではないかなというふうに思っております。

【委員】 そのあたりまた、事務局のほうでもちょっとご検討を。そのほか何か。委員、どうぞ。

【委員】 委任状の件ですが、よくあるケースとして、ここに委任状が参考資料2にあります、「私は、〇〇号室のだれだれを代理人と定め」と、こうなっていますけれども、特定のそういう人たちをだれにお願いすればいいかというのはなかなか難しいケースが多いもので、もう一つ並立的に理事長、あるいは議長を委任相手としてという、どちらかを選択できるというような格好になっているものが往々にしてあるんです。そういうケースだったら、白紙委任ではなくてどちらか選択して出すことができるのではなかろうかなというふうに思いますので。

【委員】 そうするとあれですかね。事務局の資料の2の⑥の後半の部分というか、そのあたりにその旨の記載がありますので、ですからそういった方向でコメントなどに加えると。そういうご意見として承ってよろしいのでしょうかね。

そのほか、何か。それでは委員。

【委員】 済みません。先ほど委員が言ったことなんですけれども、前回の委員会のごときに、そもそもここで取り扱う白紙委任状ってどういう形態のものをいうんですかということをお私質問したと思うんですが、具体的にだれだれさんというふうに名前が書いていないと。だけど、普通はその委任状の下のほうに「氏名の記載がないものは理事長とか議長に委任したものとみなす」というふうな括弧書きがあったり、「だれだれさん、または議長に委任します」という、そういうものについていうんですかという質問をした記憶があるんですけども、それを一応白紙委任状というふうにして扱う、それも白紙委任状というふうな理解の仕方ここで議論をするというお話があったと思うので、したがって委員が言った先のお話を今ここでしているのかなというふうに私は思うんですけども。

【委員】 そのあたりですね。コメントの6についても真ん中ぐらいいわゆる白紙委任状と書いてある。だから、この白紙委任状というのをどういうふうにするかという、あ

まりこれによって混乱が起こらないように、ちょっと整理したほうがよろしいかと思えます。そのほか何かございますかね。それでは委員。

【委員】 また議決権行使書と白紙委任状のところなんですけれども、議決権行使書ですね。例えば何も記載がない。賛成にも反対にも丸がないというのを、例えば賛成票とみなすというようなのは、意外に実務的にも危ない場面があるんじゃないかなと思います。例えば、建てかえ決議だとか復旧決議なんていうのは、あれ賛否をきちんと議事録に載せないといけませんし、賛成か非賛成かで、売り渡し請求とかの対象になったり、あるいは買い取り請求権が認められたりと、全然効果が違うんですよね。だから、そのときに書き漏らしたのか、賛成なのかというのは、全然天と地ほど効果が違うわけですね。それを規約の記載だけで、例えば賛成とみなすというようなことを定めても、いざというときには、例えばそういう規約の定め自体がおかしいんじゃないかというような争いにもなりかねないわけですね。

そもそも議決権行使書というのは、出席はしないけれども、書面で自分の意思を行使することが議決権、自分の意思で議決権を行使することができるというところに意義があるので、それはどっちにも書いてないというのは意思が示されていないというふうに見ざるを得ないと思うんですね。だから私は、それを何らかの意味で賛成票のほうに取り込んでいくようなコメントもあまりよろしくないと思いますし、ましてそういう規約の記載自体も、私はすごく疑問に思います。

【委員】 どうもありがとうございました。いろいろと意見が出てきましたけれども、いかがですか。

【委員】 分ければいいんですよね。特別決議、今言った建てかえ決議については全く別個ですよ。ですから、それが特別決議じゃなくて建てかえは全く別ですから、自分の持ち分から何から全部表示した上でやらなきゃいけないんですから、議決権行使するもの自体がもう違って来るんじゃないですか。だからそれはちょっと違った形で考えたほうがいいと思います。

【委員】 だから委員のご意見は場合を分けてということですね。いろいろな案が出てきましたので。

【委員】 委員の言うように、規約で「○も×も書いていないものは賛成とみなす」というのは、議決権行使書というものの本来のあり方とちょっと変わってきてしまうんじゃないかな。だからそこをちょっと整理しないと。規約にそういうことを書いたり、そうい

ういうふうなコメントをすることは、国としてはちょっとどうかというふうに思います。

【委員】 どうですかね、その点。はい、どうぞ。

【委員】 白紙委任状の取り扱いですけれども、やはり先ほど委員もおっしゃっているとおり、全く認めないというと総会の成立をマンション標準管理規約は規定しておりますので、成立要件ですね。これで総会成立が危ぶまれるという点では、ちょっと問題があるだろうというふうに考えます。やはり委任を受ける者ですね。これを明記して取り扱うべきだという意見に私も賛成いたします。

そうした点では、今あくまでマンション標準管理規約の議論をしております。マンション標準管理規約では総会の議長、これは監事によって招集されたりする場合、また別なんでしょうけれども、理事長が務めるということになっておりますので、前回以来議論をしておるところですけれども、代理人の氏名なき場合は議長に委任したものとしますというような、もともと管理組合で組合員の代表として理事を選任し、理事が互選によって理事長を選任しているという関係からしますと、総会の議長を務める理事長を議案提案者、提出者とみなすことには全く無理がないと思われまますので、そのような議長に委任したものとみなしますというのが無難であり、また蓋然性が高いのかなというふうに考える次第です。

【委員】 どうもありがとうございます。いろいろと意見が。委員、何か。

【委員】 まず白紙委任状の考え方は、これは白紙委任状でない、だれそれさんと書いてあるのが望ましいのですが、確かに現実問題として白紙の委任状が多いので、それをあまり、先ほども出ましたが、無視してしまうと、総会が開催できなくなるケース、これはやはり多くなるのではないかとということが1つ考えられます。それから今度は白紙が多過ぎて、ある一部の人にその数が集中してしまうことがどうかということが前回のご指摘でしたが、これはある程度その委任者の意向に反するものでないと考えれば、それはやむを得ないのではないかと考えます。問題は、それがだれに委任したと考えるか。それによってだれに委任したということのコメントだとか、それからそのひな型ですね。そういった問題が出てくるのですが、いろいろ今少しわからない部分は、これは議長、あるいは括弧して理事長とありますが、この辺が議長なのか理事長なのか、こういったところをもう少し議論したら良いのではないかと考えております。

それからあと議決権行使書、これに関しましては、先ほどどっちも書いてないものを賛成のほうにみなすというような扱いをしたらどうかというような話がありましたが、むし

る逆に、議決権行使書に賛否両方が記載されていないもの、あるいは両方に丸がついているようなものは、棄権票として取り扱うようなコメントをしたらどうかというような考え方をもっております。

【委員】 どうもありがとうございます。ここのところはいろいろな意見。

【委員】 1つだけ。

【委員】 簡潔にお願いします。

【委員】 ちょっと細かな話になるんですけども、旧公団分譲ですね。団地型が圧倒的に多いんですけども、規約が区分所有法にのっとった形になっていますので、総会成立要件がないんです。つまり、全員なんですね。全区分所有者なんです。したがって、非常に集めてカウントしていくのが大変なんですよね。そういうような事情がありまして、そして委任状じゃなくて議決権行使書を使っているケースが多いんです。そういうケースのときに議決権行使書をできるだけ集めるんですけども、集めたが何も表示していない。それが表示していないものがあれば、個別に伺って聞くということも努力はしているんですけども、それもできないようなケースもあると。そういうもの場合にどうしたらいいのかという、非常に、何といいますか、せっぱ詰まったといいますか、そういうような状況のところもあるんだと思います。

【委員】 わかりました。今、(1)の「委任状」「議決権行使書」の取り扱いということですけども、時間がかかり押してきましたが、代理人の範囲の拡大、それなどについては何か、もしご意見があれば。これも一応事務局のほうで整理していただいた資料2のほうがございますけれども。

よろしいですか。この整理していただいたのは、どちらかというと拡大の方向ということで案を示していただきました。それではこれについて、また後で一括して前に戻ってということもありますけれども、少し先を急がせていただきます。

それでは、(2)の執行機関(理事会)の権限の明確化・適正な体制の確保、これに関してどうでしょうか。これも盛りだくさんというか、幾つかありますけれども、どこからでも。

ご発言が今、待っている状態ですけども、例えば資料2の9ページのところに事務局のほうで整理していただきました整理1、整理2、整理3という。これ以外にもいろいろなバリエーションがあると思いますけれども、例えばこのあたり、何かご意見があればということで。現行では、現に居住する組合員のうちから、理事とか監事を総会で選任する

という。もう少し現に居住するという、そういった縛りなどを外してはどうかと。あるいは、さらにもう少し広げてはどうかというようなことで整理をしていったり、このあたり、何か御意見があれば。

【委員】 今の要件の件なんですけれども、幾つかはいただいているんですが、実態、私が経験した例だと、ご夫婦で片側の方が単独所有されていて、例えば奥様がたまたま名義を持っていて、ただ理事会のほうはご主人が出てきているというような例が、いろいろやりとりしている中で最後にわかったとかということもありまして、これについては実態としては、ご夫婦の場合どちらかがということで、理事になられるケースは多々あると思うんですね。

幾つかある中で、やはり自分たちのマンションをどういうふうに関後維持していくのかということを考えるという観点で考えた場合に、あまり住んでない方まで広げてなれるということにすると、意識の違いというところが出てくると思いますので、特に、やはり今分譲しているマンションというのは実需で、ご自分でお住まいになっているものが比較的多いかなと思っていますので、ですから原則は区分所有要件の緩和はいいと思うんですが、居住要件まで広げてしまうと、その意識の違いでいろいろ問題が出てくるのではないかなと。特に理事会というのはいろいろなことを決める中枢のところでございますので、そこで同じ意識を持っていろいろ考えられる方が集まるというところは必須だと思っていますので、その点でいくと、これでいくと整理の2が適切ではないかなというふうには考えております。

【委員】 そういうご意見でございます。そのほか何かございますでしょうか。

ちょっと事務局のほうに質問なんですけど、今のことも考えて整理2の3号のその他組合員の住戸を借り受けた者ということで、これのご趣旨は、借り受けたと書いてあるので、だからその賃借した人が住んでいると。そういう前提ですよ。

【事務局】 そうです。

【委員】 ただ賃借人で住んでないという人は含まないという趣旨ですよ。

【事務局】 そういう趣旨です。はい。

【委員】 ですから、もしそうであれば表現に、最終段階で必要でしょうね。

【委員】 借り受けたというのは使用貸借は含まないんですか。

【委員】 賃借という意味じゃないんだそうですね。

【委員】 だから、そのあたりもちょっと詰めて。

【委員】そこは借り受けと書くと使用貸借も入るような気がしますけれども。

【委員】そうですね。だから賃貸借と使用貸借、それから実際に占有をしている、すなわち住んでいるのかいないのか。だからやはり、実際にもしこれが明文化するようなどきにはそのあたり、注意をなさってください。はい、どうぞ。

【委員】この役員の資格要件の件ですけれども、区分所有者の要件を緩和というか、賃借人の方を入れるという点について、若干そういうことが必要なマンションもあろうかと思うんですが、標準版として一気にそこまで拡大するかどうかは、もう少し慎重に考えたほうがいいのではないかという意見を持っております。「区分所有者の団体」の執行部ということですので、必ずしも利害関係が合致するかどうかもあります。それも含めて理事会に入れたいという意見もありますので、それは認めてもいいと思うんですが、標準版のあり方として、そこまで想定するかどうかということについては、個人的にはもう少し慎重にされたほうがいいのではないかというふうに思いますので、私はどちらかという、居住要件自体を緩和する方向で考えてはいかがだろうかという意見を持っております。

以上です。

【委員】どうもありがとうございます。どうぞ、委員。

【委員】今の委員のご意見の補足なんですけれども、賃借人といいますか、賃貸でお住まいの方なんかこういう役員の要件として緩和されるということは、相対的にマンパワーが不足していることによって力を借りたいというふうに考えることもできるわけで、その限りでは有用だとは思いますが、しかしながら、やはり区分所有者の団体であるという今の委員のご意見にもございましたとおり、できれば組合員以外の方が役員に就任する場合は、組合員を代理して就任するとか、そのあたりで最終的な意思表示とか責任が、最終的には当該専有部分の組合員に帰属するというような、そういう運用をするほうがよろしいのではないかなというふうに考えます。そういう点ではあれですね、役員の総数が、よもやこういう方々だけで総数の半分以上が占められるという状態もまた問題があるかなと思っております。

以上でございます。

【委員】どうもありがとうございます。

【委員】よろしいですか。お二方のあれに関連してなんですけれども、私も標準管理規約で区分所有者以外から理事を出すところを正面から認めるようなことは反対で

す。というのは、普通の理解ではやっぱり区分所有法3条の団体ですよ。抽象的な団体を組織化して目に見える形にしたのが管理組合だというような理解だと思うんですけども、それと反してしまうことに、やっぱりどうしてもなってくるだろうと。しかも、いわゆる占有者、借家人まで含めたりしますと、占有者というのは議決権は全然なくて、要は意見を聞いてもらえるだけなんです。しかも自分に関係することについてだけ意見を聞いてもらえるという権利しかないわけです。そういうものが理事になりますと、しかもそれがかなりの数を占めたりしますと、事実上、例えば総会への議案を上程するのは理事会の決議が必要です。ということで、逆に言うと借家人がコントロールできちゃうんですね。事実上議決権を持ってしまうことにもなります。

先ほどから出ていますけれども、占有者と区分所有者というのは、必ず利害が一致している場合だけではありませんし、特に、例えば建てかえの決議なんて考えたら、全然一致していないわけですよ。そういうような場面まで考えるとしますと、借家人まで理事に入れるというのはよくないだろうと私は思っています。むしろ居住しているか、していないかは、ある意味では3条の団体とは全然関係がありません。所有者であればいいわけで、住んでいようが住んでいまいが、管理費は払わないといけないわけですから、そういう意味では居住しているか、していないかのほうを緩和するほうが、むしろ合理的なのかなと。ただ、それでうまくいかないというのは、これは規定だとか法律の話じゃなくて、実態として管理組合がどこまで機能しているのかという話だけでして、それを規約でそういう方向を変えようというのは、ちょっと間違った方向なのではないかなというふうに思います。

【委員】 どうもありがとうございます。ここのところはちょっと対立しているご意見がございました。委員。

【委員】 今のところなんですけれども、居住要件か、あるいは区分所有者要件の緩和か、この整理2か3のうち、例えば私も組合員の住戸を借り受けた者というのはちょっと問題があると思うからそこは削っていただいて、この整理2か3のうちのどちらかを一応標準版で出すと。それで、あとバリエーションやここにコメントがいっぱいありますけれども、こういうことも含めて、何というんですか、借り受けた人でも、中には適当な人もいる場合があるでしょうから、きちっと丁寧に、例えばこういう人を入れる場合にはこういうふうな定めがお勧めですとか、そういうふうなことでコメントを充実したらどうかと思います。

【委員】 そういうご意見です。例えば、これは1つのあれですけれども、今委員の指

摘を受けて、2のところの2号は加えるということ。そうすると、同居する者というときに、さらにもうちょっと縛りを加えて、例えば同居の親族とか、そういうのもあり得るのかなと、ちょっと検討を。

それから、多分そここのところは既にご意見も出ています中に出てきたんですけれども、13ページの、失礼、この資料2の13ページで、資料2では13ページの4の役員の理事会への代理出席という、その問題に多分リンクするのかなというようなことで、役員はだれかというのと、そしてそれに対して代理出席をどこまで認めるのかという、多分そういうこととつながってくるんだらうと思います。

いかがでしょうか、その(1)、あるいは(4)、あるいは(1)(3)、そのあたりのところで何かご意見があれば。どうぞ、委員。

【委員】 大体他の委員の方々の意見と近いんですが、ただ、代理人の範囲を拡大することに基本的に賛成なんですけれども、それを大きく拡大したときに怪しい人たちが入ってくるようなケースをどのように制限するかという話があります。その場合の1つの考え方として、今委員がおっしゃいましたけれども、役員との関係で、例えば53条コメントに、緊急時の理事の代理出席のことが書かれています。そこに、一親等の親族、といったようなところが書かれていますので、こういったところを参考にしてみてもどうかと考えます。それから居住要件の緩和に関係してくるんですが、結構近隣に配偶者がいらっしゃるというケースも多くて、こういったこととか高齢化の問題等を考えますと、後見人等の扱いなども、今後コメント等で考えていったらどうかというような考え方も持っております。

【委員】 どうもありがとうございました。どうぞ。委員。

【委員】 (3)の法人が区分所有者である場合の話、いいですか。

【委員】 どうぞ。

【委員】 ここで論点を踏まえた整理として考えられるもの、11ページの2の最初のほうの丸で、法人の代表者、括弧して組合員が法人である場合と書いてあるんですけども、この代表者というのは、代表権を持っている人という趣旨なのかしら。それとも、ここはちょっとわかりにくいので、例えば取締役みたいなもので代表権なくても入るよという趣旨で代表者といったのか、ちょっとこの使用人というところとの区別をどうしたらいいのかなというので、はっきりさせたほうがいいかなと思います。

【委員】 いいですか、事務局のほうで。

【事務局】 事務局案といたしましては、代表者というのはほんとうの意味での代表権がない取締役ですとか、そういった方々も含むというイメージで書いております。そういった代表者が指定する使用人ということで、ちょっと幅広に読めるように今書いております。どういう方がほんとうにふさわしいのか、代表権を有する者でないといけないのか、そういった点についても、ご議論いただければありがたいと思っております。

【委員】 事務局の案では、比較的この代表者というのは幅広く考えていると。

【事務局】 広目に書いています。

【委員】 それはそれでいいんじゃないかと。

【委員】 それとあとは書き方の問題ですね。そのほか何か。委員、どうぞ。

【委員】 (1)の3つ目のポツですね。最初の資料の3ページなんですけれども、第三者管理者方式を活用する場合の留意点とコメントなど追加してはいかがですかと。検討してはどうかということでございますけれども、ここに書かれております第三者管理者方式といいますのは、おそらく役員とか理事会制度を廃止して、かわってこの管理組合の執行機関としての管理者を設置するという運用になると思います。そうしますと、マンション標準管理規約は役員、理事会制度を前提としておりますので、非常に何というんですかね、規約の中身自体が変わってくると思われま。第三者管理者方式を採用している場合と。したがって、第三者管理者方式バージョンのような管理規約があれば別なんですけれども、そうでない場合はあまりここで第三者管理者方式との異同のような、違うところと同じところというようなものをコメントすると、ちょっと混乱のもとかなというふうにも考えます。

ご参考までに、例えば第三者管理者方式で運営されている管理組合で意外な盲点と申します部分として、総会の議長を、これ外部の管理者が務めるわけですけれども、この者はあれですね。議決権行使の受任者になれるかどうかとか、そういうところから議論しないといけない問題があったりいたします。したがって、これはほんとうにほどほどに検討するぐらいでよろしいのではないかというふうに考えます。

以上でございます。

【委員】 そうするとコメントの書き方に注意をされたいという、そういうことでしょうか。

そのほかありますでしょうか。2の執行機関の権限の明確化・適正な体制。それでは、3番目の管理組合による適正な管理の推進というほうに移りたいと思います。資料1のほ

うでは6ページからでしょうか。委員。

【委員】 ここにないものでよろしいでしょうか。

【委員】 はい。お出してください。

【委員】 適正な管理の推進の中に、例えば滞納に関する業務、これはよくトラブルを起こしていますのは、委託管理をしている場合の管理会社と管理組合、委託契約書の中に書いてはあるんですが、役員の人たちがよく読んでないケースが結構ありまして、滞納処理は管理会社が全部やるんだというようなとらえ方をしているケースが多いんです。ですので、滞納業務については、例えば委託契約による処理が終わったといたらおかしいんですが、要するに滞納が解決しなかったときには管理組合に戻されるわけですね。そこからについての業務は管理組合がやるんだということを、何らかの形で書いておいたほうがいいんじゃないのかなというのが1つ。

もう一つは文書の保存についてなんです。これにつきましても、会計に関する文書の保存年限とか、それから総会に関する文書、議案書とか、議事録とか、あるいは理事会の議案書とか、議事録とか、あるいは規約とか、そういったものについて何らかの形でどこかに文書の保存義務と、どのように管理するかという保存年限とか、そういうものもあったほうがいいのではないかなと。これ、皆さんやはり困っているようなんです。そういうところで1つどうなのかなというのが私の考えなんです、以上です。

【委員】 どうもありがとう。これは、滞納管理費、その組合員についての執行などについてですか。文書の保存義務もそうだったと思いますけれども、前回では2の執行機関・理事会の権限の明確化、適正な体制の確保、そちらのほうに理事会の1つの権限としての例示として、何か上がってきたような気がしますので、今回はちょっとそれが抜け落ちているんですけれども、ですから委員のご意見は、それをどこに位置づけるか、2のほうなのか、3なのかというのはともかくとして、ちょっとご検討いただきたいという、そういうご意見ですね。前回たしか、何か滞納管理費について、理事会としてしっかりとそれを執行しろというようなのを明確化すべきじゃないかというようなのが、どこかで案として出てきたと思います。もう一度ちょっと、そのあたりをご検討いただければと。そういうご意見が出たということです。

そのほか何かございますでしょうか。長期修繕計画、それからかなり今回の検討委員会で新たに出てきたものとしての原始規約の報告という。今回もこの中に提案があり、資料2の中でも具体的なその文書が19ページに載せられておりますけれども、いかがでしょ

うか。どうぞ委員。

【委員】 この19ページの④のところなんですけれども、新規に分譲されたマンションにあっては住戸の4分の3が分譲された後の総会でと、この4分の3ぐらいが分譲された後で説明をするというのは、そのこと自体は賛成なんですけれども、4分の3が売れるまでに結構時間がかかっているケースも、あるいはかかるケースがこれからは割合出てくるんじゃないかと思うんですね。そうすると、売れた割合と、それから分譲後の時間ですね。年数というか、時期的な経過、これをちょっと踏まえた上で書き方を工夫したほうがいいかなというふうに思います。そうじゃないと4分の3売れるまでに、例えば何か規約を改正しちゃうとか、いろいろな動きが出てくる可能性があるかなというふうに思います。

【委員】 分譲開始後の年数というのも考慮したらどうかというご意見ですね。はい、どうぞ。

【委員】 本件については、前回の会合でなかなか分譲会社もいろいろな規模の会社があったりとか、管理会社と分譲会社、どちらが主体的につくっているかというところで、いろいろ問題が出るんじゃないかというお話をいたしました。今のお話でも、75%売れてから説明をとということだったんですけれども、基本管理を受託している管理会社さんというのは、年に1回定期総会開かれて、臨時総会というのは何か議案がなければ開かれないという中で、定期総会というのが1年後とか2年後という中で、その段階で分譲業者が出て行って説明をするというのは、極めて難しいかなというふうに考えております。ですから、日々管理を受託して、いろいろな規約の実態に合わない部分とかの把握というのは、管理会社さんが受託をする中で一番情報が入ってくると思いますので、説明のタイミングということもあわせて考えると、これについては説明は管理会社さんからいただくというのが適切ではないかというふうには考えております。

【委員】 ここでは原始規約作成者という。委員、どうぞ。

【委員】 済みません。ちょっと前回途中で退席したので、この辺の議論がよくわかってないのかもしれないんですけれども、基本的にはこれ、売買契約時にもう規約はできていて、できていますよね、当たり前なんですけれども。それを売買契約時にちゃんと説明をしなきゃいけないはずだし、説明してるはずだと思うんですね。改めて総会でそれを説明させるといのは何かよくわからない。それよりは最初に分譲するときの説明をもっとしっかりしたものにしたほうが、よっぽど合理的なんじゃないかと思うんですけれども、そうはいつでも、例えば書面の全員合意で規約は成立しているんですけれども、それでも

第1回の総会で規約を決議しているマンションも結構ありますよね。その場合には総会の決議で、改めてその段階でその規約は成立したということになると思うんですけども、そういう二度手間をやっているようなマンションもありますけれども、むしろ団体への説明というよりは、最初の販売時の説明義務というか、重要事項説明の範囲の問題だとかいうような問題としてとらえたほうがいいのではないかなというふうに私は思うんですけども。

【委員】 よろしいですか。区分所有法の30条3項でしたか。これができましたから大分よろしいんでしょうけれども、それがないときはそうじゃないんですよ。原始規約というのは非常に問題ありのものが多かったわけですよ。そういうことですので、見直しを早い段階でする必要があるというのが出てくると思います。

それから前回もちょっとお話があったかと思いますが、パブリックレポートですか、アメリカですね。事前に規約を審査して、承認されたものなんですね。日本はそうじゃなくて、分譲業者、あるいは管理会社がつくったものを出しているわけです。書面決議でやっているわけですよ。区分所有者、購入者は、初めは細かく内容はわからないと思います。ですので、つい判こを押してしまって、売れ残っていても分譲業者のほうで区分所有者ですので、全員の合意ということで成立してしまうということですから、そういうケースをできるだけ早い段階で見直しをしていただきたいというのが我々のほうの考え方ですので、その点を十分に考慮いただければなということでございます。

【委員】 このところ、いろいろなご意見が出て、ちょっと論点がうまく整理できるかどうかわかりませんが、1つは当初の、これは宅建業法で多分義務づけられていると思うんですけども、こういった契約があるような場合には、その分譲者から説明をなさいます。そして実際には書面決議、全員の判こを押して規約ができ上がっているのです。それとの関連性をどう考えるのかということですね。その場合の説明とここでいう説明と。それからこういったことをやるような場合の時期ということ、4分の3が分譲されるまで待つというのはなかなか問題というか、時間がかかりかかる場合もあるということ、1つは期間を、あるいは第1回目の総会などで確認したらどうかという、そのあたりがここのご意見が出されたというふうに認識しております。次回にはちょっとそのあたりを事務局のほうで整理をしていただければと思います。

【委員】 1点だけよろしいですか。今の説明の話なんですけれども、まず標準管理規約をベースに分譲時につくっているというところで、そんなに、どういうんですかね、特

殊なものというものは最近はなくなっているんじゃないかと思っています。実際入居したあとに再度説明という趣旨は、実態に合わないとかいうところを住んで実感してみて、皆さんで感じたところについて、何でこういうふうにもとからの規約がなっているんだというところが、多分分譲時の説明だと、背景とかは説明できないものですら、そこで説明をという趣旨かと思うんですけども、今こちらのコメントとか見ると、どういう切り口で説明したらいいのかというところがはっきりしないというところもありまして、もう規約を最初から最後までずっと説明すると、多分聞くほうも非常に時間もとられて退屈になるかなと思って、逆に、多分この趣旨というのは、住んでいる方がここが合わないんじゃないかということに、気になっている部分について、字だけ見てもわからないところを、その制定の背景とかを聞きたいというところかなと思いますので、一律全部を説明するというような記載だと、なかなか何をやればいいのかというのが明快にならないなというふうに、ちょっと今思っております。

【委員】 そうすると、今のご意見、私なりにちょっとまた説明をすると、軸足をどちらに置くのかと。説明を受けて見直しを検討するということで、説明をすること自体が重要なのか、あるいはできるだけ管理組合で主体的に見直しを検討すると。見直しするかしないかも含めて、そのあたりもう少しはっきりさせたほうがいいかもわかりませんね。

【委員】 見直しをする過程で必要性があれば……。

【委員】 そういうことも考えられますよね。だから説明自体の問題じゃなくて。はい、委員。

【委員】 いいですか、今のことで。済みません。重なっちゃうかもしれませんが、昔URが分譲していた団地ですと、売った、その入居説明会のときか、あるいはその前か、役員になってほしい人をまずピックアップするんですね、URのほうで。それで、公団の標準の管理組合規約はこうなんだけれども、これでいいのかどうか検討してくださいということで購入予定者に検討させて、設立総会を開いて、そこで規約をきちっと決めてますから、これは自分たちの規約だというふうな認識が、かなり民間の分譲マンションなんかと違って強いんだらうと思うんですね。それだけの原因じゃないかもしれないけれども、そういうことがあるのが1つの原因で、公団の分譲団地と民間の分譲マンションでは何となく意識が違うとか、自分たちの規約だという気持ちがそもそもなくて、お仕着せなんだと。押しつけられたものなんだというふうな認識が強いから、そういう意味もあって、おそらく委員のほうではきちっと、一定の時期が来たら説明してほしいということな

んだらうと思うので、そういう意味では、まず自分たちの規約がどうなっているのか、主
なところでいいと思うんですけども、その認識をして、その上で見直すところがあるの
かどうか。これから先に向かってどうしていったらいいのかというための、こういう説明
なり見直しなんだというふうな考え方かなと思っています。

【委員】 どうもありがとうございました。

【委員】 今ちょっと委員からお話出ましたが、我々公団方式とっているんですけども、
入居する前にそういうものを全部決めてしまうということです。気になるのは、最近
はどうなっているのかちょっとわかりませんが、今でも青田売りが多いんだと思います。
青田売りの段階で規約を出して、それへ書面決議で判こを押して、実際に建物ができて入
居してからだと、内容について相当違いがあったりするケースもあるわけなんですよ。
特に設備とか、そういった関係で。その辺の調整というのは必ず必要になってくるはずな
ので、早い段階で見直しが必要ではないのかというのが私どもの考えなんです。

【委員】 どうもありがとうございました。簡潔にお願いします。

【委員】 この管理組合による適正な管理の推進のところでは、今、原始規約の初回総
会における報告等の義務づけに議論が集中してしまっておりますが、ここの(4)ですね。
資料の8ページの新年度予算成立までの会計処理規定というところを簡単に申し上げます
と、非常に事務局のほうでいい規約の改定案とコメント案をつくっていただいております。
これは資料2の22ページですね。現行の58条に第3項と第4項を新設し、さらにそれ
をコメントで補足補完するような方式になっております。これは前回私がちょっと意見を
申し上げたことと大いに関係しているのではないかと考えておりますが、ここまでつくっ
ていただけたのであれば、ぜひ現行の標準管理規約、単棟型ですと54条になりますけれ
ども、54条に理事会の議決事項が羅列されております。この中の適当なところに「第5
8条第3項に定める承認または不承認」とか、不承認はしないのが前提であれば、「に定め
る承認」というような、決議事項として1つ、1文加えていただければ、よりわかりやす
くなるかなというふうに思っております。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。はい、委員。

【委員】 管理の適正化のところでは、私もすごくよく、きちっとしていただいてよか
ったと思うんですけども、1点、(3)のところでもよろしいでしょうか。立入請求権。
これの23条は後でもいいんですけども、立ち入りを請求することができるというふう

な本文で、1号と2号、両方とも最後が立ち入りを請求する場合と書いてあるので、ちょっと言葉が重複するので、後で整理していただければ。

【委員】 はい、どうも。いかがでしょうか、そのほかに。それではもし何かありましたら、また戻っていただいても結構ですけれども、先に進みたいと思います。

それでは4の、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ということで団地型、あるいは複合用途型、そちらのほうで何かご意見、ご質問があれば。

【委員】 団地なんですけれども、団地型の標準管理規約というのは、実はそういうことを定めること自体が非常に難しいものでございまして、現行の標準管理規約というのは、団地の標準管理規約ではあり得ないんですね。つまり、団地ってこのタイプばかりじゃないですから、数多くある団地のうち、全部が団地建物所有者の全員の共有になっていて、土地が。すべてが区分所有建物で、そして棟の管理を団地管理組合が一括してやっているという、その規約を持っているというパターンですよ。それ以外では全然標準にも何にもならないわけです。それ以外の団地に関しては。要は、これが標準型となっているがために、実は無理して、これが標準なんだということで、本来この標準管理規約が使えないような団地の形をしている団地でも、無理やりこれを使って全然合っていない、実態と合っていないというふうなこともままあるんですね。

例えば、この9ページの表のところでも、実はこの図を見ますと、現行の標準管理規約が左で、同じような団地で、例えば右のほうの規約に変えることができるというふうに一見見えるんですけれども、できないですよ。できないですよ。これ、例えばア・ウ・オ棟で団地管理組合、イ・エ棟で団地管理組合という、重層的にできる団地というのは、これア・ウ・オの全団地建物所有者の共用地があるということですよ。イ・エ棟だけの共用地もあると。その上にア・イ・ウ・エ・オ全員の共用地もあるという標準管理規約とは違うタイプでないと、これはできないですよ。だからこのままいくと、今の標準管理規約型の団地で、例えば右側の分権的なものもできるみたいには、何かとらえられてしまうんですけれども、団地ってさまざま、こういうことができる団地はあるけれども、できない団地もたくさんあるんです。そこで団地の場合に何を標準だということかというのは、実は多分一番難しいんだと思うんですね。これまでそういう議論なく、標準型ということでやってきたわけなんですけれども、今後、例えば分権的な団地規約だとか、そういうような規約を整備していくとしますと、そもそも団地のタイプということをきちんと皆さんが理解しないとできないと思うんですね。そういう意味で、何を標準と呼ぶのかという、そも

そも論がほんとうは必要なんじゃないかなというふうに思います。

【委員】 どうもありがとうございました。大変重要なご指摘だと思いますけれども、私のほうからちょっと、僭越ですけれども、多分こういうことなのかなということですが、多分委員が言われたように多様な団地があつて、例えば敷地などを共有していなかったりというような、あるいは各棟について共同で管理するというような規約がまだ整っていなかったりというような、現在の、現行の標準管理規約は使えないんですね。ですから、1つは今回、現行でも最初のところにある意味では標準管理規約の団地型というのは限定しているんだよということは書いてあるんですけども、やはりそれをしっかりと書いておくということが、多分1点だと思います。

それからもう1点なんですけれども、今回のこの検討会で団地型とか複合用途型について、それぞれの現にある団地とか複合用途の実態に合わせたようなものをつくるというのは、多分大変な作業だと思うんですね。ですから多分、当初から事務局のほうとしては完全にそういった団地型、あるいは複合用途型について、多様な幾つかのパターンをつくるということは多分予定されていないし、なかなか難しいと思うんですね。ですから、委員がおっしゃったようなことを踏まえて、十分最初のところ、あるいはコメントなどに加えて、そして1つは、今回はなかなか難しいかわからないけれども、必ず将来的な課題としては現にある団地型、複合用途型以外のものについても、やはり視野に入れておくということが必要だと。

多分私も常々感じているんですけども、現行の団地、あるいは複合用途型というのはほんとうに担当型のちょっと手直した程度だと思いますし、それから委員がおっしゃったように、変な誤解を与えるといけないので、こういう分権的な団地型規約の例ということで、どの管理組合もこういうふうにすることはできないんだよと。基本的にア・ウ・オ、あるいはイ・エということで団地組合なるものが成立するのは、敷地とか附属施設をこういったア・ウ・オで共有しているという場合に限られるので、それ以外に勝手に低層だから、高層だから、あるいは何となく近くにあるからということで分権的にということには、多分ならないと思うんですね。ですから、そのあたり誤解を与えないようにしたほうがよろしいと思います。

ちょっと私のほうで発言をし過ぎましたけれども、何かございましたら、ここの多様なマンション。別に、だから今回は何もやらないということではなくて、ご意見はどんどん出していただいて。委員、どうぞ。

【委員】 今の委員のお話と非常に関連したことです。もちろん他の委員のご意見とも関連しておりますが、この分権的な団地規約型の例ですね。これをイメージしてみますと、果たしてこういうツリー状の状態になるというのは、何かの連絡調整のようなものに限られるということになると思います。といいますのは、今ぱっとイメージしますと、例えばこういうような団地があるとしますと、この5棟の団地建物所有者全員の共有に属する公園みたいなものが団地内にありまして、さらに建物の敷地たる土地をこのア・ウ・オとイ・エで2分しているような、そういうイメージがわきますが、これ決定的に言えることは、全体とこの下のア・ウ・オとイ・エの各団地管理組合は管理対象物が異なるということなんですよね。したがって、団地管理組合の中で、全体で何を、例えば管理対象物を分けるとか、権限を分けるという関係自体が生じないということ踏まえないといけないと思います。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございます。委員、何か。

【委員】 いいですか、済みません。確かにそうなんですね。こういうふうにしちゃうと、棟の管理組合と全体管理組合のこれ、上下関係にあるみたいに見えるんですけども、実は管理対象物が違うから並列関係になるんですよね。そこがわかるようにしたほうがいいということと、やはり先ほど委員からもお話がありましたように、団地の場合と複合用途の場合、これは標準例としてどういうものを想定してつくっているかということも明確にしておかなければいけないのと、あと団地にしても複合用途にしても、最近かなりいろいろなタイプのもが出てきているので、なかなか難しいので、そこはまあコメントできちっと書いておく、充実して使えるようにしておく必要があるのかなと思います。

それと、あとと言いますと、複合用途のほうの今の標準型は、管理費等も一部管理費、一部修繕積立金、それから全体の管理費と全体修繕積立金、かなり律儀にその費用負担は分けているんですけども、管理組合としては一本だというふうになっているので、そういう意味では、今の複合用途型というのはあまり使われていないんじゃないかなというふうな気がしていますので、使ってもらえるようにするには、できるだけ汎用性のあるものを想定できないかなというふうな気がします。

【委員】 どうもありがとうございました。よろしいでしょうか。そうすると時間がちょっと迫ってまいりましたので、最後のその他ですね。5の財産の管理等に関する整理、そのほか(1)から(4)までございますけれども、ここについて何かございましたら。

特にございませんでしょうか。1つは省令などの改正を踏まえてというようなことで、財産の分別管理に関するようなこと、それから総会決議の内容の明確化、それから共用部分の範囲に関しては、既に先行した標準管理委託契約書、そちらのほうの書きぶりに合わせたということ、ただ、標準管理委託契約書のほうとこの標準管理規約とは、その趣旨が異なりますので、そういった意味ではほんとうに形式的に全部合わせていいのかどうかというのは、もう1回精査をしていただく必要はあると思うんですけども、基本的にそろえたほうがよろしいであろうということでございます。それから最後のところで、先ほど事務局からご説明がありましたように、非常に問い合わせが多い区分所有法上の利益相反行為があった場合の義務違反に対する措置と、それから規約上の義務違反に対して理事長の勧告とか指示という、その違いということをしつかりとコメントで明確に書いておくという、そういう趣旨だろうと思います。

【委員】 よろしいでしょうか。財産の分別管理は管理業者に対するものですので、これをこちらの規約に当てはめるといふことなのかと思いますが、管理組合における財産の管理については、今何もほとんど決められていませんので、何らかの形で、まさにここで言う分別管理ですね。印鑑とか、通帳とか、現金とか、その他財産の管理について、何らかの形でまとめた形の規約というものがあってもいいのかなということ、リスク管理も管理組合しっかりやらなきゃいけないということがありますので、その辺のところも考えられないものかなということでございます。

以上です。

【委員】 そういうご意見が出ましたので、これは多分2の理事会の権限の明確化、あるいは3の管理組合による適正な管理の推進、そちらのほうの事項にも関係すると思いますので、こういったご意見、委員のご意見をもう一度踏まえて検討していただければと思います。

そのほか何かございますでしょうか。

【委員】 済みません、いいですか。ちょっと戻っていいですか。

【委員】 戻りましょうか。まだ時間がありますので、ですからどこからでも。はい、どうぞ。

【委員】 複合型の図が3つあるんですけども、この上のほうの右側の図についてちょっとお聞きしたいんですが、今の標準管理規約の複合用途型は、一部管理費等があるわけだから一部共用部分は存在すると。だけど、全体管理組合ですべて管理するという、そ

ういう管理体制でできていると思うんですね。で、この右側にある図というのは、一部共用部分があって、それを部会でそれぞれ、部会で管理し得るものを全部管理しているのかどうかはちょっとよくわからないんですけども、総会がそれぞれあって委員会があるというのは、これは総会で、例えば住宅部会の総会で一定の事柄を決めたら、それはそれで効力を生ずるということだとすると、それを一部管理組合というかどうかは別にして、下のほうのケースとかなり近づいてくるのかなというふうに思います。

あとこの委員会、運営委員会というもの、この委員会というのはどういう意味かしら。実質的に部会の理事会みたいな役割を果たしているんでしょうかね。よくわからないので、ちょっとお聞きしました。

【委員】 どうでしょうか。

【事務局】 事務局からですけども、一応こちらの複合用途型規約の例ということで、実際にあるものをピックアップしてつくらせていただいております。それで先生からのご指摘のとおり、共用部分、全体の共用部分というのものもある形になっております。そしてその住宅部会、運営委員会ですけども、かなり理事会と似たような権限、権能が与えられている形で私も見ていたんですけども、具体的にじゃあ理事会とこの委員会、どこが違うのかという点について、まとめ切れておりませんので、次回その点についてお示しできればと思います。済みません。

【委員】 よろしくお願ひします。はい、どうぞ。

【委員】 先ほどの団地型のとときと同じことを申し上げて恐縮なんですけれども、これもやはり管理対象物によって、各団体が分けられるということになると思います。複合用途型であれば、全体管理組合というものは、土地、敷地はおそらく全員の共有だと思いますので、これとあと全体共用部分の管理を行う。複合用途型ですと、全員の利害に関係しない一部共用部分というのがあることが大前提になりますので、各住宅一部管理組合とか施設一部管理組合はその管理をやっているのであるということですね。こういうふうに明確になっているものよりも、従来はあまり一部共用部分があっても全員で管理するほうが合理的だというふうに考えられたので、現在の標準管理規約のスタイルになったと思いますけれども、その一部共用部分の管理をこういう、当該一部共用部分を共有する区分所有者のみの団体によって管理することが合理的かどうかというあたりをコメントすることになるのかなと思われます。

以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。いかがでしょうか。もう全体、今日の1から5、全体を含めて何か言い残した事、あるいはそれ以外でも、もし何かございましたら、残りわずかな時間になってまいりましたけれども、ぜひお願いいたします。委員。

【委員】 今の点についてなんですけれども、一部共用部分が何かによっても、やっぱり全然違ってきますよね。いわゆる設備的なものだけが一部共用部分であるという複合型のマンションもあれば、それからエレベーター、エレベーターが一部共用部分、住宅の人たちだけしか使えない、住宅だけの一部共用部分になっている。それからこういう別のエレベーターは店舗だけしか使わないので店舗だけという、そういうエレベーターとエスカレーターで分かれているとかいうようなところまでいきますと、まさに一部管理組合のその中の理事会的な役割を果たす役員会なんて呼んでいるほうが、多分再開発では多いと思うんですけれども、そういうような管理のやり方になるでしょうし、ですから、一部共用部分が存在するかどうかだけではなくて、どんな一部共用部分が存在するのかによってもやっぱり違ってくるんだと思うんですね。

現在の標準管理規約というのは、もう全体で管理させてもいいような、さっき言った設備的なものだけというようなことであればいいんでしょうけれども、かなり大がかりなものになってきますと、やっぱり全部、修繕費から管理費から分けないといけないようなふうになってきて、そういうふうな規約になっている再開発マンションのほうが多いんじゃないかなというふうに思います。

【委員】 それではちょっと私のほうから1点、ほんとうの一番最初のところに戻りまして、むしろ資料2のほうを見ていただいたらいいのかな。資料2の3ページのところで、現行で46条の6項の規定があるんですけれども、右側のほうにコメントで追加すべきこととして、代理人についてはきちっと身分証とか何とかを携帯して、場合によっては提示を求められたらそれを示すというようなこと、これはこれでよろしいかと思いますが、この46条の6項の現行規定なんですけれども、これと委任状との関係ですね。ですから、一般的には委任状で組合員が、標準型にいうとだれだれを、あるいは議長に代理権を授与しますというのが一方であるわけですよね。そうすると、それは特にこの標準管理規約には本文には定めがないんですけども、一方ではそういうのがあって、さらに代理人に、この主語は代理人になっていますから、代理人がみずから自分は代理人だよというようなことを提出するというか、だからこのあたりの関係はやはり整理されたほうがいいんじゃないですかね。多分民法などからいうと、むしろ代理人が本人であることを示してというこ

とで、この6項のようなことになるんですけども、このマンションの管理の現場では委任状ということで、組合員みずからが、本人みずからが代理人を定めているという、そういうのがありますので、ですからちょっとそのあたり、二度手間というか、場合によっては混乱で両方出さなくちゃいけないということになりますので、ちょっとそのあたり整理をしていただければと。

【鎌野委員長】

何かございますでしょうか。そうすると、ほぼ主要な議事に関してはこれで終えまして、あとは今後の進め方について、事務局からご説明をお願いします。よろしくお願いします。

【山岸課長補佐】 はい。第3回、次回の検討会の日程でございますけれども、第1回の検討会の場で決めさせていただきましたとおり、9月29日水曜日、午前10時から12時までとさせていただきますと思います。また、本日の議事について議事録を作成し、委員の皆様にご確認の上、発言者等の氏名を除いて、後日国土交通省ホームページに掲載したいと存じます。また、本日配付している資料はすべてホームページ上にて公開したいと存じます。すべて公開ということよろしいですかね。

事務局からは以上です。

【鎌野委員長】 よろしいでしょうか。これで本日予定したところ、ご協力をいただいて、ほぼ時間どおり、若干時間前に終えることができました。特に何か、議事の進め方等についてご意見があれば。

それでは以上で本日の審議は終了させていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

— 了 —