

マンション標準管理規約の改正概要案

平成 22 年 月 日

1. 総会における議決権の取扱いの適正化

(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

<改正条文>

第 4 6 条関係コメント⑥（資料 3、P 6）

<改正の概要>

- ・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

<改正条文>

第 4 6 条関係コメント⑤（資料 3、P 6）

<改正の概要>

- ・議案の賛否の記載のない議決権行使書は、賛否いずれかの意思表示がなされていると考えること（例えば一律に賛成票として取り扱うこと）は困難である旨を記載するとともに、このような場合においても、出席組合員として取り扱うことは可能であることを確認的に示す。

③ 議決権行使書と委任状の違いの整理等

<改正条文>

第 4 6 条関係コメント④（資料 3、P 5～6）

<改正の概要>

- ・「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記載する。

(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

<改正条文>

第46条第5項～第10項（資料2、P4）

<改正の概要>

- ・役員の資格要件の緩和（2.（3））に合わせ、代理人の範囲に組合員の親族等を追加する。
- ・委任状の取扱いの実態を踏まえ、委任状を提出すべき者を代理人から組合員に改めるとともに、委任状は総会開催前に理事長に提出すべきことを明記する。また、代理人の総会出席時の手続き（本人確認等）について規定するとともに、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

<改正条文>

第48条関係コメント①（資料3、P6～7）

<改正の概要>

- ・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を記載する。

2. 執行機関（理事会）の権限の明確化・適正な体制の確保

(1) 理事会の権限の明確化

<改正条文>

- 第54条第6号、第7号（資料2、P5）
第54条関係コメント（資料3、P8～9）

<改正の概要>

- ・理事会の権限の明確化を図る観点から、理事会の決議事項に次の事項を追加する。
 - ①総会における予算の承認前に支出することがやむを得ない経常的な経費の支出の承認・不承認
 - ②未納の管理費等の請求等の法的措置の追行
- ・個々のマンションの実態に応じて機動的な組合運営を行う観点から、原則的な総会決議事項である共用部分の軽微変更や狭義の管理行為のうち特定の事項について、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、理事会の監査体制の充実、組合員に対する透明性等の確保、予算への配慮等が必要である旨を示す。
- ・保存行為の内容の明確化とその適正さの確保を図るため、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も考えられる旨を記載する。

(2) 理事会の適切な体制の確保

① 役員の資格要件の緩和

<改正条文>

- 第35条第2項、第3項（資料2、P3）
第35条関係コメント⑥～⑨（資料3、P4）

<改正の概要>

- ・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状況を踏まえ、理事会の適正な体制の確保を図る観点から、現行の役員資格要件である組合員の居住要件の緩和と、組合員の配偶者等（現にマンションに居住しているものに限る。）に限った組合員要件の緩和を行う。
- ・管理組合は区分所有者全員によって構成される団体（区分所有法第3条）であり、その執行機関である理事会を構成する役員も、区分所有者（＝組合員）、特にマンションに現に居住しマンションの実状等を把握している組合員が就任することが本来望ましいことを踏まえ、以下の点をコメントに記載する。
 - (i) 理事会は、現にマンションに居住する組合員が中心となって運営されることが望ましいことから、役員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あわせて定めることが望ましいこと。

- (ii) 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。
- (iii) 配偶者等を役員に選任する場合には、組合員がマンションに現に居住していない場合などの例外的な場合に当該組合員からの申出を前提として行うことが考えられること
- ・理事会の運営にあたっては、マンションの実態や組合員の意向に応じて、第33条及び第34条関係コメント②に掲げる専門的知識を有する者を活用することも考えられる旨を記載する。

②監査体制の充実

<改正条文>

第35条関係コメント④～⑤（資料3、P4）

第41条関係コメント（資料3、P5）

<改正の概要>

- ・管理組合における監査体制の充実のため、監事は可能な限り複数名とすることが望ましいこと等を記載する。

③法人が区分所有者である場合の役員資格の明確化

<改正条文>

第35条関係コメント③（資料3、P3～4）

<改正の概要>

- ・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、現行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。

④役員報酬に関する規定の明確化

<改正条文>

第37条関係コメント（資料3、P4～5）

<改正の概要>

- ・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など活動実績に応じた規定となるよう考慮が必要である旨を記載する。
- ・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、過度に成果を要求するなど過大な責任を求めることは、理事会の円滑な運営の妨げにもなり得ることに配慮する必要がある旨、報酬の支給額の検討にあたってはその点について注意し、判断する必要がある旨を記載する。

3. 管理組合による適正な管理の推進

(1) 長期修繕計画の作成・見直し及び修繕積立金の設定・見直しについて

<改正条文>

第48条関係コメント②～⑦（資料3、P7～8）

<改正の概要>

- ・長期修繕計画の作成・見直しにあたっては、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旨を明記する。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やその際の専門家の活用の考慮の必要性についても記載する。

(2) 管理組合における分譲後の原始規約の再確認について

<改正条文>

附則全般関係コメント①、②（資料3、P10～11）

<改正の概要>

- ・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やその際の専門家の活用の考慮の必要性について記載する。

(3) 新年度予算成立までの経常的な支出に関する整理について

<改正条文>

第58条第3項、第4項（資料2、P6）

第58条関係コメント（資料3、P9）

<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) 財産の分別管理等に関する整理

<改正条文>

第60条関係コメント①（資料3、P9）

第62条関係コメント（資料3、P10）

<改正の概要>

- ・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て記載する。

(5) 書類等の保管等に関する整理

<改正条文>

第32条第3号(資料2、P2)

第32条関係コメント③、④(資料3、P2～3)

<改正の概要>

- ・長期修繕計画書は、修繕工事の計画と修繕積立金の徴収予定などの根拠となる重要なものであることから、当該書類の管理を行うことを管理組合の業務として明記する。
- ・管理組合が管理することとしている書類等と、理事長が管理することとしている書類等について、どのようなものがあるのか一覧的に記載するとともに、管理組合が管理することとしている書類等についても、理事長が管理することとしている書類等と同様に閲覧に関する規定を設置することが望ましいこと等を記載する。

4. その他

(1) 共用部分の範囲に関する整理について

<改正条文>

- (単棟型) 別表1、別表2 (資料2、P8～9)
- (団地型) 別表1、別表2 (資料4、P9～10)
- (複合用途型) 別表1、別表2 (資料6、P8～9)

<改正の概要>

- ・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。

(2) 緊急時の管理組合の専有部分への立入請求権の規定に関する整理について

<改正条文>

- 第23条第4項 (資料2、P1)
- 第23条関係コメント (資料3、P1)

<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おける手続きについて、考え方や注意点とあわせて追加する。

(3) 理事長の勧告及び指示等の明確化

<改正条文>

- 第66条関係コメント、第67条関係コメント (資料3、P10)

<改正の概要>

- ・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1号に定める措置の違いについて、各管理組合において混乱が生じている事例も見受けられることから、整理を行った上で記載する。

(4) 団地型及び複合用途型のマンション標準管理規約の適用対象の整理等

<改正条文>

- (団地型) コメント全般関係③ (資料5、P1～4)
- (複合用途型) コメント全般関係⑤、⑦ (資料7、P2)

<改正の概要>

- ・マンション標準管理規約(団地型)の対象とする形態について、整理を行った上で、わかりやすく図で示したものを追加する。