

第4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10月22日

【山岸課長補佐】 それでは、委員長は少しおくれられるということなのですが、資料のほう、順次、説明に入らせていただければと思います。暫定的ではありますが、第4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ありがとうございます。本日、市原委員におかれましては所用のため欠席ということになっております。

マスコミの方々にも来て頂いておりますが、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きますので、よろしくお願いいたします。

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させていただいております。1枚紙のほうをごらんいただければと思います。本日は合計7点の資料を用意させていただいております。それぞれ資料の右肩に資料ナンバーを振らせていただいております。本体資料といたしまして、資料1から資料7の7種類を用意させていただいておりますので、ご確認いただければと思います。資料に欠落等ございましたら、議事の途中でも結構でございますので、事務局にお申し出いただければと思っております。よろしくお願いいたします。今の時点で資料が抜けているとかございましたら、お知らせいただければと思いますけれども、大丈夫でしょうか。

そして、本日の議事はお手元にお配りした議事次第のとおりでございます。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います。

ただいまマスコミの方、カメラ撮りにつきまして、これまでとさせていただきます。よろしくお願いいたします。

本日、委員長がおくれられておりますので、先に資料の説明をさせていただければと思います。先ほど申し上げましたように配付資料1から7までお配りしております。今回、パブリックコメント案の検討ということで、資料1、改正の概要案、そして資料2から7までが新旧となっており、それぞれ規約、コメントの新旧とさせていただきます。資料1はその概要案ということで、改正条文、改正の概要ということで書かせていただい

ております。そして、資料2と3が単棟型でございまして、資料2が規約本文の改正案、そして資料3がコメントの改正案という形で、4、5、6、7につきましては、4、5が団地型、6、7が複合型ということで、それぞれ規約本文、コメントの新旧という形で書かせていただいております。

それでは、資料1と、あとおおむね資料2と3を中心に説明をさせていただければと思います。そして、資料1ですけれども、まず全体の構成として、総会の話が1番目、そして2番目が3ページ目の理事会、執行機関の話、そして3番目が5ページの管理組合による適正な管理の推進、4番目がその他ということで、以前、団地型、複合型も1つの大きな柱という形でつくっていたのですけれども、今回、その他の(4)の中に入れていただいております。

全体の構成としては以上でして、最初から説明させていただきます。1ページ目でございますけれども、総会における議決権の取扱いの適正化ということですが、最初、委任状と議決権行使の取扱いの明確化ということで、白紙委任状の関係に関してもいろいろ議論がございましたけれども、改正の概要ということで資料3の6ページ目のコメントの⑥を見ていただければと思います。白紙委任状の使用等の改正の概要でございますけれども、白紙委任状の使用などでトラブルが発生しているということで、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」と記載しておく方法が考えられる旨を記載しています。その際には、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ということをあわせて記載するというので、今、案をつくっております。

そして、次に、賛否の記載のない議決権行使書の取扱いの整理ということで、今度は議決権行使書ですけれども、こちらは前回からいろいろ議論があるところでして、資料3の6ページの⑤でございますけれども、前回は会社法にのっとった規定ということで、あらかじめ書面に賛成、反対、棄権を記載するということを記載しておりましたけれども、会社法の考え方とマンションの管理組合の考え方は少し違うのではないかというご意見もありました。今の方向性としては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はなかなか難しいということで、ただ、そのような場合でも賛否、棄権など意思表示がされていない場合でも出席組合員として取り扱うことは可能であるということを確認的に書いておくということを考えております。

そして、資料1の③でございますけれども、議決権行使書と委任状の違いの整理という

ことで、これは前回から特別変わったところはありません。資料3の5ページから6ページ目、コメントの④というところがございますけれども、その違いということを示したということがございます。この④、少し修正はされているのですけれども、その後の部分にかかわってきますので、改正された部分、修正した部分は、この後に説明をさせていただきます。

そして、今ご説明したのが(1)でございます、資料1の2ページ目ですけれども、(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の明確化ということで、区分所有者の代理人の要件緩和については、代理人の範囲に組合員の親族等を追加するというので、こちらは資料2の規約本文のほうの資料の4ページ目になります。組合員が代理人によりということ5項の部分ですけれども、そういった形で配偶者または一親等の親族を追加しております。こちら前回から変わってはおられません。

そして、委任状の取扱いの関係ですけれども、委任状を提出すべきものを代理人から組合員に改めるということで第6項ですけれども、場所は資料2の4ページ目の46条の第6項ですけれども、組合員はあらかじめ総会の開催までにとりという形で事前に組合員が出して下さいということ修正がされておまして、これは前回の議論を踏まえた修正となっております。

そして、(3)総会の決議内容の明確化ということで、こちらは前回からそのままではあるのですけれども、資料3のコメントのほうの6ページから7ページ、コメントの48条関係、コメント1ですけれども、こちらは経常的なものについては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でも事前に経常的な補修費などの範囲を明確にしておくということ、事前に経常的な補修費などの範囲をどこまで認めるかということを明確にしてくださいということが書かれております。

そして、資料1の3ページ目、2番目の大きな柱の理事会の関係ですけれども、最初の理事会の権限の明確化ということで、こちらは資料2の5ページ目と資料3の8から9ページ目ということで、行ったり来たりして恐縮ですけれども、こちら、理事会の権限の明確化ということで、改正の方向性としては理事会の決議事項に次の事項を追加するということ規定しております。すなわち、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ような経常的な経費の支出ですとか、未納の管理費等の請求の法的措置の追行ということを新たに加えるということをいたしております。

そして、コメントの部分ですけれども、資料3の8ページ目から9ページ目にかけてに

なりますけれども、8ページ、①、②、54条関係の部分ですけれども、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という観点から原則的な総会決議事項であっても、その実態に応じて共用部分の軽微な変更ですとか、狭義の管理行為のうち特定の事項については、理事会の決議事項として規約に定めることも可能だということを記載しております。そして、その場合、理事会の監査体制ですとか、組合員に対する透明性の確保ということ、または予算への配慮ということに気をつけてくださいということで、ア) からエ) まで注意事項という形で書かせていただいております。

そして、②の部分ですけれども、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を示しています。簡単なペンキの塗りかえですとか、集会室の窓ガラスの欠損の修理ということで、窓ガラスの取りかえと書くところちょっと範囲が広過ぎるというご指摘でしたけれども、その欠損の修理という形で限定して書かせていただいております。考え方としては、月々の管理費で賄える範囲のものという形で書いております。こういったものも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ということで書かせていただいております。

そして、(2) 理事会の適切な体制の確保ということで、役員要件の緩和の件ですけれども、こちらが資料2、規約本文の3ページ目と、あとはコメントの資料3の4ページ目で、⑥から⑨にかけての部分ですけれども、こちらはいろいろ議論があるところだったのですけれども、今の改正の概要としては現行の役員の資格要件である組合員の居住要件の緩和、そして組合員の配偶者等に限った組合員要件の緩和を行うということで、まず組合員の居住要件は緩和します。そして、組合員の要件についても、組合員の配偶者なり一親等の親族というものに限っては、現にマンションに居住している範囲において要件を緩和するというように考えております。

資料2の3ページ目、今、書き方として第35条の第3項ですけれども、「一親等の親族(〇〇マンションに現に居住する者に限る。)」と書いておりますが、これだと配偶者はそうではない、現に居住していなくてもいいのではないかというようにも読めるという指摘を事前にいただきまして、ここは事務局のほうで書き方は考えさせていただきます。

そういった形で要件を緩和するということですが、そしてもう一つ、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条に基づく団体ということもあって、その執行機関である理事会を構成する役員も、基本的には組合員、区分所有者、特

にマンションに現に居住しており、マンションの現状等を把握している組合員が就任することが望ましいということを踏まえてコメントでいろいろ付記をしているということであり、それが資料1の3ページ目の一番下の部分ですけれども、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ということで、こちらも前回から特別変わっておりません。

そして2番目、現に居住していない者を役員に選任する場合は機動的に理事会に出席できるように留意してください。これも前回から変わっておりません。そして、配偶者等を役員に選任する場合は、組合員からの申し出を前提として行うということで、また資料、規約本文の3ページ目ですけれども、今の書き方としては、第2項は現に居住する組合員という要件のうち、現に居住するという要件をまず緩和して、原則は組合員です。ただ、前項の規定にかかわらずと3項目にありますけれども、組合員から申し出があったときは当該組合員の配偶者、一親等の親族を理事または監事に選任することができるということで、前回ご指摘いただきまして2段階の書き方、2項と3項で分けて書くという書き方をさせていただいております。

そして、それと同時に専門的知識を有する者を活用するというのもコメント、⑨なのですけれども、書かせていただきまして、こちらも事前に紹介したときに、マンション維持修繕技術者等を例示したらどうだということで、今は弁護士ですとか、そういった国家資格とそれ以外の民間資格ということでコメントに書かれているのですけれども、それ以外の人も考えられるのではないかと指摘を受けましたので、こちらのほうでも考えさせていただきます。

次は、資料1の4ページ目の監査体制の充実ということで、こちらも監事は可能な限り複数名とすることが望ましいということで、前回から若干変わっておりますけれども、考え方は特に変えておりません。こちらはコメントの資料3の4ページ目、④、⑤の部分でございます。そしてあと、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、こちらも資料3の3から4ページ目でございますけれども、こちらも前回から特に変えておりません。そのままとなっております。

そして、④役員の報酬に関する規定の明確化ということで、こちらは資料3の4から5ページ目ということで、こちらも特に前回から大きくは変えておりませんが、報酬を書くのであれば年額ではなくて月額にしたほうが望ましい。または理事会に欠席した場合等は報酬は支給しない。あとは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

めることは円滑な運営の妨げになるのでやめてくださいということが書かれております。

そして資料1の5ページ目、管理組合による適正な管理の推進というところですが、こちらは最初に長期修繕計画の作成ということで、こちらも前回修正させていただいたものから変えておりませんが、長期修繕計画作成ガイドラインというものを平成20年6月に策定いたしまして、それを参考にして作成することが望ましいということ、そして、積立金の積み立て方法ですとか、将来の積立金の見直しの必要性についても専門家を活用した考慮ということが必要ですということを書かせていただいております。

②、今度は管理組合における分譲後の原始規約の再確認。原始規約をどう説明するかというところですが、こちらも前回から変えておりません。できるだけ早期に検討することが望ましい。専門家の活用 of 考慮の必要性ということで記載させていただいております。

そして(3)新年度予算成立までの経常的な支出に関しても基本的に前回と同じになっております。変えておりません。

(4)財産の分別管理等に関する整理ということで、こちらは資料3の9ページ目、または10ページ目ということですが、こちらは若干前回から表現ぶりを変えてはいるのですが、かなり技術的な修正でございまして、どういった財産分別を行うことが適切かということをあまり具体的に書き過ぎると、それを強制することにもなりますので、若干やわらかい表現に変えておりますけれども、技術的な修正ということで、内容として大きく変わっているわけではございません。

資料1の6ページ目、書類等の保管等に関する整理ということで、こちらは前回、委員の先生方から文書の保管に関してももう少し規定を設けてはどうかというご指摘をいただいていたことを踏まえたものです。こちらは資料2の2ページ目の第32条第3号の部分と、あと資料3の2ページから3ページにかけての部分ですが、まず、長期修繕計画書、修繕計画の書類ということですが、こちらについては特にだれが管理をするかということが今まで明確に示されておりましたので、こちらは管理組合の業務ということで新たに加えております。

それと同時にコメントのほう、資料3の2ページ目から3ページ目、2ページ目の③の部分ですが、こちらのほうでだれが責任を持ってそういう文書を保管するかということをもとめて書かせていただいております。長期修繕計画書、設計図書、修繕等の履歴情報について、それぞれ書かせていただいております。そして、管理組合が保管する長期

修繕計画書ですとか、そういった書類についても理事長が保管する議事録などと同じように閲覧に関する規定を設置することが望ましい。整然と整理され、必要に応じて速やかに取り出せるようにしておくことが望ましいという形で、1つまとめたコメントというものをつくらせていただいております。

また、事前に委員の先生方と相談したときには、実は規約の70条で細則の規定があるのですけれども、そこに文書保存の規定を置く方法も考えられますよねという形でご意見もいただいております、コメントでこういった形で書くほうがいいのか、細則の部分で、そのコメントになると思うのですけれども、文書保存の規定という形で、細則で設けることも考えられるという形で書くほうがいいのかということ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。

そして、こちらが資料1の最後のページですけれども、7ページ目のその他の部分でございます。まず最初、共用部分の範囲に関する整理についてということで、こちらも基本的には標準管理委託契約書の改訂を踏まえて名称等の整理を行ったもので、若干技術的な修正はしておりますけれども、何も大きな変化はございません。

そして2番目、緊急時の管理組合の専有部分への立入請求権に関する整理ということで、こちらは資料2の規約本文の1ページ目、そしてコメント、資料3の1ページ目ということで、前は特に前提条件はあまり書かずに「緊急の場合は立ち入ることができる」となっていたのですけれども、そこはもう少し前提条件をつけたほうがいいのかというご指摘をいただきましたので、今、資料2の本文のほうの1ページ目ですけれども、「区分所有者のために緊急に行く必要があり、かつ同項に定める立ち入りの請求を行い、その同意を得る時間的余裕がないときは必要な範囲内において」ということで立ち入ることができるということで、基本的には請求をして、その承認を得ることが前提なのだけれども、その時間的余裕がない場合に立ち入ることができるということを書かせていただいております。そして、コメントの資料3のほうですけれども、その特別な事情が生じた場合ではないとだめだということを書かせていただいております。

それが③の部分ですが、4項の規定は時間的余裕がない場合であって、真にやむを得ないときに適用されるということで、それを乱用してはいけませんということで書かせていただいております。

そして(3)、資料1のほうですけれども、理事長の勧告及び指示等の明確化ということですが、こちらは資料3の10ページ目、コメントの10ページ目になります。こ

ちらは改正の概要というところにもありますけれども、66条に定める義務違反者に対する措置、区分所有法に基づく措置が書かれておりますけれども、そちらの措置と67条第3項第1号、この規約に基づいた規約違反に対する措置というものがございまして、これらは管理組合においても混乱して使われているということから、こういった趣旨でつくっているものかということをお67条関係のコメントに書かせていただいております。

そして、結局、66条の規定を適用すべきか、67条の規定を適用すべきかという判断に当たっては、事前に弁護士に相談することが望ましいということで、こういった場合に66条がよくて、こういった場合に67条が使われるかというのはケース・バイ・ケースということもございまして、事前に法律家に相談することが望ましいという書き方で記載させていただいております。

そして、最後、団地型及び複合型ということなのですが、こちらは今までと変わりました資料5の1ページ目から4ページ目にかけて変えておりますけれども、前回、委員のほうから図を入れたりして、もう少しわかりやすくできないかということで努力はしてみたのですが、図1-1、図1-2、図2ということで、基本的に標準管理規約が対象にしているのは図1-1のような場合だという意識で書いてはいたのですが、これも事前に委員に見ていただいたときに、図1-2については、これを見たところ、棟の大きさが違うだけなのにこれが標準管理規約の対象にならないように見えてしまうということでご指摘をいただきました。マンション標準管理規約の対象としない形態とわざわざ書いて、これは語弊があるのではないかというご指摘を受けているのですが、どう変えたらいいかなということがすぐに思いつかなかったもので、このままの状態を出させていただいているのですが、いずれにしても、図1と図2でまず大きく分かれており、これはこれでいいかと思っておりますが、図1-2をどう書くかについては、ご議論いただければありがたいなと事務局としては思っております。

雑駁ではございますけれども、こちらで資料のほうの説明を終えさせていただきたいと思っております。

【鎌野委員長】 少しおくれてしまいまして申しわけございません。

早速、始めたいと思っております。既にご説明があったと思っておりますけれども、本日はパブリックコメント案を提出するに当たって、この検討会でその案を固めてお示しをするということでございます。ですから、そういったことをご審議をいただければと思っております。

それで、時間配分ですけれども、事務局から説明をいただいた1から4について、それ

ぞれ10分から20分ぐらい時間を設けて、そうすると大体11時半か11時40分ごろになる。そして残りの時間は全体で最終的にパブリックコメント案をまとめるというような形で再度ご意見をいただいて、この検討会としてはこれでいこうと。若干の修正はあるけれどもというような形でまとめをいただいてということをご予定しております。ですから、そういった意味では二段構え。ですけれども、何と言っても1つ1つのお示しいただいた論点のところはまず第一でございますので、順番にいきたいと思います。

まず、資料1、その(1)の総会における議決権の取扱いの適正化、この中にもさらに幾つか論点がございますけれども、これについて何かご質問、あるいはご意見ございますでしょうか。どこからでも、この中からご指摘をいただければと思います。大体、前回までのこの検討会のご意見を踏まえたものが出てきたと思いますけれども、なお何かご質問、ご意見などがあれば。

委員。

【委員】 これは資料3の6ページ、それで、その⑥のところのちょうど真ん中あたりに「委任状の様式についてあらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい」と書いてあります。これ、反対ではないのですけれども、例えば規約にその様式を入れるとすると、様式の変更も規約の改正ではないかという、最近、非常にそういう細かい議論をする人たちが増えていきますので、この「規約や」というのではなくて、「細則等」とか何かちょっとぼかしていただいたほうがいいのかなのというのが1つ。

それとあと、様式を示すのであれば、もう一つ議決権行使書のほうについても様式を定めておくことが望ましいということを入れていただいたほうがいいのかと思います。というのは、管理組合は、その組合にもよるのですけれども、議決権行使書をあまり書式として配りたがらない傾向があって、ほとんど委任状しか配付しない。そういうケースがあるんですね。ですから、両方とも様式を配布して定めておくことがいいというふうにしたほうが私はいいのではないかと思うので、検討していただければと思います。とりあえず。

【委員】 大変貴重なご指摘です。私もそういうことなのかなということで、そういう方向がいいと考えております。

ほかの委員の方、どうでしょうか。どうぞ、委員。

【委員】 議決権行使書のところですが、この内容でいくと賛否の記載がない書面は恐らく無効であるというふうな扱いだと思うのですが、一般的に言われているのは、

賛否の記載がなければ、まず、いずれかというのを事前に当該区分所有者に確認する努力ぐらいはすべきだろうということは言われていますので、確認的には一応、すべてし切れないと思うのですが、それぐらいのことは言われていることなので、補足的には入れておいたほうがいいのではないかと考えております。

それからもう1点なのですが、委任状のほうですけれども、議論があつて白紙委任状自体は一応、議長委任ということ委任状の様式に入れておくことで有効に扱おうということになったと思うのですが、実務的には、じゃあ、この白紙委任状を受けた議長がその委任状をどういうふうに使っていいのかというところが、毎年いろいろなトラブルが起こることがありますので、この辺の指針で最初の資料、第1回目のときでしょうか、あつたような総会、実際の出席者の賛否の比率に応じて委任状を使うだとかいうふうなことがあれば、トラブル防止の役に立つのではないかと考えております。コメントにどこまで入れるかというのはあると思うのですが、一応、そういう点は実務的には考えていただけるとトラブルの減少にはつながるのではないかなと考えております。

以上です。

【委員】 いかがでしょうか、この点。あるいは事務局のほうから。最初のときには2点あつて、今、委員の後半の部分、白紙委任状がその代理人を記載しないとき、議長一任というときに、それを受けた議長が、それをどういうふうに扱うかということで、少し論点として出てきましたよね。その後、この検討会でもそれほどその点についてはご意見もなかったもので、今回はこのコメントの中には書かれていないのですけれども、何かご説明があれば。どうぞ。

【事務局】 事務局からですけれども、賛否の意思が表示されていないときには事前に確認したほうがいいのではないかとこの点ですけれども、いろいろ議論をしていて、事前確認については運用上の話に近くて、標準管理規約に書くことまでしたほうがいいのか、どうなのかなということで、それは運用の話で、標準管理規約という感じでもないなという結論に至り、実は事務局案としては、それを書いていない状態です。

あと、その委任状をどう使ってよいか、議長に一任とした場合に例えばその場で賛成が2割、反対が1割だった場合に、その委任されたものも2割、1割と振り分けるという考え方も、こちらも意思表示をしていないのに賛成、反対という形で振り分けてほんとうにいいことなのかということで、前回の議論の中では意思表示ではないのに、それを賛成にするというのは難しいのではないかとこのご議論があつたかと私は認識していて、その

ためにその方法は特にここには書いていないということにしております。

【委員】 事務局のほうもいろいろお考えいただいた末に、ここでは書かなかったという。どうですかね、実際の管理組合の運用、現場では難しい問題だと思いますけれども、それをこの標準管理規約で書き込むかどうか。

【委員】 よろしいでしょうか。

【委員】 どうぞ、委員。

【委員】 まず、先ほどのできるだけ意思を明確にということでは確かにそうだし、実務的には恐らくそうするところも多いのではないかなとも思うのですが、さっき事務局がおっしゃったように、これは標準管理規約の条文の文言とその解釈についてのコメントということで、完全に運用まで、そこまで書くのはどうなのかと思いますので、その辺はよろしいのではないかなと思います。

後段のほうの問題なのですが、そもそも議長に委任するって何だという話なんです。議長に委任しているのか、議長になっている個人に委任しているのかという話ですよ。それで、さっきの3分の2とか振り分けて、雰囲気を見て行使しなければいけないのではないかというのは、議長に委任しているからそういう話が出てくるので、議長になっている個人に委任するのだったら別に構わないわけです。100%どっちにやったら、それはそういうものだと思うのですが、ここで言う議長に委任というのは、ほんとうに議長に委任することになるんですかね。議長をやっている個人に委任しているということになっているんですかねというところで、多分、決まってくることになると思うんですね。

というのは、議長が議決権を行使するときには特別なのは、自分は一応、最後まで行使しない。どうしても自分が行使しなければいけないときに行使するというのが議長の議決権行使のあり方ですよ。そういう縛りを入れた形で委任しているのかという話ですね、委任している人は、恐らくそうではないと思います。議長になっている個人の人に委任するというに多分なると思うので、だから、ほんとうであれば議長ではなくて、議案の上程者は理事会で理事長ですから、理事長に委任したものにしてしまえば、これは全然、そういう問題はあり得ないことになりまして、ということだと思うのですが、その辺の議論が前提になるような気がします。先ほどのどういうふうに行使したらいいのかというのは、

【委員】 委員。

【委員】 今の委員の意見に関係するのですけれども、前の標準管理規約では議長が議決権というか決裁権を行使するのは可否同数のときにというふうになっていたのですけれども、そこは現場でも混乱するし、2票持っているのかということの問題になるという話があって、前回の改正のときに議長も組合員だし、理事長だから、まず議長も本来有している議決権を最初に教えて賛成か反対かで決をとるのだと。そういうふうな結論になっていますから、それからいくとやっぱり、議長が中立の立場というより、その組合員としてどう考えるかという、そういう趣旨のことではないかなと私は理解しているのですけれども。

【委員】 私もそういう理解です。

【委員】 委員。

【委員】 これが前回のときにも申し上げたのですけれども、これを考えたときに一番悩ましい部分で、議長の裏に通常の場合、理事長の影が見えてきますので、それがどっちなのかということ議論していただきたいという話が出たのですけれども、結局、考え方としてはやっぱり議長の、ある程度、総会を仕切る仕切り方、そういったところにゆだねるといような考え方ではないかという考え方を持っています。

【委員】 委員。

【委員】 委員のお話、理事長に委任のほうがいいのではないかと。といいますのは、標準管理規約は、議長は理事長がなることになっていますね。ところが、そうではない管理規約もあるんです。総会の場において議長を選任するという、この場合ですと今の言い方が議長に委任するのであって、個人に委任するということは考えられないのではないかと。そういうふうになるとちょっとわかりにくいので、理事長に委任というのだったらよろしいのではなからうかなと思います。

【委員】 どうですかね。委員。

【委員】 この標準管理規約のコメントだということであれば、まさしく理事長が議長を務めるということになっているのですから、それは理事長に委任したものとみなすとはっきり絶対書くべきだと思うんですね。だから、この議長というのをわざわざ議長と書いておくこと自体が多分混乱のもとなのではないかなと。理事長にしてしまったほうがいいのではないかなということですし、先ほど委員のおっしゃったような解釈だとも思いますし、そういうことからしますと理事長にかえたほうがより問題は少ないのかなという気がします。

【委員】 どうでしょうか。このところに来て、非常に大事なことで議論しておく必要があるのですけれども、最後のところでいろいろと。どうぞ。

【委員】 理事長に委任するというにした場合には、理事長は要するに執行機関ですから議案を提案しますが、基本的には賛成の方向ということになると思うんですね。だから、それを明確に委任状としては示すということになると思うので、賛否の判断をしないという、そういう白紙委任の判断との整合はどうなるのかなという気はしますけれども。

【委員】 委員。

【委員】 すみません。議決権行使書は自分で賛否を決めているわけですが、しかし、委任状というのは賛否を決めていないんですね。委任する側は。要するに他人の意思決定に従うという意味ですから、だから、賛成の方向になるのは決まってしまうと。議決権行使の方向が理事長に委任すると、賛成の方向に決まってしまうとしても、それは特にさっきの議決権行使書とはちょっと違う問題だと思うんですね。つまり、別に構わないのではないかということですね。

【委員】 いかがでしょうか。委員。

【委員】 恐らく議長というふうに書いたのは、「理事長に一任したものとみなす」と書くとは何でもかんでも提案者側の意見が通ってしまうのではないかとか、そういうふうな意見もあるからではないかなと思うのですけれども、ここははっきり理事長というふうに書いていいのではないかなと思うんですね。それで、賛成できないという人は議決行使書の様式も、今度、どういう形かわからないけれども、示すような方向に行くでしょうから、「反対」にはっきり丸をつけて、それで出せばいいのではないかなと思います。そのほうが混乱しないと思いますし、委任状はほんとうにいつもこれ議長の考えによってどうのこうのとか、賛否に応じて分けたらいいのかとか、私たちも回答に窮するケースが非常に多いので、はっきりさせたほうがむしろいいかなと。

【委員】 委員。

【委員】 先生方のご意見を聞いて、私も理事長と明確に書いたほうがいいのではないかなと思います。特にこの標準管理規約を全部読めば議長は理事長だとわかるのですが、全部トータル読まないでパーツだけ読んで使われるということもあり得ると考えたら、本来、どちらに委任をしたものとみなすかということを確認にしたほうがいい。あるいは理事長、あるいは議長というふうにちゃんと書き分けなさい。ここは二重の意味を持っているということを見ないで条文だけ見て使われる人にもわかるような工夫にした

ほうが良いと思います。

【委員】 いかがでしょうか。何か理事長というご意見が多くなってきて、あえて私のほうから申し上げます。私の経験を踏まえて、私のところで理事長が総会の直前に亡くなったんですね。そして、そのときに私のところは標準管理規約に準拠して議長と書いてあって、ああ、やはりよく考えているなということの認識で、それで改めてやはり先ほどの委員のご意見とも関係する。議長というのはあくまでもその議長個人というよりも、その総会をやるそういう職としてのものなのだなど。ですから、めったにないかもわかりませんが、理事長という、今言ったようなことがあって大混乱、まあ、希有な例でしょうけれども。ということで、私のをあえて言わせていただきますと、このままでいいのかなという、いかがでしょうかね。そのあたり、やはり理事長のほうが良いという、あるいは事務局のほうから何かございましたら。委員、いかがでしょうか。

【委員】 要は、議長としての議決権行使のあり方って何なのだという議論が必ずかぶってくるんですね。これ、議長にしていると。そこをそういうことにならないほうが良いのではないかと。現場で混乱するのだからということでは理事長のほうが多分明確ですし、そういった法律相談に悩まされることも多分なくなるだろうと思うので、理事長のほうが明確は明確かなと。そうではないとしたら、この議長に委任するという意味か何かをコメントでも書いておかないと、多分、その混乱はそのまま残ったままになってしまうのではないかなと思いますけれども。

【委員】 いずれにしても、ここは例示で、これになると記載しておく方法が考えられるということで、ですけれども、こういう表現、そういった意味では非常に控えめな表現なのですから、これがあるとやはり現場では混乱するというようなことでしょうかね、きっとね。ですから、そのあたりをどういうふうにはバランスをとるか。いや、別に私も議長にこだわるつもりは全然なくて、一長一短だと思いますので。

それでは、また後でこの点については確認をさせていただきたいと思います。そのほかに何かございますでしょうか。1の(1)の委任状、議決権行使、白紙委任状、賛否の記載のない議決権行使。それから、(2)の議決権を行使できる代理人の範囲の拡大、総会の決議内容の明確化、それぞれ前回までの議論を踏まえて、大体こういう方向かなということで、各委員の意見が集約されていると思いますけれども、いかがでしょうか。それでは、また何かございましたら、後でまとめの時間をつくれますので、ご意見をいただければと思います。

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、これに関していかがでしょうか。委員。

【委員】 確認なのですが、この54条の①のコメントのところを見ていますと、こういう共用部分の軽微な変更、あるいは狭義の管理行為については、理事会を機動的に行う、組合運営を行うという観点から、理事会の決議事項として規約に定めるということが提案されているのですが、これは改めて総会にかけるといことはしないという前提で読んでいいのかどうかということを確認したくて質問しました。

以上です。

【委員】 どうでしょうか、事務局のほう。

【委員】 事務局ですが、こちらは改めて総会の決議にかけなくてもできるというつもりで私のほうでは書かせていただいております。

【委員】 そうしますと、それを前提としますと、規約で基本的には区分所有者が4分の3なら4分の3の多数の人がこういった理事会に決議事項として賛成する。したがって、区分所有者は理事会にこういった運営を行うことを全部委任しているということで、個別のこういった軽微な変更、あるいは管理行為についての決議は要しないという、そういう整理でよろしゅうございますか。

【事務局】 そうですね。そういうつもりで書いておりますけれども。

【委員】 委員、よろしいでしょうか。

【委員】 はい。確認だけです。

【委員】 そのほか何かございますでしょうか。委員。

【委員】 資料3の4ページです。監事のところなのですが、4ページの⑤のところ2行目、「複数の監事間の権限の制限又は職務の分担等について規約等で定めておくことが望ましい」と書いてあるのですが、これは権限の制限って具体的にどういうことかしら。私がもし質問されたらどう答えたらいいのかなというのがわからなくなって。職務の分担というのはわかるのですが、権限の制限というと、例えば不正行為があった場合の総会を招集して報告する権限はAという監事さんだけです、ほかの監事さんにはないとか、権限の制限ってそういう趣旨ですかね。理解がよくできないので、これは質問です。

【委員】 いかがでしょうか。事務局、お願いします。

【事務局】 事務局からですが、基本的に想定していたのはその役割、結局、職

務の分担ということにつながってくるのですけれども、それぞれ基本的には監事さんは単独で監事としての行為はする。ただ、その中でも役割分担というのを定めるということは必要になってくることもあるということなので、そういった場合は規約に定めておくことが望ましいという1点に尽きるのですけれども、そこで役割の分担みたいな話をどう書くかという中で権限の制限という言葉を使ったのですけれども、わかりにくいようであれば職務の分担等という形で、もうまとめて書いてしまったほうがいいかもしれません。そこはすみません、議論していただければこちらとしてはありがたいですけれども、趣旨としては役割の分担を決めるという、その1点に付きます。

【委員】 いかがでしょうか、この点。字句の問題ですけれども、混乱がないようにということ。この点は委員のご意見を踏まえて、再度、事務局に検討して、字句の問題で、趣旨は多分変わらないと思います。

そのほかに何かございますか。委員。

【委員】 報酬の問題なのですが、規約の第37条、役員の実務義務の中に書かれているわけですね。役員としての活動に必ず必要経費の支払いと報酬というふうになっております。一方で、規約第48条、総会の議決事項ですが、これの第13号では役員の選任及び云々から「並びに役員活動費の額及び支払い方法」となっているんです。これは同じ意味のことを言っているのではないかなと思うのですが、片一方では報酬と言い、片一方では役員活動額と言っているわけですね。そうしますと、どちらか統一されたほうがいいのではないかなど。私から言わせていただければ、むしろ役員活動費にさせていただいたほうがいいのではないかな。

といいますのは、平成20年のマンション総合調査によりますと、支払っているというのが17.7%なんですね。一律に支払っているというのが平均で月額3,600円、役職別というときには理事長が平均で9,300円、理事が5,500円、監事が4,900円という数字なんです。そう大きな額ではないんですね。これを報酬という意味にするとちょっと違うのではないかなというのが我々の現場での考え方なんです。そのときに役員活動費、あるいは活動手当と言うほうが普通には使われている言葉なのですけれども、規約では報酬となっているというので、できれば役員活動費というふうにしていただいたほうがいいのではないかなということでございます。

以上です。

【委員】 事務局のほうで何かこのあたり書きぶりが違うということですが。

【事務局】　そうですね。48条第13号の役員活動費ということは、事務的な、交通費というのと違うかもしれませんが、事務的な経費という意味で書いていて、報酬というのは、例えば何時間働いたからこれぐらいという趣旨で書いているものと認識しているのですけれども、一括で表現を統一したほうが良いというご意見があるのであれば、事務局でも考えますけれども、一応、趣旨としては、役員は現在基本的に無報酬ということがかなり多いという形で聞いてはいるのですけれども、その中であえて役員活動費ということを書いているというのは、役員が活動する中で一定の事務諸費ですとか、お茶代が入るかどうかわかりませんが、そういった費用をあらかじめ押さえておくといえますか、取っておくというために書かれているのかなど。報酬というのは、個人に対する支払いということで、役員の全体の活動費というものとは区別されるものかなという形で認識はしております。そのため、表現を統一しなくてもいいのではないかと考えていたところです。

【委員】　事務局の案ですと、それはやはり報酬と役員活動費というのは異なるという認識ですね。

【事務局】　そうですね。認識としてはそうですね。

【委員】　そういうことで書き分けているのだと。

【事務局】　はい。

【委員】　後で委員にもう一度、委員、先に。

【委員】　すみません。私も実はこの報酬という言葉に違和感を正直言って感じました。報酬ほどの報酬ではないのに報酬という、実は違和感を持っていたので、委員とそこの趣旨は同じです。

もう一つ、私、そここのところの資料3の4から5ページのそのコメントのところ、実は少し、また改めて読んで違和感を感じたのは、「年額ではなく月額として規定するなど」という言葉があって、私、これ、ひとり歩きしてはいけないから、むしろ後ろの理事会など出席または活動の実績のほうに応じて報酬を出すようにしてくださいということのほうがいいのではないかなと思います。あと、2カ月に1回しか理事会がないとか、あと理事さんって、これは理事会に出るのが仕事ではなくて、そこで決まったことをいろいろな活動をするということなので、こういう書き方をすると、座っていたら報酬がもらえるという誤解を与えていけないので、むしろ、その「活動の実績に応じて」というほうを重んじていただくようなコメントにしていきたいなと思います。

それから、少し違うことも一緒に言わせていただいでよろしいでしょうか。

【委員】 はい。

【委員】 理事さんのところと関連するのですが、同じくそのコメントのところ、理事の運営に当たっては、専門的な知識を有する方を活用するということで、そこにできれば、私、監事も入れたらどうかなと思うのですけれども、大規模なマンションで、最近、監事というので、例えばほかの方に会計を見てもらうとかいうこともあるとしたら、コメントの36条関係になるんですか、⑨のところ理事会の運営及び監事というようなことをちょっと入れて、第三者的な方がサポートしていく、あるいは監査をするみたいな体制もあっていいのではないかなと思いました。

以上です。

【委員】 1つ、先ほどの報酬の点と、それから、もう一つ監事も加えろというご意見。

【委員】 あと、月額ではなく実質のほうに。

【委員】 はい。委員、先ほどからお手が挙がっています。

【委員】 先ほどの事務局の説明ですけれども、総会議決事項で活動実費のようなものを払うという解釈でよろしいのでしょうか。額となっているんですよね。額ということは一定額を総会で決めるということは、私はこれは報酬的な要素のある活動手当のようなものではないかと思います。ちょっと違うのではないかなという。

【委員】 ですから、それは現行でも既に48条の13号で役員活動の額、だから、総会にかけて承認を願うということですので、そして、そのほかに48条では1号から15号までは報酬の額については特に定めがなく、今回のパブコメにかける案でも、そのところはいじっていないんですかね。ですから、いずれにしても、そのあたりは検討して……。

【委員】 同じ意味ではないか。片方では報酬と言っていて、片一方で活動額と言っている。同じ意味ではないかなと思う。それを総会で議決するという。

【委員】 いずれにしても、その報酬の額というのは総会での決議を経なければいけないという、そういうことですよ。ですから、やはりそれは明確になるように。その趣旨自体はよろしいでしょうか。あとはその書きぶりということで、これは事務局のほうで考えさせていただいて、きちっとそのあたりはやはり書いておいたほうがよろしいと思います。またそれも何かありましたら、後でまとめのところでもう一度確認をしたいと思います。

そのほかにございますでしょうか。委員。

【委員】 理事会の権限の明確化に関係するのですけれども、これは資料2の6ページの一番下のところです。前回、法的措置をとる場合の表現方法が問題になって、今回は60条3項で管理組合はということにして直していただいて、これはこれですっきりしたのですけれども、そうだとすると、実はここでは問題になっていないのですけれども、67条の3項、規約違反等の場合に法的措置をとるケースについても、表現の仕方としては同じように少しあいまいになっていますので、平仄を合わせたほうがいいのではないかと思います。67条3項のほうも管理組合なら管理組合はという形で少し直していただくようにしたらどうかと思います。

【委員】 この点について、事務局のほうから何かご説明ございますでしょうか。

【事務局】 事務局ですけれども、確かに先生がおっしゃるように基本的に管理組合の権限として行うということなのですけれども、恐らく内部的な手続として理事長が理事会の決議を経て管理組合を代表して訴訟その他、法的措置を迫行するということになっていて、60条第3項の部分と67条第3項第1号の部分、似通った表現になっております。それで、こういう参考書といえますか、いろいろな書物を引っくり返してみますと、やはり先生もおっしゃったように同じ趣旨で書かれているようでして、若干悩ましかつたのが67条第3項第1号のほうですけれども、こちら、理事長の勧告及び指示等という67条の表題もありますとおり、理事長が何ができるかということの規定する部分です。

「管理組合は」、「管理組合が」という形で主語を管理組合にすると、ほかの条を新しくつくるか、どこかにつけるかという技術的な改正の必要があるのかなという形で、事務局としては考えておまして、表現がわかりやすいほうがいい、はっきりさせたほうがいいということであれば、それは変えさせていただきますし、その一方で、逆に理事長が実際にやることが多いということで、「理事長は」という今の書きぶり、すなわち権限は管理組合がやるのですけれども、内部的な手続として理事長が理事会の決議を経て管理組合を代表してやるという書き方をしておいたほうが、だれがやるということが明確になっていて、それはそれで規約で定めておいていいのではないかという意見もありまして、そのどちらがいいかというのは決めかねている状態なのですけれども、そのあたり委員の方々、何かご意見があればいただければ、事務局のほうでも考えたいと思いますけれども、よろしいでしょうか。

【委員】 まず、委員。

【委員】 前回の私の認識では、理事長は管理組合を代表してという、その表現の仕方

がおかしいから直したらという話だったので、別に管理者個人が訴訟しようが、管理組合が原告になろうが、それはいいのだけれども、どっちかにきちっと表現をしておかないと、代表してというところでどっちのことを言っているのかわかりにくいよと、そういう話だったと思う。

【委員】 委員。

【委員】 今、委員のおっしゃったとおりで、要は理事長が団体を、管理組合を代表して理事長が訴訟をやるということは基本的にはないんですね。それは管理者としてやるのはいいのですけれども、だから、この「理事長が代表して」という文言が基本的におかしいですね。だから、主語はそもそも管理組合なんですけれども、ここは。そういう意味では、最初、委員がおっしゃったようにやっぱり統一して、同じように主体は管理組合だと、その場合は。ただし、内部手続として理事会の決議が要するというようなことは書いてあるというほうが条文としては多分正しいと思います。

【委員】 いかがでしょうか。どうぞ、委員。

【委員】 今の議論になっております資料2の6ページの60条の3項のところなんですけれども、一番手当てしてあげないといけないと思うのは、これ、右側と表現が変わりましたので、「管理組合は訴訟その他法的措置を進行することができる」なんですけれども、じゃあ、だれがやったらいいんですか、担当したらいいんですかということが少し、右側の現行規定のほうがむしろわかりやすいという、まあ、法律的に問題があるということとは別に、この「管理組合は」という書き出しになるようであれば、やはりどこかでだれがやるとか、そこまでは手当てしてあげないといけないのではないかなと思われま

あと、先ほど委員からご意見がありました、この現在の標準管理規約の単棟型の67条のところなんですけれども、特に第3項、これは前もそんな議論になりましたけれども、管理組合という団体の代表者の——まあ、代表者のと言うとちょっとあれなんですけれども、結局、規約に定められた管理者の職務のようなものがここに規定されているのだろうなということになるわけです。そして、第3項の1号と2号がありますけれども、少なくともこの第2号というのは、これは法定権限を確認しているという規定になると思うんですね。「敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金、または不当利得による返還金の請求または受領に関し」というあたりですね。上の第1号というのは必ずしもそうではないという点で分けられていると思うので、区分所有法上の管理者としての職務として行うのか、そうではないのかというところがここでも少し混在しているのかなという、ここを相

当きれいに——きれいにというか、きちんと整理しようとするすと大分議論が長くなってしまふのではないかなと考えます。

ちょっととりとめなくてすみません、以上です。

【委員】 いかがでしょうか。ですから、論点はこのお示しいただいたというか、資料2の6ページの60条の3項、これをどういうふうを書くかということ。それともう一つは、それとの関係で67条の規約違反などのような場合、理事長は理事会の決議を経てということで、そしてさらに1号と2号、それぞれ書きぶりが違うわけで、そのあたりをどういうふうに合わせてか。いかがでしょうか。これも悩ましい問題だと思いますけれども、これも先ほどのとあわせて後でもう一度、特に委員などにも、もしご意見を伺えればということで後回しにしていきたいと思います。それまでちょっとお考えいただければ。

それでは、よろしいでしょうか、2の——どうぞ。失礼しました。

【委員】 54条関係の資料3の8ページの②の表現なのですけれども、初めて管理規約を見てこのコメントを読んでも、直ちに理解できるかというのがあるので、もう少し易しい表現ができればありがたいなと思います。特にただし書きのところですが、「ただし、基本的には各行為の具体的内容に基づく個別の判断によることとなる」というのは、まあ、それはそうなのですが、最後に持ってくると、じゃあ、上のところがどうなのだろうとなるので、少し表現は工夫していただいたほうがいいかなというのと、もう少しわかりやすくしておいたほうがいいのではないかというところでは。

以上です。

【委員】 それはまた事務局にご検討をお願いしたいと思います。

そのほか、よろしいでしょうか、2のほうは。それでは、次に移らせていただいて、3の管理組合による適正な管理の推進について、これについて何かご質問、ご意見ございませんでしょうか。

どうぞ、委員。

【委員】 これの新設の第3項、4項ですけれども、恒常的というか、日常的にもう既にされているというところをある程度追認しようという趣旨だと思いますので、その辺の新設する趣旨というのを明記していただいたほうがいいかなと思うのですが、これまでの規約の構成に従って実際に総会運営されているところもありますので、そこはそこで別に認めてあげればいいと思いますから、むしろ、なぜこういう規定を置くのかという趣旨を前段に入れていただいたほうが明確になるのではないかと考えております。

以上です。

【委員】 それでは、委員のご意見はコメントの中でということですか。

【委員】 そうです。コメント。

【委員】 コメントの中ですね。はい。わかりました。

そのほかございますでしょうか。3のところ、長期修繕計画、あるいは原始規約の再確認、新予算成立までの経常的な支出、財産の分別管理、書類等の保管、いずれもこれまでご意見があったところ。

委員。

【委員】 資料3の7ページなのですけれども、2つありまして、まず1つは7ページの⑤のところ、長期修繕計画の作成または変更と言っていて、⑥のところだと長期修繕計画の作成及び見直しと言っているんですけれども、これは変更と見直しという言葉を変えたのは何か意味があるのか、ちょっとよくわからないので、変なことですけれども、教えていただければというのが1つ。

それからもう一つ、そのページの③のところ、長計の内容としては次のようなものが最低限必要であるということで、「必要」という比較的強い言葉で、その中の1、2、3が載っていて、少し気になるんですけれども、2の中の2行目で「窓及び玄関扉等の開口部の改良等が挙げられる」。これは確かに挙げられるんですけれども、古いマンションや団地ですと、この開口部の改良工事というのは既に個人の費用でおのおのがやるという形に任されたりしているケースが結構あって、なかなか管理組合としてここの部分の計画修繕というところまで組合で今後やるんだよということにすると、過去、お金を出した人に対してどう扱うかということで混乱するから、それに触れないという組合も多いんですけれども、ここは必要という形でこれも書いてしまうとどうなのかなという多少の懸念です。それだけです。

【委員】 後半の部分は、この「最低限必要である」ということの表現について、事務局のほうで再度ご検討いただきたいということ。1番目のほうは質問だと思いますけれども、変更と見直しという言葉を使い分けているけれども、何か趣旨はあるのか。

【事務局】 事務局からですけれども、まず、⑤の変更ですけれども、こちらは修繕計画をマンション側の事情と言うと言い方がよくないかもしれませんが、管理組合で計画を変更するというような場合を想定してこう書かれていて、⑥は国でガイドラインを新たにつくりましたので、できればガイドラインを踏まえて既存の計画をオーバーホール

というのか、そのガイドラインに沿った形になっているか見直してくださいと。見直した上で変更する必要があるのであれば変更してくださいという趣旨で、新しく20年6月につくらせたいただいたものをもとに見直してくださいという趣旨で書いております。見直しという部分を変更という形で語意を統一してわかりやすくしたほうが良いということであれば、それをする分には全く問題はないと思っております。

【委員】　　そういうご意見であった。もう一度、これは字句の問題ということで最後に確認をします。

どうぞ、委員。

【委員】　　委員の今のご意見につきまして、資料3の7ページの開口部工事、③の2のところですね。「窓及び玄関扉等の開口部の改良等が挙げられる」というところは、これは現在でもマンション標準管理規約に窓ガラス等の改良というのが、条項が1つ入ってまして、「管理組合がその責任と負担において計画修繕としてこれを実施するものとする」と言い切ってしまうておりますので、その関係でこれはここへ入ることはやむを得ないのかなと考えます。

【委員】　　委員。

【委員】　　今の開口部の考え方は委員の意見に賛成です。22条の1項及び2項の関係でいろいろこの辺で先行して、委員が個人でやられている管理組合も現実としてはあるのかもしれませんが、標準管理規約の基本的なスタンスは今、委員が言われたような考えなので、ここに載っていたほうがかえっていいのではないかと考えております。

【委員】　　どうもありがとうございました。

そのほか、3のところでは何かございませんでしょうか。委員、どうぞ。

【委員】　　分譲後の原始規約の再認識についてというところなのですが、新しく入りました附則の資料3の10から11ページにかけてなのですが、今、先ほど少しコメントがあった見直しという言葉についてのご回答を聞いていて、なるほどなと思って、「改正する」とか「変更する」より前に1回「見直す」という概念がなるほどなと思って、言われてみると、この附則の②にも結構積極的に使われている言葉なので、①のところの新規のところにも「見直し」という言葉を少し入れていただいたら。つまり、変えることを前提ではなく、1回見なさいという意味ですね。内容を確認しなさいということで、この①のところにも「見直し」という言葉をぜひ入れていただきたいと思います。

以上です。

【委員】 それももう一度検討してくださいということですね。

そのほか何か。委員。

【委員】 資料3の9ページの第60条関係ですけれども、すごくシンプルにしていたところですけども、一番下のところ、①です。これ以外の方法をとる場合には、その実情に合った規定とする必要があるというコメントがありますけれども、実際、管理業者に委託する場合は、87条にのっとりやり方しか委託を受けられませんので、その辺のコメントだけ入れていただけないかなというところですが、算定される分には別にいいと思うのですが、ほかの口座の印鑑を預かってほしいとかいうふうにならないように少し認識をいただくという点だけ、そういう意味でコメントをいただけないかなというところ

【委員】 よろしいですね。事務局、そのあたりも少し検討いただいて、その方向でという。

そのほか何かございますでしょうか。それでは、時間の関係もありますので、最後の4のその他というところで、ここも幾つかございますけれども、いかがでしょうか。

委員。

【委員】 別表第2の共用部分の範囲で、管理事務室が規約共用部分というふうで、今コメントではそういうふうになって説明をされているのですが、感覚的に、現在は規約共用というよりも法定共用のほうが強いのではないかと。なぜならば設備関係のものは相当集中して管理事務室に入っているのではないかと思うんです。新しいマンション法ですか、法務省のあれにも管理人室などがあるようなケースのときには、規約共用部分ですけども、居室程度でしたらば、そういうものがあるケースのときには規約共用ではなくて、法定共用というふうにとったほうがいいのではないかという説明があるのですが、最近はそのようなケースが増えている。

あるいは居室というよりも勤務室ですか、日勤とかそういう形のものが多くなって、設備関係のものがいろいろセンター的に入っておりまして、これを規約共用というのはちょっと違うのではないかなと思いますので、この辺はどうしたらいいのかなと。このままにしておいていいのかな、あるいは法定共用というふうに言わなくとも1、2、3と挙げていますけれども、ほかのほうへ、上のほうは法定共用ですね。そちらのほうに移したほうがいいのかなと思ったりもするのですが、いかがでしょうか。

【委員】 そういうご意見ですね。委員。

【委員】 前回、たしか申し上げたことだったと思うのですけれども、今のご意見に関連しまして、これは法定共用部分というのは建物内にしか存在しない部分ですよ。建物の外へ出たら法定共用部分という箇所はなくなりますので、そうしますと別棟の管理事務室というものがある可能性が当然考えられますわけで、別棟の建物は規約で定めることによってしか共用部分とすることができませんので、そういうこととの関係でこの規約共用部分、管理事務室が3のところへ来るというのはやむを得ないことだと私は考えます。

【委員】 1、2番ケースだったら考えられるということ。1棟型で別棟というのはちょっと考えられないと思うんです。

【委員】 どうでしょうか、このあたり。ここでは例えば標準的なもので1回、構造的には専有部分なのだけでも、管理事務室としているから規約共用部分というふうにされている。そういうイメージですよ。ですから、委員のですと、これも構造で決まるのですが、構造上、管理事務室がもう共用部分となっているのがあるではないかという、そういうことですよ。

【委員】 専有部分的要素が強いときには、区分所有権の対象になるというような考え方で規約共用というふうになっているのだらうと思います。

【委員】 いずれにしても、ここの別表2の中で、いずれかに確定的にというのは難しいので、もし必要ならば少しコメントを加えるというか、ということでしょうね。ほかにもあろうかと思えますけれども、あるいはもう一括してこれは標準型でこういうことなのだけでも、それぞれのマンションに応じて異なる場合があるというような形で、これは管理事務室に限らずいろいろなところで恐らく出てこようかと思えますので、より標準的なのはどういうものかという問題だらうと思います。

委員、そういうことでよろしいでしょうか。

【委員】 はい。

【委員】 ですから、これも1に入れてしまうとまた混乱が起こる。

【委員】 そうなんです。

【委員】 難しいところなんですね。

【委員】 何かコメントか何かで。

【委員】 そうですね。はい。

そのほか、いかがでしょうか。4のところ。委員。

【委員】 先ほど事務局からもお話のあった団地のところなのですから、資料の5

の3ページの図のところですか。図のところでは図1-2で団地内の土地全体が、その全体のみんなの共有になっている形態で、ア) からウ) の要件を満たさない団地の事例というふうに書いてしまうと、実はこのように各棟の規模や設備がばらばらであっても、土地が一筆になっているようなケースは全部一体管理でやっている団地もあるので、それは違法ではないかというふうな誤解を招いてもいけないのではないかなと思います。

したがって、ここは少し表現を変えて、団地内の土地全体が団地建物所有者の共有になっている形態なのだけれども、各棟の規模や設備が著しく異なるような団地の事例というふうな言い方にして、これは標準管理規約では特に対象に想定はしていません。そういうふうな書き方にさせていただいたほうが誤解はないのかなと思います。それが1つです。とりあえず。

【委員】 その点はよろしいですね、事務局のほう、お考えなり。

いかがでしょうか。関連で、同じ図のところの2ページのところなのですが、その2ページの上のところでは線が引いてあるウ) のところで、現行では管理又は使用に関する規約が定められていること。そして、改訂案では一元的に行うこととする場合ということで、そうすると、この団地型の標準管理規約は基本的には各棟、AからDまでそれぞれ一括して管理するぞというあれですよ。だから、やはり規約は必要なんですよ。ですから、ここで一元的に行うことというふうにして規約というのを落としてしまうのはちょっと問題のような気がしますけれども、あるいは何かそのあたり趣旨がおりなんでしょうか。

【事務局】 事務局からですが、もともとその右側、この資料5の2ページ目の右側ですが、ウ) で「管理又は使用に関する規約が定められていること」と書かれています。これをこれから規約をつくらうとされる方がごらんになった場合、どういう規約をつくらうかなということを考えているのに、条件として既に規約が定められていることというとかトトロロジーといいますか、何を書いているんだということになってしまうかなということで、事務局としては「一元的に行うこととする場合」という文言にしたところです。結局、あまり変わっていないと言えば変わっていないのですが、規約が定められていることというのは、規約をこれから定めようとする人がいたときの表現としておかしいのではないかということで直したという趣旨です。

【委員】 趣旨はわかりました。ただ、誤解を受けないようにやはり、ですから、一元的に行うために最終的には規約が必要なんですよ。そうでないと、この標準管理規約で想

定しても、まさに標準管理規約がその規約なわけですけども、そこらあたり誤解を受けないように。それが恐らく先ほど事務局のほうからもご議論いただきたいという図1-2の、これはどちらかという各棟ばらばらで、イメージとしてはなかなか一元的に行うのは難しいのかなというイメージなのでですけども、だからといって、これも規約で定めればできるわけで、だから、そのあたりの誤解がないように。それは多分、技術的な問題だと思いますので。

そのほかに何かございますか。委員。

【委員】 この同じ資料の、今話があった1-1の図です。2ページのところの下の方の枠で囲ったゴシックのところの字なのでですけども、団地建物所有者の共有である団地内の土地、次に区分所有建物、次に出てくるのが集会所等の附属施設、これはこれで別に構わないのですけれども、ただ、これ、区分所有建物というふうに単純に書いてあると、団地建物所有者全員の棟の共用部分も全員の共有みたいに理解してしまわないかなという心配があるので、そこは少し気をつけていただいたほうがいいかなというのが1つです。これは棟の区分所有者の共有になるんですね。区分所有建物の共用部分というのは。だから、その権利関係が若干、全員が共有しているものではないということがわかるような表示をしていただければいいと思います。

それともう一ついいでしょうか。

【委員】 はい。どうぞ。

【委員】 今回の議論には出ていないので恐縮なのですが、前からどう考えても何か理解できないがあるので、いいですか、それで。いいでしょうか。

【委員】 はい。どうぞ。

【委員】 団地規約のほうの77条3項です。いただいた団地の25ページになりますけれども、ここの3項で「団地建物所有者等が規約などに違反したとき、または第三者が土地、団地共用部分及び附属施設において不法行為を行ったときは」と書いてあって、「棟の共用部分」が抜け落ちているんですね。この棟の共用部分についても、この団地管理規約は団地管理組合が一体として管理をするという前提でこしらえているので、そうすると、棟の共用部分が抜け落ちているのではないのかなという疑問を持ちますので、それはどう考えたらいいのでしょうかということ。抜けているのだということであれば、「共用部分等」というふうに改めればいいのかと思うのですけれども、そうすると、この3項の2号でお金の話が出てきますよね。そこが共用部分。お金の請求についても、そうするとこれは棟

の共用部分についての不法行為とか損害が発生したのだけれども、それは団地管理組合として請求するなり何なりする。そういうことでいいのかなということをちょうど委員もいるので、疑問を提起しました。確認です。

【委員】 委員。関連のですね。はい。

【委員】 委員の今のご意見に関連して、実は私もずっと同じ思いでございました。これは恐らく抜け落ちていると思います。ここで言っているのは、先ほどもお話のように団地の管理者の職務を定めるものということになりますので、そうしますと、これ、区分所有法で言いますと66条においていろいろこの64条以前の規定というのが準用される仕組みになっていますけれども、管理者の職務として規定しますと、やはり一元的に管理をしている場合であれば、これ、棟の共用部分というのは当然、団地管理組合の管理対象物に当たりますので、そこにつき生じた、例えば損害保険の請求、受領、または先ほど確認申し上げた、いわゆる法定権限と言われるものは全部団地の管理者にも準用されるということになりますので、やはりここに棟の共用部分という文言が入っておりませんと、棟の共用部分について生じたそういうものについて、どのように請求したらよろしいのか。ここだけは棟で管理者でも決めなければいけないんですかというような、そういう疑問を招来しかねないなと思っております。これはこの機会に適切な文言を入れて修正するべきだと考えます。

【委員】 よろしいでしょうか。整理しますと――委員、先にどうぞ。

【委員】 さっきの77条の3項から棟が抜け落ちているというのは、そのご指摘のとおりだろうと思うのですが、ただ、これ、77条3項のこの規定は、これ、実は管理者としてやるという場合ではなくて、これはまさに団体ですよね。「65条団体が」なんですね。だから、団地管理組合がこういう団地理事会の決議を経て次の措置を講ずることができるであって、その1号も、これは管理組合を代表してとかいう、こんなのは、この文言が余計なんですけれども、要するに「団体が訴訟その他の措置を追行すること」だけで足りるわけですよ。

2番目は、2項2号は、これは本来、管理者の職務規定なのですけれども、ただ、これ、区分所有法の64条、これはいいのかな。要するに団地ではできないですよ。例えば義務違反者に対する措置は。あるいは棟で決議しないとけませんし、準用がありませんから、だから、ここは徹頭徹尾、団地という団体が、団地管理組合という団体が行う場合として書かれるべきところだと私は理解しているので、そういう観点からすると、さっきの

話と同じで条文が多分混乱しているんですね、これ。ここは団体でやる場合を想定しているのだと思うので、だから、さっきのところもあるのですけれども、タイトルをこれ、「理事長の」というのは取ってしまって、要するに義務違反者又は不法行為者等に対する勧告及び指示等」とか何か、そういうふうにしてしまったら、主体をいろいろ書けると思うので、「理事長の」というのをむしろ取ってしまったらどうでしょうか、さっきのところも含めて。

それで、先ほどおっしゃったように3号に第三者が土地、それから、土地、棟、団地共用部分及び附属施設という形で「棟」が抜け落ちているというのは多分ご指摘のとおりで、これは規約で管理対象物に各棟もなっているとすれば、団地管理組合が団体として、そういう訴訟を起こすことは、これは可能でしょうから、不法行為者に対して。というふうに思います。

【委員】 委員も何かお手が挙がっていましたが。

【委員】 私も委員の意見に賛成です。

【委員】 はい。賛成ということですね。

それでは、今ご指摘いただきましたように、この特に団地のところ、誤解がないように、基本的にはあくまでも団地で管理するのだけれども、それが各棟との関係で混乱が起こらないようにということでご検討いただければ。

そのほかございますでしょうか、4のところ。それでは、あと20分ぐらい時間がありますので、いよいよこれをパブコメ案ということで、本日、ある程度のところまでのご決定をいただきたいと思えますけれども、3点ぐらいご意見がまだ統一されていないとか、そういうところがございまして、1つはいただいたペーパーで言いますと1の(1)の①の白紙委任状の取り扱いというところで、コメントの中に代理人を記載しないものは議長に一任したものとみなすというとき、これ、理事長というご意見が強かったようですが、このあたりいかがでしょうか。私も特にこだわりません。特に何か再度。

委員。

【委員】 しつこいかもしれませんが、すみません。これ、標準管理規約は基本的に理事長が議長と書いていますよね。ところが、区分所有法だと、要は管理者として理事長が総会を招集するばかりではないので、招集区分所有者からの招集というのもありますね。そういう区分所有者が招集したときには、その招集者たる区分所有者の1人が議長になるというのが区分所有法の41条に規定がありますね。この場合についての議長については、

この標準管理規約に規定がないとすると、その場合はこの法律で当然いくこととなりますよね。

そうしたときに、例えばこれ、理事長解任の議案などを審議しようとするときに、恐らくそういう区分所有者が招集することになるんですね。そういう場合には、これ、理事長と仮に書いてしまうと、当該理事長にという話になってしまうんですね。そういうこともどう考えるかですね。その場合には議長と書いておけば、その場合には招集をした区分所有者の1人に委任することになるのですけれども、要するにちゃんとだれに委任するかを書けという話にしか恐らくならないのしょうけれども、先ほどの理事長にということといいと思うのですけれども、少しこのイレギュラーな総会招集のときの取り扱いで、それはちょっとまずいかなという気もしますので、少し追加的に。

【委員】 貴重なご意見、どうもありがとうございます。

ここは先ほど申し上げた一長一短なんですね。悩ましいところで、それぞれの場合、理事長としてが明確なのだけれども、先ほど私が言ったようなこと、それから、委員がおっしゃったようなことも踏まえると少し問題が出てくるという形で。

それでは、これは今ここでそれぞれの委員から出されたご意見を踏まえて、私を含めて、少しそのあたり事務局と検討し、さらに再度各委員の先生に個別に何かお聞きすることもありますので、そういった形で統一をしたいと思います。ただ、一言言えることは、あくまでコメントで記載している方法が考えられるということで、あくまでも例示だということで、どちらかというとなんかそういうことをさらに強調するのか、あまりコメントでさらにそれについて、幾つかの場合を挙げてごちゃごちゃ書くとなんか余計わかりにくくなるということもございますので、そのあたりがご意見を踏まえて最終的にこの点は決定させていただきたいと思います。そういうことでよろしいでしょうか。

それでは、2番目、これもどちらかというとなんか字句の問題というか、統一の問題なのだけれども、今回、1つの今回の改訂のコメントの目玉ということで報酬のことをきちっと位置づけようということです。ですけれども、やはり報酬という言葉がちょっとひとり歩きするのではないかなというようなご意見もある。このあたりはどうでしょうか。いずれにしても、現行のこの標準管理規約でも一方では報酬という言葉を使っており、総会の承認のときには報酬という言葉は出てこないの、いずれにしても、そのあたりは今回の改訂に対して整合性を保たなければいけない。特に何かこの点について。どちらかというとなんか複数の委員のご意見というのは、報酬という言葉遣いには注意しろと消極的なご意見のよ

うに承っておりますけれども、ただ、現行でも報酬という言葉は出てきているので、そこがちょっと難しいところかなと思います。この点についても、もう一度議事録などで各委員のご意見を踏まえた上で、事務局のほうに整理させていただいて、私と相談をさせていただくという形でよろしいでしょうか。

それでは、最後、これは恐らく区分所有法との関連もあるし、それから、この標準管理規約全体との関連もある、いわゆる原告になるような、まあ、被告になる場合もそうですが、そういう訴訟を迫る場合、管理組合が主語になるのか、理事長が主語になるのか、その点でございますけれども、もしよろしければ委員、何か。難しいところですが、何かありましたら。

【委員】 各委員の先生方からもご意見が出ていますと思いますけれども、区分所有法上の、いわゆる法的な主体と行為主体が混同しているように思われますので、そういう面では委員とかが、先ほどご提案なさったと思いますけれども、この理事長の67条の勧告及び指示というもののタイトルを少し改めて、義務違反者に対する勧告及び指示等ということで、少し法的な主体と行為主体とを少し整理する必要があるのではない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。

多分、全体をもう一度チェックをして、そのあたり当然、言うまでもないコメントですが、この標準管理規約というのは区分所有法にはない管理組合というのを最初に措定して、それから出発しておりますので、ある意味ではそごが出てくるのはしょうがないので、一方では区分所有法に配慮をしながら、ただ、もう既にある意味では現場に即した独自の世界というか、管理組合、理事長、そういうのをくり上げてきているので、それはそれでやはりしっかり踏まえたほうがよろしいであろうということでございます。事務局には大変な作業になるかもしれませんが、できましたら法務省などもご意見を賜って、そのあたり今回、整理できればということを考えています。また、委員にご意見を伺う可能性があると思いますので、よろしく申し上げます。

そのほかにもまだご意見があり、必ずしも完全にご意見が一致したというところも、一致していないところもあるかと思っておりますけれども、大方は先ほど申し上げた理事長と議長の一任の件、報酬の件、それから、訴訟の場合の主体として管理組合なのか、理事長なのか、それから、管理組合を代表してという表現ぶりなど、そういう点でまだ最終的に細か

なところの詰めというのはなされておられませんけれども、その点は先ほど申し上げましたように、よろしければ委員長である私にご一任いただいて、先ほど言ったような方法で最終的にパブコメ案というのを作成したいと思います。それでパブリックコメントに載せる。そういうことでよろしいでしょうか。

どうぞ。

【委員】 今の法の主体と行為の主体の不一致というか、混同していることにつきましては、これ、手を入れ出したら相当説明が長くなる懸念がございますので、今、もちろん委員長にお任せする、一任するという事について何ら異議があるものではございませんが、余りにも長くなるようでしたらいじらないとか、それも選択肢ではないのかなと思われまます。決して楽をするという視点ではなくて、混乱を招かないように説明するためには、これ、かなりの文章量といいますか、ボリュームになるのではないかと危惧いたします。それだけ申し上げておきます。

【委員】 一任いただきました私、あるいは事務局のほうも多少、そういう意味では軽くなりました。確かにおっしゃるとおりで、いじり出したら多分切りがないので、現行のいろいろな趣旨というか、そういうのを生かしつつ、だけれども、この際、やはり変えたほうが良いということで、最終的にはそういった最小限の手直しになるかもしれません。そのあたりもご了承いただければと思います。

そのほか何か全体について――委員。

【委員】 細かい話で恐縮なのですが、資料3の3ページ、一番下のところで、区分所有者が法人の場合の役員を選任について、法人関係者が役員になることを認める場合には、役員に当たること云々と書いてあるのですが、これは標準管理規約としては、例えば総会で選任される役員というのは法人そのものだという趣旨なのか、あるいは法人に所属している個人を直接選任するというスタンスで書いているのか、ここはつまらない話ですが、わかりにくいなということと、仮に個人を選任するという考え方だとすると、総会の議案書をつくるまでに法人の区分所有者に確認をして、あなたの会社からはどういう人になってもらえそうですかということで、あらかじめ名前を調べるなり何なりしておかなければいけないのだけれども、実務上は法人を役員に選任して、あとは職務担当者を適当に選んで代理人を称する委任状みたいなものを理事会に持ってくる。それが実態だと思いますので、どちらでもいいんですけど、はっきりしたほうが。

【委員】 そうですね。基本的には法人なのでしょうね。

【委員】 法人で選んでいる。

【委員】 そうですよ。ですから、そのあたり誤解がないように少し、これだと、そう受け取られない可能性もありますので。

そのほか何かございますでしょうか。それで、少し私のほうから質問と、それから、場合によってはお願いということなのですけれども、これでパブリックコメントを出す際に、出し方として、きょう資料1にあるような、大きく論点が4つあって、細かなところがあって、きょういただいた資料は、それに沿ってこういうふうに変更されたよと、そういうことですよ。だから、そういう出し方、パブコメの方法を予定しているのか、あるいはもうずっとこれをならして1条からずっと書いて、そのうちのここの部分はこういうふう本文のほうは変わらして、コメントが変わらして、どちらをイメージして、あるいは従来どういうことでしたか。

【事務局】 事務局からですけれども、今考えておりますのは資料1、資料7までありますけれども、このすべてを、今日いただいたご意見を踏まえて修正をした上でホームページに出すということを考えております。前回改正したときは新旧まで出さなかったようではあるのですけれども、今回は、オープンに議論をしておりますので、出さないという理由もないと思っております、先ほど申し上げましたように資料1から資料7をすべて出したいと思っております。

【委員】 それで異論はないのですけれども、私の感じだと、私自身もそうだったのですが、あちこち飛んで見にくいんですよ。ですから、ここの検討委員会の委員の先生方は、もうこういうことで断片的に資料1から7までばらされてもわかるのだけれども、それはそれなのだけれども、もう一方で、ですから、かなりそういった意味ではパブコメの分量が多くなるというか、だから、別に内容としてはこれでいいのですけれども、もう一方では、見やすさからいって、条文の順番とコメントの順番というか、そういうのもあったほうが見やすいのかなと。ご意見をいただく際に、そういうのも一方ではあったほうがいいのかという気がしますので、そのあたりご検討ください。こういうパブコメの仕方ということにも関係してきますけれども。

【事務局】 わかりました。

【鎌野委員長】 いずれにしても、ご意見をたくさんいただけるような見やすい方法とすることを工夫いただければ。

時間が迫ってまいりましたけれども、特によろしいでしょうか。議事関係では。それでは、私の任を下ろさせていただきまして、最後に少しごあいさつをしなければいけないのですけれども、事務局のほうにお返しをします。

【山岸課長補佐】 事務局です。先ほど委員長からもご指示がありましたけれども、パブリックコメントにつきましては本日のご議論を踏まえた上で修正をいたしまして、委員長にご確認いただいた後に実施したいと思います。

そして、第5回、次回の検討会の日程でございますけれども、パブリックコメントの実施後になりますので、その作業の進捗状況を踏まえながら、追って事務局から調整をさせていただければと思っております。今のところ、11月下旬もしくははずれ込んで12月上旬になるかもしれませんけれども、そのあたりを考えております。

また、本日の議事に関しましては、議事録を作成して委員の皆様にご確認の上、発言者等の氏名を除いて、後日、国土交通省の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で公開したいと思いますけれども、公開しない部分等、特にないかと思っておりますので、このまま公開したいと思います。

以上でございます。

【鎌野委員長】 事務局からご説明があったように、パブリックコメントの時期、それから、次回のこの検討会の日程については、また後日調整させていただくという点、それから、議事録の点、ご確認いただけたでしょうか。

それでは、時間になりましたので、本日の議題というのはすべて終了しましたので、審議を終了させていただきます。ご協力、どうもありがとうございました。

— 了 —