

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

①白紙委任状の取扱いの整理

<主な指摘点等>

- ・白紙委任状について、明確に「無効」と記述するなど、その効力を制限する方向で整理する場合には、実態上、総会の成立が困難となる場合があることに留意が必要（判例も、白紙委任状だから当然に無効だという整理にはなっていない）。
- ・白紙委任状を正面から認めるような表現をすることは適切ではなく、なるべく避けるべきなどの方向性は持たせるべきではないか。
- ・委任状に代理人の氏名の記載のない場合は、議長に委任したこととみなすという方向で考えるのが無難ではないか。

<改正の方向性>

- ・白紙委任状の効力自体を制限するような記載は設けない。
- ・白紙委任状の使用等でトラブルになっている事例も見受けられるため、あらかじめ委任状の様式に「代理人を記載していないものは議長に一任したものとみなす」等を記載しておく方法が考えられる旨をコメントに記載する。その際に、本来は、組合員が主体的に代理人を決定することが望ましいことを併せて示す。

②賛否の記載のない議決権行使書の取扱いの整理

<主な指摘点等>

- ・議決権行使書の書式の中に「賛否の表示がない場合には賛成と取り扱う」旨の記述を設けることによって、賛否の記載のない議決権行使書の取扱いの明確化を図る方法も考えられるのではないか。（株式会社の総会の例）
- ・議決権行使書に賛否の意思表示がない場合に、一律に賛成とみなすのは、実務的に危ない場合があるのではないか。例えば、議案の内容（建替え等の場合と日常の管理行為の場合）によっても違うのではないか。むしろ棄権とみなすべきではないか。

<改正の方向性>

- ・議案の賛否の記載のないものは、棄権したものととして取り扱うのが望ましい旨を

コメントに記載する。

- ・会社法施行規則第 66 条第 1 項第 2 号を参考に、議決権行使書の様式の中に、賛否の記載のない場合に、賛成、反対又は棄権のいずれとみなすかについてあらかじめ記載しておくことが考えられる旨を併せて記載し、その場合には、当該様式について、あらかじめ規約等に定めておくことが望ましい旨を付記する。

③議決権行使書と委任状の違いの整理

<改正の方向性>

「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、その性格の違いが分かるように対比的に説明するとともに、標準管理規約のこれらの規定は、区分所有法の確認規定であり、規約等によってこれらの方法を制限することはできない旨をコメントに記載する。

また、組合員が総会に出席できない場合には、書面による議決権の行使によって、当該組合員が賛否の意思を明確に表示することが望ましい旨を付記する。

(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及び手続きの明確化

- ・代理人の範囲及び手続きの明確化に伴う改正

<改正の方向性>

本文を改正し、代理人の範囲に組合員の親族等を追加するとともに、代理人の総会出席時の手続き（本人確認等）について規定する。また、コメントにおいてその際の注意点等を追加する。

(3) 総会の決議内容の明確化

- ・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

<主な指摘点等>

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。

<改正の方向性>

マンション標準管理規約第 27 条に定める通常管理に要する経費のうち、経常的なものについて、総括的に「収支予算及び事業計画」として総会の承認を受けているような場合には、事前に経常的な補修費などの範囲を明確にしておくことが望ましいこと、また、そのような場合であっても実際の運用にあたっては、組合員やその他居住者への影響等を考慮して一件ごとの議案として決議すべきかどうか検討することが望ましいことをコメントに記載する。

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、個々のマンションの実態や区分所有者の意向等に対応した総会と理事会の役割の見直しや理事会におけるマンション管理の専門家の活用の必要性等についても検討する。

(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

・執行機関（理事会）の権限の明確化

<主な指摘点等>

- ・同一内容の契約の更新等は頻繁に行われるものではないため、総会を開催して決議を行う方が透明性が高く望ましいのではないかと。
- ・理事会の決議事項の検討にあたっては、マンションの戸数規模にも考慮する必要があるのではないかと。戸数規模の大きいマンションでは、理事会の決議事項を明確化することによって、弾力的な運用が期待できるのではないかと。
- ・組合の機動的な活動を確保するため、理事会の決議事項を追加することも考えられるが、理事会の行為を監視、監督する仕組みについても併せて検討する必要がある。
- ・新年度予算成立までの経常的な支出の承認に関する規定を設けるのであれば、理事会の決議事項として項目に追加した方が分かりやすいのではないかと。
- ・管理費等の徴収に関する管理組合の責任を明確化する必要がある。

<改正の方向性>

- ・本文第54条の理事会の決議事項に、①経常的な経費の支出の承認・不承認と②未納の管理費の請求等の法的措置の追行を追加する。
- ・また、コメントにおいて以下の内容を記載する。
 - ・共用部分の軽微変更や狭義の管理行為のうちの一部の事項について、個々のマンションの実態に応じて、理事会の決議事項として規約に定めることも可能であることを記載するとともに、その場合には、監査体制の強化や透明性の確保等に留意することが必要であること。
 - ・保存行為の内容の明確化とその適正性の確保を図るため、一般的に保存行為に該当すると考えられる行為の具体例等を示すとともに、保存行為のうち特定の事項（工事請負契約の締結など）については理事会の決議事項とするよう規約に定めておくこと。
 - ・監査体制の充実のため、監事の員数を可能な限り複数名とすることが望ましいこと。

(2) 理事長の勧告及び指示等の明確化

・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

<主な指摘点等>

- ・第66条に定める義務違反者に対する措置との違いについてコメントへの記載を

検討するべきではないか。

<改正の方向性>

第66条に定める義務違反者に対する措置と第67条第3項第一号の違いについて整理を行った上でコメントへ記載。

(3) 役員の資格要件である「現に居住する」要件の緩和

・役員の資格要件である「現に居住する」要件等の緩和

<主な指摘点等>

- ・組合員要件を緩和して、占有者、借家人まで一気に標準管理規約で役員資格を認めてしまうのは行き過ぎではないか（利害相反の可能性等の問題）。
- ・居住要件を緩和する方向で検討すべきではないか。
- ・実態として、同居の配偶者が役員として活動しているケースも多いので、同居の配偶者等に限って組合員要件を緩和しても良いのではないか。

<改正の方向性>

- ・本文において、居住要件の緩和と組合員の同居の配偶者等に限った組合員要件の緩和を行う。
- ・また、コメントにおいて、以下のような内容を記載する。
 - ・マンションの実態に応じて、借家人、外部の専門家等についても役員資格を認めることも考えられること。
 - ・役員の資格要件を緩和する場合には、現に居住する組合員が一定数以上を占めること等の要件を定めることが望ましいこと。
 - ・マンションに現に居住していない者を役員に選任する場合には、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ことに留意することが望ましいこと。

(4) 法人が区分所有者である場合の役員資格の明確化

・法人が区分所有者である場合の役員資格の明確化

<改正の方向性>

- ・法人関係者が役員となる際の要件について、管理組合員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた者に限定する等について規約等に定めておくことが望ましい旨、規約のコメントの表現を分かりやすく修正する。また、法人が、当該管理組合と利害関係にある場合の理事会の透明性の確保の必要性について併せて記載する。

(5) 役員の理事会への代理出席規定の明確化

・役員の理事会への代理出席規定の明確化

<改正の方向性>

役員の資格要件を緩和することを踏まえ、範囲の拡大等を行わないこととする。

(6) 役員の報酬額の規定の明確化

・ 役員の報酬に関する規定の明確化

<改正の方向性>

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コメントに記載。

また、役員に対する報酬の考え方として、報酬の支給額の大小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。

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

・長期修繕計画の定期的な見直しについて

<主な指摘点等>

- ・長期修繕計画の定期的な見直しに関するコメントは、現行では、第32条（管理組合の業務）関係のコメントとして記載しているが、総会の議決事項として長期修繕計画の作成又は変更を定めている第48条（総会の議決事項）関係のコメントへ移動した方が適切ではないか。
- ・長期修繕計画の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。

<改正の方向性>

長期修繕計画の定期的な見直しについては、「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で記載する。

(2) 管理組合における分譲後の原始規約の再確認

・管理組合における分譲後の原始規約の再確認について

<主な指摘点等>

- ・分譲された住戸の割合により説明の時期を定める場合、その割合を満たすまでに相当な期間を経過してしまうことも考えられるため、説明の時期について工夫が必要ではないか。
- ・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ではないか。また、仮に初回の定期総会であっても、開催されるのは新規分譲から1年後であり、その時期に分譲業者が総会に出席することは困難ではないか。
- ・宅地建物取引業法では、購入者に規約（案）を説明することが義務付けられており、区分所有者全員が合意したものであるということと、その後に行う説明との関係をどう考えるのか。また、説明の趣旨は、規約の内容の把握なのか、規約の見直しの一環なのか整理が必要。
- ・規約について一律に全てを一から説明するのではなく、制定の背景、設計時と竣工後の設備の違いなど、見直しに向けた内容となるよう整理が必要。

<改正の方向性>

原始規約の内容がマンションの実態及び区分所有者等の意向に沿ったものになっているか否かについて、できるだけ早期に検討することが望ましい旨をコメントに記載する。また、法令等の改正や、状況の変化等を踏まえ、管理組合において定期的に規約の見直しを行うことが望ましい旨を併せて記載する。

(3) 新年度予算成立までの会計処理規定

- ・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

- ＜主な指摘点等＞

- ・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。
 - ・新年度予算成立までの経常的な支出の承認に関する規定を設けるのであれば、理事会の決議事項として項目に追加した方が分かりやすいのではないか。

- ＜改正の方向性＞

- 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本文において規定するとともに、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する。さらに、新年度予算成立までの経常的な支出の承認について、理事会の決議事項に追加する。

(4) 財産の管理等に関する整理

- ・財産の分別管理等に関する整理

- ＜主な指摘点等＞

- ・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を行う。
 - ・印鑑の管理方法などリスク管理についても検討を行う必要があるのではないか。

- ＜改正の方向性＞

- 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(以下「適正化施行規則」という。)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、管理費の徴収に係る第60条を改正。また、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。

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

・マンション標準管理規約の前提となる条件の整理

<主な指摘点等>

- ・団地は、マンション標準管理規約（団地型）の前提とするタイプばかりではない。
- ・そもそも団地ではどのようなタイプがあるのかということを理解する必要がある。また、そういう意味で、何を標準とするのかということも論が必要ではないか。
- ・団地管理組合の中で、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ことを踏まえないといけない。
- ・マンション標準管理規約（団地型）の前提となっている条件について、明確にしておく必要がある。
- ・団地型も複合用途型も最近では様々なタイプが存在するので、コメントで充実して使えるようにしておく必要がある。
- ・将来的な課題として、現行のマンション標準管理規約（団地型）、（複合用途型）以外のものについても、視野に入れておくことが必要。

(2) 複合型

・マンション標準管理規約の前提となる条件の整理

<主な指摘点等>

- ・団地型も複合用途型も最近では様々なタイプが存在するので、コメントで充実して使えるようにしておく必要がある。
- ・マンション標準管理規約（複合型）は、一部管理費、一部修繕積立金、全体の管理費、全体修繕積立金と律儀に費用負担が分けられているが、管理組合としては一本となっているため、あまり参考とされていないのではないか。
- ・複合用途型では、全員の利害に関係しない一部共用部分があることが大前提であり、全体で管理することが合理的と考えられて現行の標準管理規約の形になっていると考えるが、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部分について検討が必要である。
- ・一部共用部分が存在するかどうかだけでなく、それが何かによっても管理の方法が異なってくる。
- ・将来的な課題として、現行のマンション標準管理規約（団地型）、（複合用途型）以外のものについても、視野に入れておくことが必要。

<改正の方向性>

多様なマンション形態に対応した管理規約のあり方については、引き続き実態把握等を行う必要があるため、今後の検討課題とする。

5. その他

(1) 共用部分の範囲等に関する整理

・共用部分の範囲に関する整理について

<主な指摘点等>

- ・マンション標準管理委託契約書とマンション標準管理規約は趣旨が異なるという点も踏まえて精査が必要である。

<改正の方向性>

マンションにおける設備の変化及びマンション標準管理委託契約の改訂を踏まえ、共用部分の名称等の整理を行う。

(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

（２）緊急時の管理組合の専有部分への立入請求権の規定

・標準管理委託契約書との関係の整理について

<改正の考え方>

専有部分への立入請求に関して、標準管理委託契約書の記載を参考にしつつ、火災、事故、犯罪等の緊急の際に立入ができる旨を規約本文に記載。

（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ることができる。この場合において、乙は、甲及び乙が立ち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。