

## 第8回マンションの新たな管理ルールに関する検討会

平成24年7月31日

【山岸マンション政策室課長補佐】 それでは、ただいまよりマンションの新たな管理ルール検討会第8回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、検討会の第8回目でございます。

また、マスコミの皆様方に来ていただいておりますけれども、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、よろしく願います。

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、事務局からの資料の説明の後、委員の先生方による議論を予定しております。落丁等がございましたら、事務局にお申しつけください。

特に今回は、皆様のお手元にパブリックコメントにかける際の参考資料の案を置かせていただいております。参考資料の中身については今後精査いたしますけれども、パブリックコメントの際はこのような背景資料もつけたいと考えております。

また、毎回のことではございますけれども、委員のお手元には区分所有法ですとか、マンション管理適正化指針ですとか、そういった法令をとじたファイルを置いておりますので、適宜ご活用いただければと思います。

なお、ご発言の際は、挙手の上、事務局のスタッフがお渡しいたしますマイクを使って、ご発言をしていただければと思います。

それでは、以降の議事進行につきましては、福井座長にお願いいたしたいと存じます。ここで、マスコミの皆様方、カメラ撮りにつきましてはここまででよろしく願います。

福井座長、それではよろしく願います。

【福井座長】 それでは、ただいまより議事に入らせていただきます。

まず第1の専門家活用に係る前回の指摘を踏まえた論点整理及び改正骨子について、ご

説明をお願いします。

【西海マンション政策室長】 事務局でございます。お手元の資料のA4横の資料1というものと、次がA3、それから資料3と書いてございますA4の文章のものと3つございますが、ご説明は、まず最初に資料1の図をご説明いたしまして、その後、資料2は資料3のエッセンスでございますので、資料3のほうに飛ばさせていただいてご説明をさせていただいて、後でご議論いただければと存じます。

まず、資料1でございますが、これは今後、広く皆さんに対してこういう管理パターンが専門家として考えられるという代表的なパターンを、前回のご指摘を踏まえて直したものでございます。直すポイントは、前回のご意見の中で、まず、外部の専門家の方が、例えば理事会の役員等で理事会の中に入ってくる場合と、そうではなくて、管理組合の外で、いわゆる執行者として、理事会とは別の執行者という形でやる場合に分けてはどうかということ、そのように整理をいたしました。

丸ゼロは現状の方式ですので、基本的なところは変わっていませんが、考え方といたしましては、実態上、法律に管理者とあって、法律にはなくて実態上、理事長というのがございます、これは標準管理規約で理事長イコール管理者というふうに規定しているわけでございますが、これは図示が難しいんですけれども、とりあえず理事長イコール管理者ということで、点線でくくって実は一体ですということを表示してございます。

その次は①、①ダッシュと分けてございますけれども、基本的には同じでして、これは外部の専門家の方が副理事長や理事や監事等になれる場合、これが①で、①ダッシュは本質が変わるわけではございませんが、それが理事長になるという場合でございます、図示がしづらかったので①、①ダッシュと分けたわけでございます。これは外部の専門家の方が理事会の中に役員として入ってこられるケースを図示したものでございます。

②でございます。②につきましては、理事長と管理者が別になっております。これは、理事長以下理事会のほうで決めたことをきちんと執行する方を管理者として選んでいただきまして、ピンクの方がそうですが、この方が理事会で決めたことを執行すると。以降、この管理者の執行状況を理事会が監視をするという形でございます、フランス等の管理方式なども参考に模式図化したものでございます。

③でございますが、③は理事会がいろいろな理由でなくなってしまうと、そのかわり管理組合としての区分所有者はいらっしゃるんですけれども、理事会を通すことはできなくなりましたので、かわりに外部の専門家の方が管理者として入ってくると。残っ

た区分所有者の方は、理事会ではなくて、一定の監督監視等を行うという形でございます。必要があれば、別途外部からの監査も可能だということで、ピンク色のもう一つは外部監査と書いてございます。

なお、前回までは特殊ケースということで、訴訟専従の管理者と一般的な管理を行う管理者という2つの並立したケースを置いていたんですけれども、基本的には廃止というか、②で可能だということで、具体的には②の理事会のほうで訴訟をちゃんと管理者にやっていただきましょうと言って管理者がやるということは可能ですので、特に今まで設けていた訴訟専従のような特殊パターンは今後設けないということで整理させていただきました。

それから、資料1-2と書いていますが、これは何かといいますと、今回のこの図を調整するに当たりまして、何人かの方から、管理者の区分所有法上の扱いについてご意見があったので、それをわかりやすく図式化したものでして、要は管理者を管理組合の中に入れるか入れないか、図示するかという違いでございまして、こちらは後でまたこれをもとにご議論いただければと存じます。

以上の管理パターンを踏まえまして、論点整理をしたものが資料3でございます。前回は資料2でやったんですが、今回は資料3のほうで詳しくご説明させていただきたいと存じます。

まず、順番は全部図示しているパターン図の番号と一緒にございまして、1番というのは外部の専門家の方が理事会の役員、理事長や副理事長、理事、平監事になる場合でございます。まず1つが、この管理方式が想定されるケースというのをきちっとコメントないし適正化指針で例示してはどうかということでございます。

(2)は、役員、外部役員をどのように選任・解任するかという点でございまして、参考で書いておりますが、現行の規約では、理事と監事というのは総会で選任となっております。理事の中から理事長、副理事長、会計担当理事は理事の互選でとなっております。これを今回どうするかということでございます。外部の方が役員になる場合ですが、この場合についても理事、監事については総会で選任・解任して、理事長、副理事長、会計担当理事は理事から互選ということでよろしいかどうかということでございます。この場合、具体的に言うと、理事候補の1人として外部の専門家が入るということで総会にかかることになるかと思えます。

あとは、ためにする議論としてあるいはということで、理事長、副理事長、会計担当理事を現行のような総会で選任してではなくて、直接総会で選んでしまうという形もありま

すけれども、それはどうでしょうかという投げかけでございます。

もう一つ、下の中ポツでございますけれども、役員の欠格要件、後でお話します反社会的勢力の排除のところでも、いわゆる暴力団等については欠格要件ということを議論したんでございますけれども、これと同じように、例えばこういった外部役員の方が、そもそも補償とか、そういったことをやるような能力がないような破産状態とか、そういった場合には、欠格要件を規定してはどうかという問題提起でございます。

3点目でございますけれども、次のページになりますが、これは理事会のチェックを補完するという意味の外部役員のチェックについてでございます。

具体的には、次のページに書いてございますけれども、チェックの趣旨というのは、外部役員が期待されている専門性をきちんと発揮して業務を行っているかどうかというチェックになりますので、これに関しまして、まず1つは、こういう役員さんを派遣した団体による報告聴取とか業務監査、あるいは管理組合が必要と考えれば、外部の機関に業務監査を受けるように規約で規定できるというできる規定を置いてはどうかという問題提起でございます。

そういうふうをお願いする以上、それに対応する形で、適正化指針でも、派遣元団体に対してそういった業務監査や、必要があれば適任者をかえる等のことをお願いしますということを書いてはどうかという趣旨でございます。これがチェック関係です。

それから、この検討会でも議論されました利益相反等をどうするかということでございますけれども、これに関しましては、外部の役員の方が特別な利害関係を有するような事項、例えば発注であった場合には、理事会にその事実を開示して承認を得た上で行うと。もし議決権を行使する場合、その場合だけは議決権を制限するといった旨を標準管理規約で規定してはいかがでしょうかという問題提起でございます。

5番目でございますけれども、外部の方がなされた場合に限りませんが、理事会でさまざまな業務を行って多額の金銭事故とか、あるいは財産毀損をいかに防止するかという点でございます。これは現在、標準管理規約の中に役員の誠実義務という規定がありまして、精神規定が書いてあるんでございますが、財産毀損の防止や防止のための措置をちゃんと講じるということを規約に定めてはどうかということで、事務局からの提案でございます。具体的にはいろいろと工夫があると思いますので、それは管理規約のコメントとかで解説してはどうでしょうかという点でございます。

最後でございますけれども、補償の担保、補償能力の充実ということでございまして、

それにもかかわらず財産毀損が起こった場合でございますけれども、これに関しても、防止だけではなくて、起こった場合の補償についても先ほどと同じような役員の誠実義務のところに、例えばそういった財産毀損の防止のための措置を講じましょうということを入れてはどうかという提案でございます。

特に専門性を期待された場合の事故については保険でカバーできますので、保険の加入を例えば適正化指針で推奨すると。故意につきましては保険の対象外になりますので、これに関しては、例えば財産的基礎の充実による補償であるとか、積立・供託等による団体補償みたいなのを今後検討してはどうかという考え方を適正化指針等で、あるいはコントで解説してはどうかということでございます。

なお、個別の補償方法については、先生方にご相談したところ、個別の契約ということで委任契約で書いてはどうかというアドバイスでございましたので、そのように書いてございます。

2) というのは外部の役員、理事長や役員の派遣というのが企業・団体からではなくて、個人の専門家がなった場合でございます。これに関しましては、標準管理規約等になきゃいけない論点は大体同じでございますけれども、あえて申し上げますと、(5) のところで、もし個人の専門家で補償能力に不安がある場合には、標準管理規約のコメントで、業務範囲の特定等々はできるかもしれませんということを書いてはどうかということでございます。

それから、一番特徴的なのが次の4ページの(7)でございまして、1人でございますので、その方がどんなに優秀であっても、例えば亡くなってしまった場合とか、そういった不測の場合に備えてのルールが必要かと思っておりますので、(7)の2つ目のポツでございすけれども、そういった不測の場合に備えて、あらかじめ引き継げる者を定めておかなきゃならない旨、標準管理規約に規定してはどうかということでございます。

実はそうではなくて、通常 of 自発的な期限が来たから退任という場合は、実は既に標準管理規約にございまして、この場合は困らないように、次の後任が着任するまでは、今の方が任期が終わっても続けてくださいと書いてあるので、むしろ問題になるのは、不測の場合どうしましょうかということについても、今後考えておいたほうがいいのかという趣旨でございます。

次のページ、これは先ほどの理事長と管理者が別々のものでございまして、まず最初のポイントは、想定されるケースとして、管理者が専門性を生かして執行役になる、理事会

は監視をきちんと行うといったようなことを解説してはどうかということでございます。

(2) は先ほどと同じでございますけれども、一定の注意しなきゃいけない点は、外部の管理者は今回は理事長ではございません。つまり、参考に書いてございますけれども、理事さんではなくなりますので、総会で選任する理事、監事の対象にはなりませんので、この場合の取り扱いはどうしましょうかということでございます。これに関しては、1つは中ポツに書いてございますように、総会で選びましょうというのが1つございます。もう一つは、規約を改正いたしまして、以降は理事会で外部の管理者を選任するというやり方もできますけれども、この点についてはどうすればいいか、ぜひ先生方にご議論いただければと存じます。

それからもう一つ、重要な点といたしまして、この場合の外部の管理者というのがイコール理事長でないとなっておりますけれども、現在の標準管理規約は、理事長は区分所有法上の管理者とイコールであると規定してしまっていますので、この管理パターンを採用する場合には、その条項を削除する必要があるかと思えます。それ以外については、先ほど述べた点と論点は一緒でございます。

今申し上げた点は、次の6ページの上の中ポツです。現行の標準管理規約にある「理事長は、区分所有法に定める管理者とする」というのは、これがイコールになってしまうと成り立たないので、削除する必要があるということでございます。

3番目のチェック体制につきまして、理事会のチェックの補完でございますけれども、こちらに関しましては、先ほどと基本的には同じでございます。ただ、1点、理事長は現行の規約でも総会にきちんと報告するという義務が書いておりましたが、理事長と分かれた存在になりますので、1つ必要なものとして、理事会の承認を経て定期総会にきちんと業務報告する義務があるというのを明確に書いてはどうかというのが事務局の提案でございます。

かつ、その下の中ポツ、管理組合は以下につきましては、さっきと同じでございます、派遣元団体による監査とかチェックといったものを書いているのと、必要があれば外部監査について書いてはどうかということができる規定を提案したものでございます。

次の(4)利益相反関係の排除、これも基本的には先ほどと同じでございます、ポイントは、特別利害関係があるということが明らかな場合には、きちんと理事会の承認を受けるとことでございます。さっきと違う点は、理事会のメンバーではございませんので、理事会の規約更新については一切触れてございません。

(5) 財産毀損の防止に関しましては先ほどと同じでございますが、財産毀損の防止は、外の役員、内部の役員関係なく、きちんと規約に書いておきましょうということでございます。

次の7ページでございます。補償の担保、補償能力の充実でございますけれども、これに関しましても、基本的には先ほどと触れている点は同じでございますので、ここは省略させていただきたいと思えます。

以下、2)、個人の場合につきまして書いてございますが、これも基本的には論点は一緒でございますので、特につけ加える点はございませんでして、8ページのところ、さっきと同じ個人ですので、いわゆる補欠のルール、つまり会の継続性を円滑に確保するために、特に不測の事態についてのルールがないまま運用されてはまずいので、そこを規約に書くか、何らかの形で明確にしておきましょうという事務局の提案でございます。

最後の管理パターン、3番でございます。これは9ページ以降に書いてございますが、わかりやすく申しますと、従来第三者管理と言われていたものでございますけれども、理事会のない状態で専門家が管理者に就任するパターンでございます。

1) は、いわゆる管理業者とか団体から管理者が派遣された場合でございます。これに関しましては、これまでの議論を踏まえまして、例えば理事長のなり手がそもそもいないといった状態になった等の例外的なケースであるということ、管理規約のコメントとか解説に書いてはどうかという趣旨でございます。

(2) 選任と解任についてでございますけれども、これは理事会がございませんので、理事とか監事もございませんから、基本的には総会で選ぶしかないということで、総会で選任するということを規約で規定してはどうかという提案でございます。

その下の欠格要件については、基本的には補償能力等々がないかどうかということでございますので、欠格要件はさっきと同じでございます。

次に、チェック体制、この場合はさっきと違いますのは理事会がございませんので、理事会のかわりの監査機能をいかに確保するかという点でございます。1つは、区分所有者が全くいないわけではございませんので、(3)①でございますけれども、区分所有者の中から監査役のような方を選びまして、1つはその監査を経て総会にきちんと報告することを義務づけしてはどうかという提案でございます。

もう一つの選択肢は②でございますけれども、これは管理会社があり得ると思えますが、監査法人や公認会計士等の業務監査を経て、管理組合の総会で業務報告するのを義務づけ

してはどうかという提案でございます。

これは吉田先生等からございました、それでも不十分ではないかという場合がその下でございまして、9ページから10ページにかけて書いてございますけれども、これはできる規定で書いてはどうかということでございますが、外部の専門家の方等々に監査していただいております。①だけちょっと補足いたしますと、業界団体等というのは、例えば管理業者のところで、管理会社の親元が見るのではなくて、より中立的な団体の職員等が業務監査や苦情処理対応をするのはどうでしょうかという趣旨でございます。

(4) 利益相反関係の排除でございますけれども、最初の中ポツは同じでございます、特別利害関係があるという場合には、きちんと理事会に報告して承認を受けることを今回は規約に明記してはどうかということでございます。

もう一つの点は、透明性の確保という観点で、特に発注の問題でございますので、例えば相見積もりとか、どうやって企画競争をさせるとか、そういった点について、標準的な発注ガイドラインというのをつくってはどうかということでございます。これは規約に書くのか、コメントにするのか、指針に書くのかという提案でございます。

その次の金銭事故、財産毀損の防止、これは同じでございますが、基本的によりリスクがありますので、きちんと書いてはという趣旨でございます。

(6) 補償の担保と補償能力の向上につきましても、基本的には同じでございます、まず精神的なきちんとした誠実義務なりの規定を、ちゃんと財産毀損しないようにしましょうということを書いた上で、具体的中身につきましてもその下でございまして、まず1つは、さっき言った保険と、特に故意の場合には保険のカバーする外なので、財産的基礎できちんとやってはどうかという趣旨でございます。

次のページでございまして、能力や一定期間の継続の実績なんでもございますが、ある程度長い期間見てあげないと管理がうまく行き届かない管理組合でございまして、1年とか2年でぼんぼんかわられてしまうとうまく立ち行かないので、例えば外部管理者になる場合の要件として、例えば一定の継続要件、大規模修繕のときだけやったとかそういうことではないようなチェックも何らかの形で入れてはどうかという提案でございます。事務局の提案では解説で書いてはどうかという提案でございますが、あとは規約に書いてもどうかという提案も投げさせていただいております。

最後、2) はマンション管理士が管理者の就任する場合の想定でございます、基本的

な論点は一緒でございまして、最後のページを開いていただきたいと思います、12ページ、基本的にはさっきの補欠ルールの明確化の下に、幅広い専門性の確保と、9のより厳しい管理組合の措置ということが書いてございます。8は個人で、マンション管理士はすべての分野を扱いますので、広い専門性をカバーできるような取り組みが必要ではないかということを書き添えてはどうかということでございます。

9のところは安藤先生等からご指摘いただきました、特にお金もなくて非常に厳しい極限状態の管理組合についてどうするかということでございますけれども、これまでのヒアリングでございましたように、自治体の公益法人や自治体に委託されたNPO法人から、ある程度金額を抑えた形で派遣して支援するという形はございますので、これをきちんと普及させていく旨を書き添えてはどうかという事務局の提案でございます。

以上、専門家の活用についてご説明いたしました。先生方の議論をよろしく願いいたします。

【福井座長】 資料は以上ですか。

【西海マンション政策室長】 はい。そうです。

【福井座長】 資料4はよろしいんですか。

【西海マンション政策室長】 失礼しました。趣旨だけ申し上げておきます。

資料4は、前回も出させていただきました、例えば今回の専門家活用とか、暴排ですとか、災害関係で直す場合にどこを直すかというのを一覧にした参考図でございまして、読み方は、まず赤い字が反社会的勢力の排除の条項を入れる場合の直す場所、黒い字が専門家の活用、青い字が災害復帰の場合におそらく直さなきゃいけないであろう標準管理規約の条項の部分であらわした全体の鳥瞰図でございます。

【福井座長】 それでは、以上のご説明資料を前提といたしまして、ご自由にご議論いただければと思います。どなたからでも結構ですが、いかがでしょうか。

どうぞ。

【村辻委員】 村辻でございます。また、資料の整理をありがとうございます。

前回、管理者の立場のことで、理事会の中にいるのだろうか、外にいるのだろうかという議論がございました。これは理事会の役目がフランスのような単なる監視機関となるのか、それとも従来日本で行われているように意思決定機関なのか、そのあたりに関するこの絡まった議論でございました。

本日、資料の1と1-2ということでご用意をいただいているわけでございますが、図

式化するというのはなかなか難しく、こういうふうにまとめていただく中でご苦労があったと思うんですけれども、この検討会で議論していますのは、区分所有者ではない外部の専門家の活用と、それを具体的にどうするかということでございます。そうすると、②、③ですけれども、管理組合・総会とお書きいただいているところが区分所有者という意味であるとするならば、管理者の方が外にいて、これは外部の専門家なんだということがわかりやすい、この模式図にはそういう利点はあるかと思えます。

ただ、この模式図が区分所有法の解釈として正しいんだろうかというところには、私自身はちょっと疑問なところがございます。区分所有法の解釈としては、1-2のほうがより正しいのではないかというふうに考えるところでございます。

どういうことかと申しますと、区分所有法は第3条で、区分所有関係が成立したときには、必ず自然発生的に区分所有者の団体が成立するというふうに明定をしております。団体があるということになりますと、そこで問題になるのは、団体の内部で意思決定をどうするのかということが問題になります。

もう一つは、意思決定をただけでは何もできませんので、それを執行するということが必要になってくる。つまり、団体が成立するということになると、そこには必然的に意思決定機関と執行機関があるはずだというふうに考えるわけでございます。区分所有法はどうしているかといいますと、前回申しましたように、区分所有法は理事会という制度は一切設けておりません。意思決定機関としては、総会、区分所有法では区分所有者の集会と呼んでおりますが、標準管理規約では総会と従来言われているものです。これが意思決定機関であると。執行機関はどうかというと、執行機関として区分所有法が予定しているのは管理者ということになる。そうすると、団体の法理でいくと、管理者というのは、内部の方でも外部の方でも、もちろん区分所有法は全く制限を設けていないのでよろしいわけですが、図式化するということになると、管理組合の中の存在ということではなかろうかと。

1-2のところは、実は「管理組合」と書かれていて、「総会」ともお書きをいただいているわけでございますけれども、より厳密に申し上げるならば、外枠に管理組合というのがあるって、実はその中に「理事会」というのがございますけれども、「理事会」の上位概念として、別の枠として、「理事会」と同じような形で「総会」があるのではないかと。そして、その「総会」のもとに「理事会」があつて、「管理者」は「総会」とか「理事会」とかは別のもの、独立はしているけれども、「管理組合の中の1つの機関」であるということにな

るのではないのかなという気がいたします。

外部の専門家の活用という視点からいくと、模式図にこだわる必要は全くないわけですが、図にしてこれを標準管理規約につけて出すということになると、区分所有法の解釈との整合性の点でいかなものかなというようなことで、そのあたり、委員の皆様のご意見をお聞かせいただければありがたいと思います。

以上でございます。

【福井座長】      ありがとうございました。

そうすると、村辻委員のご指摘ですと、例えば外部専門家の管理者がいる場合に、その管理者は管理組合の総会の構成員になるという趣旨ですか。

【村辻委員】      総会の構成員ではありません。管理組合の総会は区分所有者の意思決定機関ですので、総会の構成員ではなくて、管理組合の中の執行機関という理解でございます。ですから、この図はそういう意味では正しくはないと。外枠が総会というのではなくて、管理組合があって、その中に総会があって、理事会があって管理者がいる。

【福井座長】      そうしますと、1－2でいうと、これはどれも総会の中に管理者が含まれていることになっていますね。

【村辻委員】      はい。

【福井座長】      それは総会の構成員という誤解を与えませんか。多分、資料1と1－2の大きな違いは、理事会は必置の機関じゃないのでしておくとして、総会ベースで見たときに、管理者や外部専門家が総会の構成員になっているのかどうかという切り口を重視すると、1になる。そうじゃなくて、何らかの意味で管理組合の機関であるものは管理組合の中に入れてしまうという観点を重視すると、1－2になるということだと思えますね。

【村辻委員】      そういうことです。

【福井座長】      とすると、一貫して検討会でやってきている大きな議論は、管理者という人格をいわば内部の人たちに当たらせてきた今までの慣行に対して、それ以外の選択肢もあることをはっきりさせることでしたが、その意味では、1－2だとそれがはっきりしないのではないかという懸念がありますが、いかがですか。

【村辻委員】      1－2はそういう意味で、先程申しましたように、正確ではないと思います。「管理組合」となっているとこと、「総会」となってこの枠組みがありますと、「管理者」は「総会の構成員」のように誤解されるので、それはまずいだろうと。そうではなくて、管理組合の中には、区分所有者だけで構成する「総会」、それとは別に、外部の人も

入れる「理事会」、そして、内外を全然問わない「管理者」という機関設定になっていると。

【福井座長】 そうすると、組合イコール総会とするよりは、総会の構成員には管理者は必ずしも含まれないけれども、管理組合の執行機関たり得るということが表示されればよろしいというご趣旨ですか。

【村辻委員】 正確に申しますと、福井先生がおっしゃった管理者は総会の構成員に必ずしも含まれないというのは正しいですけれども、つまりそれは管理者に区分所有者がなるケースと、区分所有者とは別の人がなるケースがあるので、今の福井先生のご指摘は非常に正しいと思うんですが、概念的には管理者は総会の構成員という立場ではありません。しかしながら、管理組合の外にいる代理人ではなくて、管理組合の中において、管理組合の業務の執行を担当する者という位置づけです。例えば会社で申しますと、所有と経営が分離しております。株主総会は株主だけで構成される意思決定機関、株式会社の中の最高の意思決定機関であるのに対し、取締役会を構成する取締役は株主である必要は全くない。代表取締役にあってもそうでございます。社外の人が全く問題なくなれる。しかしながら、取締役は、株式会社とは別の、株式会社の枠の外にいる代理人かというところではなくて、あくまで株式会社の中にある機関です。管理者の位置づけというのもそうなるのではないかと思うのです。1-2の模式図そのものは総会が外枠になっているので、その限りにおいては適切でないと思います。

【福井座長】 要するに、組織の機関である管理者や理事などがその組織の総会の構成員であるのかどうかという点と、執行機関であるとか、あるいは執行機関の一員であるという属性とは分けるべきであるというご趣旨ですね。

【村辻委員】 そういうことです。

【福井座長】 おっしゃるとおりかもしれませんね。そういう意味では、1も2もまだやや正確を欠く点があるので、管理組合の機関ではある管理者は、当然には総会の構成員ではないということがはっきりしました。理事会を構成する理事は現在の慣行では区分所有者であることが多いわけですが、これからの標準管理規約等ではそうでない場合もあり得るといえること、要するに、構成員という切り口から分類する場合と、何らかの組織の機関であるという観点から分類する切り口とを、書き分けるようにすることが課題かと思いますが、いかがでしょうか。

【西海マンション政策室長】 これはもう一度、先生方に私どもの案をつくって、ご確認をいただいて、最終形に持っていきたいと思いますので、よろしく申し上げます。今の

お話を踏まえて作り直したいと思いますので、よろしくお願いします。

【福井座長】 よろしく申し上げます。

はい、どうぞ。

【安藤委員】 今回のポイントについてですが、管理組合という外枠のところを管理組合ではなく総会だと理解したときには、ゼロと①のパターンについては資料1-2にある図のほうが良いのではないのでしょうか。つまり、これらのパターンでは管理者イコール理事長で、総会のメンバーであるという包含関係がはっきりします。これに対して、外部の人を管理者にしている場合は、つまり①ダッシュ、②、③については、資料1の図のほうを採用したほうが明確かと感じました。

【福井座長】 今回の点も参考にさせていただきますか。

【西海マンション政策室長】 はい。

【村辻委員】 すみません。ちょっと観点が違うかもしれませんが、今の管理者云々に関する補足を、せつかくの機会でございますので、させていただければと思うんですが、先ほど申しましたように、団体が成立すると、団体の意思決定と執行が問題になります。これが社団を構成する場合には、必ず意思決定機関と代表機関、代理ではなくて代表機関というのが設けられることになります。マンションの管理組合は、大きな規模のものから小さな規模のものまである。大きな規模のもの、これはいわゆる社団を構成すると言われてしますので、まさしくそこでは管理者は代表機関ということになろうかと思えます。

一方で、社団を構成していないものは一体何かといいますと、複数の人が業務をするということになると、まさしく民法上の組合に近い組合であろうと思われれます。民法上の組合では業務執行はどうなっているかという、これは本来、各組合員が共同してする、全員です、これが原則となっております。もっとも、民法には業務執行組合員というのが定められていて、業務執行を担当する組合員を選定したら、その人だけがしますと、こんな構成となっております。これに対して区分所有法はどうかという、一歩進んでいると通常の組合とは異なって、管理者という業務執行担当者を置いていて、しかも管理者は区分所有者に制限されていない。つまり、民法上の組合よりも区分所有法の区分所有者団体、管理組合のほうに専門家活用のベースがあるというか、そういう発想になっているのではないかなど。ちょっと補足でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。

ほかにかがでしょうか。どうぞ。

【浅見委員】 今回の整理すると、どちらの図でもいいんですけども、ピンクが総会の概念から穴抜きになるというふうに考えれば、あとは図は問題ないということですよ。

【福井座長】 論理的にはまさにそれがポイントですね。おっしゃるとおり赤の人は外部の人なので、外部の人が総会の構成員を構成するというのは論理矛盾です。その点がクリアになっていることがポイントではないかというご指摘だと理解しました。

【安藤委員】 これは細かい点ですが、資料1と資料1-2について、ゼロ番のパターンで、実態上及び標準管理規約上は一体という書き方は誤解を招くと思います。これまでの標準管理規約であると明記するなど、過去のものと同様に今議論している新たなものを分けて記述したほうがよろしいかと思います。

次に、資料2についてですが、①と②と③の3つを専門家活用パターンとされていますが、資料1を見る限り、パターンゼロであっても、つまりこれまで標準的であったシステムであっても、専門家が外からアドバイスすることは可能なはずで、したがって、この資料2に大きく上げられているのは①、②、③だけですが、パターンゼロについても専門家を活用できるので、これも含めたほうが良いと感じました。

次に、どのようなタイプの区分所有建物にはどのようなパターンの管理形態が望ましいのかについて、いずれは何らかの書き込みが必要になると考えているのですが、ここに想定されるケースとして書かれているものは、私からすると、幾分決めつけが先走っているような気がします。例えば②には深刻な内部対立の改善とありますが、深刻な内部対立があったとしても、いろいろなパターンの専門家活用による解決策があり得ます。あまり知識がない当事者たちの間で意見の相違があるときに、例えばゼロ番のパターンでも有効かもしれません。外部の人に「相場はこんな感じですよ」という情報を教えてもらうだけで問題解決することもあるでしょう。それなのに、想定されるケースをこういう形で書いてしまうと、うちは内部対立があるから2番を使うことが望ましいのだというふうに思い込んでしまう可能性があります。したがって想定されるケースのところでは、どのようなときにどのパターンがなぜ望ましいのかということの考え方が示されるべきであり、もちろんその例示として例えば内部対立とかがあってもいいと思いますが、考え方の基準としてもう少しわかりやすいものにならないかなと思いました。

例えば③についても、理事長のなり手がいない例外的なケースだとここには書かれていますが、別に理事長のなり手がいるかないかというよりも、例えば都心のマンションとかで、あえてお金でプロを雇っているいろいろやってもらう、自分たちは区分所有者としてそ

れをモニターする、それで十分に管理ができると思っているところだったら、それでよろしいような気もいたします。ポイントは、あまりこのようなケースではこの管理パターンというのを決めつけ過ぎないほうが良いということです。

以上です。

【福井座長】       どうぞ。

【吉田委員】       勉強不足で申しわけないんですが、先ほどの村辻先生のお話のところで、ちょっと私、わからないところがありまして、自分の意見を交えながら申し上げたいんですが、管理組合という区分所有者の団体があって、その執行機関が管理者であるということについては、私は反対です。といいますのは、管理組合という人の団体の内部的な意味での意思決定機関は総会、集会であり、その執行機関というのはその内部で決まってくる。例えば標準管理規約でいうところの理事会であり理事長ですか、そういうものだと思います。といいますのは、管理者の規定の25条が、管理者を選任しなければならないではなくて、選任することができるとなっておりますので、団体において管理組合の執行機関が管理者であるならば、それは選任しなければならないはずだと思います。区分所有法は不勉強なんですが、昭和58年の改正で管理組合という団体というのが区分所有者の団体として明記されたということは、昭和37年に区分所有法ができたときは、やはりフランス、イタリア型の、管理者は外に置いているという感覚だったと思います。ですから、そういう状況の中で、区分所有者の団体を3条で決めてしまったので、今、村辻先生がおっしゃったり、あるいは標準管理規約で定まっているような一般的なことになっていったんだと思うんですけれども、考えてみると、執行機関としては管理者を定めなくてもいいわけですから、それは管理組合の執行機関ではなくて、あくまで外部にいる者として、団体としての管理組合、区分所有者の団体、これが内部的に何かを決めるときは内部で集会をして、理事長という人、代表者が内部的に決めて、それを標準管理規約で理事長と呼んでいるんでしょうけれども、その人が外部に対して何かをやりなさい、そういうことが基本だと思います。

そうすると、例えば管理者はいなくてもいいわけですし、外部の管理業者に委託することもできる。そのときにだれがやるんだ、区分所有者全員と委託契約を結ぶかということ、そうではなくて、代表者である理事長が結べばいい。ということは、やはりそれは団体としての管理組合の執行機関は理事長なんだということだろうと思います。それと別に、区分所有法上の25条で管理者を選任することができるという規定になっているわけですか

ら、この場合には、外部にいる者として、管理組合という、区分所有者の団体と別のものとして区分所有法は考えているというように考えざるを得ないんじゃないかなと思います。

だから、そう考えますと、こだわって恐縮なんですけれども、資料的にいきますと、さっきの安藤先生のご意見もありましたが、考え方として、管理者というものは、管理組合という団体の外にあるんだということになるんじゃないかなという気がするんですが。

以上です。

【福井座長】 今のご指摘に関連して確認ですが、管理者を決めない場合を、確かに区分所有法は前提としているように読めますが、仮に管理者がいないマンション管理組合では、管理権はだれが行使することになるのでしょうか。

お願いします。

【村辻委員】 先ほど申しましたように、民法上の組合で、例えば組合員が2、3人とどまらず、5人、10人といたとしても、法律上は、業務執行につき、管理者的な人、組合長や組合の理事長を設ける必要はないようになっています。このような場合にはどうするんですかという、業務執行は全員です、というのが民法の原則でございます。区分所有法が管理者を選任することができるとしているのは、みんなで業務執行しましょうというような小さな団体であれば、それはそれで1つだということなので、管理者を強要するべきではないとしているわけであります。もっとも、区分所有法は管理者を組合員である区分所有者には限定していないので、管理組合の外にいる人にすべてお任せというのも、もちろん可能です。ただ、社団を構成していないような小さな管理組合の場合は、管理者の対外的業務執行行為は、代表行為ではなくて、代理行為となる訳です。

お隣に法務省の遠藤さんがいらっしゃる中でこんなことを申し上げるのは非常に失礼ですが、法務省が何もかも絶対正しいというわけではないわけですが、法務省がお出しになっている、正確に言うと法務省民事局、遠藤さんのいらっしゃる民事局参事官室、こちらのほうから出ている「新しいマンション法」、前も申しましたけれども、決して新しくなくなった「新しいマンション法」でございますけれども、例えばこれにはこういう記載がございます。全体をお読みしないとわかりにくいんですけども、該当箇所だけを読みますと、「新法のもとでは（新法というのは83年法でございます。）、管理組合が管理の主体であり（つまり、全体としての管理組合、これが管理の主体であり）、管理者はその業務執行者であり、対外的には管理組合を代表する者としての位置づけがされることに注意する必要があります。」と。それから、そういうことなので、「特別の事情がない限り、管

理組合の代表者として選ばれた者は、つまり理事長として選ばれた者は、同時にこの法律に規定する管理者になると言ってもよい。」というような説明。それから、もうちょっと行きますと、通説判例は、権利能力のない社団は、その代表者の名において構成員全員のために権利を取得し、義務を負担するものであり、その代表者の名義を持って取得した権利義務は、社団そのものに帰属するのではないと解しています。区分所有法は、このように、管理者がその職務としてした行為の効果が直接区分所有者に帰属するという関係をとらえて、管理者は区分所有者を代理すると表現したものと解されます。したがって、管理者が区分所有者の代理人であることと、管理組合という権利能力のない社団の代表者であることとは矛盾するわけではありません。法務省の出しておられる本によると、管理者は管理組合の業務執行機関であり、代表機関であると。別の文献、これは法務省とは別のコメントアルですけれども、これも区分所有法の3条を前提とすれば、管理者は団体の機関としての位置づけになるのだと、これが従来の一般的な理解ではあります。

【福井座長】 今、代理というご説明がありました。法務省解釈によれば、代理人でもあるわけですね。

【村辻委員】 代理となっているけれども、ここの本に書いてあるのは、区分所有法26条には代理となっているけれども、社団を構成している場合には、それは代理ではなくて代表の意味であるということだと思います。社団を構成していない小さな管理組合においては、代理の実質を持つ。それはいわゆる組合代理と言われているものということだと思います。

【福井座長】 社団を構成する、しないという区分には、一義的に明解な基準があるんですか。

【村辻委員】 内部の規則があつて、代表者がいてという、会社のような団体としての実態を備えているものが社団を構成するもの、となります。

【福井座長】 規約等での権限分配にもよるわけですね。

【村辻委員】 そういうことです。

【福井座長】 ということは、自動的に管理者が代表権を持つわけではなくて、基本的には個々の区分所有者の代理人というのが出発点であつて、規約で特段の定めをしたときには代表権も持つ。こういうことですね。

【村辻委員】 そういうことだと思います。

【福井座長】 だとすると、代理人は内部の人間ではないですね。

【村辻委員】 　ただ、その代理というのが団体を構成しているので、これは民法の組合でも言われていますけれども、純粋な組合員の代理ではないのだと。組合としての行為をするので、そういうものを組合代理というとなっていますので、単純な代理ではない。

【福井座長】 　結果はどっちでもいいような気がするんですが、論理的に今のお二人の専門家の先生の話の突き合わせると、原形は代理だから外にあるけれども、社団の実態がある場合には代表もできるということかと理解したんですけれども。

　もう一つ、民法上の組合の規定は区分所有法の組合にも当然に適用されるんですか。準用規定などがあるんでしょうか。

【村辻委員】 　それは準用も何もありませんし、むしろ民法の組合の規定によるのではないということで区分所有法をつかって、総会が最高意思決定機関で、あとについてはそれぞれの実態に合わせてやってください、ただ、その団体の業務を執行したり、代表したりする機関として管理者を置くことができますという。

【福井座長】 　ということは、区分所有法上の管理組合は、民法上の組合規定の適用はないと考え、区分所有法固有の解釈で組合の管理関係を決するべきであるという結論になりますか。

【村辻委員】 　多分そうなんだと思います。

【福井座長】 　遠藤さん、いかがでしょうか。

【法務省】 　基本的にはそのようにご理解をしていただければと思います。民法上の組合の性質を有するものについて、区分所有法の特有の管理関係というものがあるので、それについて規律を設けていると。

　すみません、若干補足を申し上げますと、代理と代表の線引きというお話が先ほど来出ておりますけれども、区分所有法は先ほど来、村辻先生からご指摘がありますとおり、小さいものから大きいものまで全部ひっくるめて区分所有だということをしている建前がありますので、法律上の表現としては代理というふうに言っているんですが、標準管理規約をつくるようなある程度の規模のマンションを想定した場合には、むしろ社団として考えるほうが説明が付きやすいという部分もあろうかと思えます。

　そうしますと、管理組合の機関ということが適切かどうかというのは、機関という言葉が明確に定義されているわけではないのではっきりとはしないんですけれども、先ほどからの村辻先生のご説明でいえば、内部的な意思決定をそのまま執行するための地位にある者として管理者が位置づけられているということかと思えます。

【福井座長】      ありがとうございました。

もう一つ、安藤委員からご指摘があった点に関しては、想定されるケースのところ、運営面で不全があるとか、耐震改修が必要な場合とか、深刻な内部対立とか、高齢化や賃貸化の大幅な進行とか、ものすごく悪い問題が起こっていて、病状の進行したマンションでだけ専門家が活用できる、と読まれかねない記述になっているようですが、そこは必ずしもそうではないですね。これまで一貫して議論をしてきましたとおり、そういうものにも適用できるし、そうじゃなくて、管理組合の選好として、中に専門家もいるし、あるいはなり手もいるかもしれないけれども、あえて外部に頼む、というところもあるかもしれない。何かをやるときのトレードオフの問題として、それが合理的だと考える管理組合もあり得るわけですから、誤解を招かないように記述した方がよろしいかもしれません。特に、ポツで並んでいるのが全部「かつ」と読まれてしまうとまずいですね。これらは例示で、どれか1個でも当てはまっていればよい、というご趣旨ですね。ただ、それを言い出すと、③のところは理事長のなり手がいない（高齢化や賃貸化の大幅な進行等による）など、例外的なケースしかポツがないので、こういう場合は、使っちゃいけない、ということになるかもしれません。日本の今までのリゾートマンションなどを前提にしたらそうかもしれませんが、前回の山岸さんのご説明にもあったとおり、イタリアはむしろこっちが原形なわけです。どんなまともなマンションでも、理事会が原則存在しなくて、総会がじかに管理者、執行者を管理監督する。それで全く問題が生じていないマンションが多数なわけですから、今までのパターンだけを念頭に置けばそうかもしれませんけれども、別の発展可能性があるとしたら、そこをあらかじめ閉ざすような先入観を与えないほうがいいかもしれません。表現は工夫していただいたほうがいいですね。

先ほど来の議論の管理者、執行者が外か中かというのは、ちょっと神学論争みたいなどころもあるんですが、要するに、属性でいえば、総会構成員でない場合には明らかに総会の外なんだけれども、機関的に位置づければ組織の中となる。けれども、機関じゃなくて場合によると代理的な外の人だけれども執行権を持つという人格、という点に重きを置いて考えれば、管理組合の外にあるという要素もあるので、そこはどっちかと決めなきゃ絶対いけないというわけでもなくて、機能的に考えれば、どっちでもほぼ同じことができるような気がします。うまくそういう特徴が書き分けられるように工夫いただくということでいかがでしょうか。

【西海マンション政策室長】      図で書き切れないところが出てくるかと思います。あと、

私のほうでとりあえず思いつきなんですけど、注釈でこういうことですからということ、吉田先生に一度アドバイスいただいたんですけども、そういうことで補って、図でうまくあらわし切れないところは補完しようと思いますので、よろしくをお願いします。

【福井座長】 ほかにお気づきの点、いかがでしょうか。

どうぞ。

【東専門委員】 利益相反関係の排除に関して、ちょっと申し上げたいことがあります。

ファミリータイプの一般分譲マンションと、お金持ちが関係するリゾートマンション、あるいは投資マンションと大分違うのかもしれませんが、私ども一般ファミリータイプの分譲マンション管理組合から申し上げれば、管理会社が管理者になった場合は、ほかの人がなった場合でもそうですけれども、司令塔に徹して現業を兼ねないというような原則が必要ではないかと私は思うんです。外国でも、イタリア、フランスでも現業ははっきりやらないということをおっしゃっていましたね。それが原則にならないか。あるいは、もし現業を兼ねるならば、例えば継続してやるのは3年ぐらいということで、限度を決めてやらないと、例えば一般分譲マンション、ファミリータイプのマンションで5年、10年と管理会社が管理者を兼ねてやることになったら、私は大分心配が生じると思っていますが。

【西海マンション政策室長】 では、お答えします。

今日のご説明の関係でちょっと削っているんですが、基本的には管理者とかを選任すれば必ず任期がございますので、任期でまず1つ縛れるなど。もっとストレートには、今日、10ページの(2)に書きましたけれども、利益相反になるような特別な利害関係というのは、今後、細則かコメントで細かく例示していけばいいということ、もう一つ今回は、過去のヒアリングの中で、事業者のほうでもややおっかなびっくりでやっているところがあって、ヒアリングしたときには1月の末だったと思いますけれども、社内の内規で発注ガイドラインとかコンプライアンスを設けて、いろいろな決裁も上まで上げるようにしてやっていますということなので、それを標準化していけばよろしいのかなという趣旨が、この標準的な発注ガイドラインをつくってはどうかという趣旨でございます。これによって、発注という行為と受注する行為とかをきちんと整理して、問題のないような形をつくって整理していけばよろしいんじゃないかなということで、対応していけばどうかという提案でございます。

【福井座長】 ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

【親泊専門委員】 専門委員の親泊でございます。事務局では、すごく丁寧に資料をおまとめいただきまして、ありがとうございました。

先ほど東専門委員のご意見にありましたことですが、おっしゃること、ごもつともは思います。ただ、現業をやらなくなっても、誰が大規模修繕工事などの発注先を選定するかと言えば、結局、管理者が選任せざるを得ませんし、ここにおいては当然、選定した理由、つまり、その業者をお願いすることが区分所有者全員のために最良と判断した理由が添えられるはずですから、あまりご心配にならなくてもよろしいのかなと。逆に、そういう理由も添えられないということになると、これはもう、管理者としての資質の問題になると思います。総会がきちんと運営される限り、どのような方法をとっても、管理者が選任されている限り、年1回の総会は絶対に省略できない法制度になっておりますので、そのあたりは、ご指摘のように細かくコメントしたりする方法もあるんでしょうけれども、例えば、3年が限度とかというふうにコメントしてしまいますと、せっかく安心してお願いできていたのに…となって、管理の継続性の点でちょっと不安が生じるのではないかという気がいたしました。

それからもう一つ、これは1つ前の話に戻ります。資料の1ですとか、資料の1-2で、外部の方々がこの囲みの中に入るのか、出るのか、あるいはかすっているのかということですが、例えばゼロと①以降を比べますと、例えばゼロの場合は、ピンクの専門家は内側から見ても第三者ですし、外側から見ても第三者だと思います。一方で、①とか①ダッシュとか②とか③になりますと、管理組合内部で、あの人は第三者なんですよといっても、対外的な関係においては当事者とならざるを得ないはずで、標準管理規約は管理組合が規約の見直しを行う際に参考にすべきものという位置づけなので、外から見た場合のことというのはあまり意識しなくていいのかもしれませんが、少なくとも内部的には第三者性のようなものの発揮が求められていますけれども、対外的には当事者とならざるを得ないという事情がありますので、囲みの中に入るか、最低限くっついていないといけないのではないのかなという気がいたしました。

以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。今のご指摘もご検討ください。

はい、どうぞ。

【浅見委員】 11ページの(7)で、「又は」と書いてあって、任期を複数年とする規

約を標準管理規約に盛り込んでどうかということなんですけれども、確かに1年だけではなかなか能力を見ることができないというのもあり得るんですが、一方で、1年まず試してみたいみたいな、そういうニーズもないとは言えないので、盛り込むところまでいくのがいいのかどうかというのは、ちょっと検討が必要かなという感じがいたしました。

【福井座長】      ありがとうございます。

確かにいい人ならいいけれども、悪い人なら早く去ってほしいということはある得ますね。

どうぞ。

【安藤委員】      今の11ページの能力や一定期間の継続の実績などの担保のところですが、私はこれを落としても良いと思っています。というのは、このように書いてしまったら、実績がある業者しか選ばれないというような形になって、新しい人が入りづらくなる可能性があるからです。必要な能力であったり、利益相反、資金の無駄遣い、そういうことのコントロールが他の施策により十分に担保されているのであれば、実績は必ずしも必要ではないということです。これが「できる」規定であることはわかっていますが、一握りの業者などに仕事が集中しすぎることになることを危惧します。

【福井座長】      そうですね。参入障壁みたいに機能するとまずいので、そこは十分に注意が必要ですね。単純な年数要件というよりは、能力、資質要件のほうをきっちり書くというのが本道のようにも思います。

【西海マンション政策室長】      はい。

【福井座長】      それから、若干私から気づいた点は、活字のページで言うと資料3の2ページの(4)と(5)の扱いが違って、(5)は当然に内部・外部共通だけれども、(4)は外部に限らず内部もあり得るという書き方なんですけど、同じような気がしますけれども。

【西海マンション政策室長】      失礼しました。これは(4)、(5)とももちろん両方。

【福井座長】      内部の方でも、内部でたまたま専門知識がある、建築知識があるとか法律知識があって、専門性に期待されて選ばれて、内部だけれども専門性に応じて報酬がたくさん払われるという場合もありだろう、というのがこれまでの議論の流れですね。そうすると、2ページの(4)の上のポツですけれども、外部役員の専門性だけ監査やら外部機関でのチェックをすと言っちゃっていいのかどうか。必ずしもそうはならないですね。内部の方でも、一定の報酬と責任とをセットで引き受けた方については、そんなに外の専門家と変わらないという場合もあり得るかもしれません。ボランティアなら別かもしれま

せんけれども。そうすると、今、例示で2ページの部分だけ申し上げましたが、全体にモラルの確保とか、ガバナンスの問題については、ほとんどの場合、内部と外部であまり変わらないようにも思えます。

固有の論点については外部だけ特出しすることはあると思うんですが、利益相反、専門性、あるいは財産毀損みたいな話は、内部でも外部でも同じ立場で同じような職務の責任を負わされた人については、同じチェックなり監督なりは必要なわけで、あまり内部と外部を截然と分けないほうがよろしいのではないかという印象を持ちました。これは資料全体についてですね。

例えば、3ページに保険のことが(6)で書いてありますけれども、これも故意の財産毀損は保険になじまないというのはそうなんですけれども、供託とかそういう話は内部の人なら一切不要かということ、そうでもないようにも思うんですね。現に内部の方による横領などの事故もあるわけです。そうすると、外部で専門家ならそれぐらいはやってくださいよ、という気持ちにがにじみ出ているんだと思いますが、この際、せつかく規約を直すなら、これまでも起こっていたような内部の方による不正行為などについても、普遍的に応用できるような手段をできるだけとっておいたほうがいいわけです。そういう観点で、もうちょっと内部・外部を問わない記述についての工夫の余地があるかもしれないという印象を持ちました。

3ページの一番下、財産毀損の防止で、これは団体に属さない個人の専門家が役員に就任する場合とあるんですけれども、単独で執行できないようにする、あるいは当該業務を担当する者を定めるとするのは、金銭についてだけは外部にはやらせないということですか。

【西海マンション政策室長】　　ここはこれまでの先生方のご意見を踏まえて、原則、個人はやらないということにはまずしないようにしようと思ったんですけれども、基本的には、個人と団体・法人を比べたら、個人のほうがどうしても補償能力はかなり小さくなるので、多分、こういうことを心配する意見が必ず出るだろうということ……。

【福井座長】　　それは前回も議論したと思いますが、個人が常に小さいというわけではないですね。

【西海マンション政策室長】　　おっしゃるとおりです。だから、ちょっと注の書き方が悪いんですが。

【福井座長】　　もう一つは、個人が管理者をやる場合は、専門家でも専門家でない場合

でも、基本的にはチェック体制は、おそらく一般的に法人の場合と比べて厳格にせざるを得ないかもしれません。専門家かどうかの論点よりは、個人に執行権を全面的にゆだねる場合には、その個人がよほどモラル高くきっちりやっていたかかないと困る。法人がやったり、あるいは集団執行体制でやる場合に比べて、ある程度よりナーバスにならざるを得ない。専門家の場合だけ財産毀損の蓋然性が大きいわけではなくて、専門家でない管理者がなる場合もあり得るわけです。そういう場合も同じではないかという気がいたしますので、さっきの指摘と共通なんです、専門家である場合に限っての話では必ずしもないかもしれない。

4 ページなんです、欠けた場合の補欠ルールというのも、例えば外部役員がみずから退任・辞任する場合というのはいろいろな事情があるわけですね。いろいろな事情があつて一概には言えませんが、要するにほかの仕事が忙しくなつてこの管理の仕事には携われなくなったというような人がいるかもしれない。そういう人に何が何でも任期を全うしなさいと言っても、きちんとはやってもらえないかもしれません。あるいは不正を暴かれそうになつたから、先回りして辞任するという人がいるかもしれない。そういう人に続けてやってくださいというわけにはいきませんね。一律にとにかくみずからの意思の辞任・退任の場合には、期間中はやりなさい、というのはかえつて弊害が増幅されるケースもあり得るようにも思えます。これもちょっと注意したほうがいいかもしれない。一律には言えないかもしれない。

それから、亡くなつたときの補欠の定めについても、役員を選ぶ時点での補欠者と、仮に任期途中でお亡くなりになられた役員がいるとして、その事態が生じた時点で改めて検討の俎上に上る候補者とを比べて、あらかじめ考えていた人より、より適任者がいるという場合にも、あらかじめ決めた優先順位だけだと、その選択肢を封じることになります。そうすると、管理組合の合理的な意思としては、いわば決まるのは手前でも後でもいいんだけど、より適任の人にやってほしいと思うところが多いでしょうから、最初に決めた優先順位以外を否定するルールを初期設定にしておくというのは、管理組合の利益に反する場合が出てくるかもしれない。リアルタイムの判断権を一律に奪ってしまうことになりかねないので、気をつけたほうがいいと思います。

似たような観点なんです、5 ページの一番下のポツで、欠格要件で、銀行との取引停止、破産とか、会社更生とか、これも外部管理者の場合、専門家の場合だけの欠格要件として書かれているんですが、共通かもしれません。

【西海マンション政策室長】 すみません。今日の資料、外部をとり忘れたところが結構ございまして、これは確かにおっしゃるように、外部とは限らない。

【福井座長】 国土省所管の法人などの規定でもありますけれども、一般的に公的な法人については、管理者や代表者じゃなく、理事とか役員であっても、破産しているような人がそういう立場についていると、何かまずいんじゃないかという前提のもとにつくられている法律がほとんどですね。専門家に限らない欠格要件になり得るのが随分含まれているようにも思いますので、並びも含めてチェックいただくとよいと思います。

【安藤委員】 ここは外部の専門家が管理者となるパターンの資料ですから。

【福井座長】 見出しが外部の専門家ということだからかもしれませんが、でも、そこだけうっかり見る人がいると、一般則とは思わないかもしれないので、外部であろうが内部であろうが通じるルールと、外部固有のルールとができるだけ各所で誤解なくわかりやすく記述されているのが適切かと思われま。

【安藤委員】 これは①から記載されていますね。現行の標準管理規約のパターンゼロだけが入ってなくて、①から後の個別のパターンごとに説明が入っています。これに加えて現行規約に相当するときにも同様の記載が必要でしょう。

【福井座長】 そうですね。外部だけの注意事項じゃないということが折に触れ出てくるほうが、ゼロでも共通するのが随分含まれていることがわかりやすい。

6 ページの定期総会で業務報告する義務ということなんですが、これも先ほど東委員、親泊委員もご指摘になられた点とも共通ですが、総会の業務報告は義務というかどうかはともかくとして、当然一般的にはなされるべきものなんだろうと常識的にも思いますが、逆に言えば、年に1回の総会での会計報告の類は、どんな組織でもありますけれども、それらは、その場に来て初めて担当役員の報告や監査役の話聞いても、末端構成員にはほとんど理解できないのが一般的ではないでしょうか。学術団体でもそういうことはよくありますし、おそらく国土省所管の社団法人などでも似たような事情がありませんか。マンション管理組合も同様で、総会で幾ら精緻に資料を整えて説明していただいても、例えばさっきも話題に出ました大規模修繕の業者の選定の適切さなどは、実質的にほんとうにどういうところをどういう基準で比較検討して選んだのか、については書類上ではわかりません。そのところですね。標準管理規約に書くかどうかはともかくとして、これまでも個別の管理者や管理業者や、個別の管理組合などで工夫を凝らしていろいろな試みをやっているわけです。選ぶときに、どういうデータベースから選ぶのかとか、過去実績を

どう評価するか、あるいは場合によると評価についての情報をデータベースを含めて集めるとか、多くの管理組合などでこれまでもとってきたような標準的な、常識的だけれども、いい業者などを選定する、適正な品質のものを適正価格で発注するのにふさわしいやり方のノウハウは、随分この会議でも、ヒアリングの中でも出ていたと思います。抽象的に総会で報告というよりは、これらをリスト化して、具体的にどうやって適切な情報を入手し、どうやって評価するのがいいかについての手がかりを、具体的に記述するという部分があってもいい。本体じゃないのかもしれませんが、そのイメージがもうちょっと附属資料などに出ていないと、素人の方にはなかなかわかりにくいと思いました。

11ページの(7)はさっき出ていた議論と一緒に、これまでの実績本位になると、場合によると新しい方が入ってきにくくなる。でも、標準管理規約で実績を要求すると、初回の業者は常に入れないことになりかねないので、そこは実際の品質担保という観点で工夫をしていただく余地があると思いました。

ほかにはいかがでしょうか。

では、時間も大分迫っておりますので、本日いただいたご意見を踏まえて論点整理をさらにブラッシュアップしていただければと思います。また、標準管理規約や適正化指針の改正の方向性、さらに今議論があった附属資料的なもののイメージも含めて、改めて意見照会をしていただいた上で、パブリックコメントの準備を進めていただければと存じます。

それから、基本的な部分で議論になりました管理者の性格ですが、管理者が中の組織を代表する立場なのか、中の組織から独立して選任される立場なのか。もう一つは、管理者に対する理事会の立場も大きく2通りあるわけです。理事会が、イタリア、フランスのように執行機関としての役割を全く持たずに、選ばれた管理者のモニタリングだけに徹するというのが1つの究極形にある。もう一つの究極形は、今までの日本の慣行がそれに近いわけですが、理事会が執行機関ではあるんだけど、その中の代表者を管理者として、合議体、集団指導体制で執行に当たる。理事長はその中の一員であって代表者でもある。前者のパターンと、理事会の役割が大きく違うわけです。これらの得失をどう考えるのか、という議論がまだ必ずしも詰まっていないようにも思いますので、得失についても整理をしていただいて、意見照会等に臨まれるのがよろしいかと思いました。よろしく願いいたします。

それでは、資料5の暴力団排除関係につきまして、ご説明をお願いいたします。

**【西海マンション政策室長】** 事務局でございます。前回、特に問題になりましたのが、

暴力団の事務所として使用とか譲渡等の禁止は問題ないということでご了承いただいておりますので、最大の議論になりましたのが、暴力団が住居として入居するのを阻止したり、あるいは既に入居済みの暴力団員を排除できるのかという点が残った大きな課題ですので、それをまずご説明したいと思います。

特に前回、先生方からアドバイスいただきましたのが、ほかでどうやっているかという点でございました。それをまずかいつまんで申し上げたいと思いますが、お手元の参考というところで、A3・1枚とA4・2枚になっているものがございまして、ちょっと字が薄いので恐縮ですが、まず1枚目は公営住宅における暴力団排除についてと書いてあるものから始まっている資料をごらんいただきながら、これを全部読むと時間がかかってしまうので、私のほうから何がポイントかをご説明させていただいた上で、どうするかという点に入りたいと思います。

まず、公営住宅でございませけれども、基本的には真ん中にどういうふうに書いているかが書いてございます。まず、上のほうの段は何が書いてあるかというのと、入居について書いてございます。これは下線をいっぱい引いていますが、要は法律の23条に入居する資格として、低所得であることが求められております。実は暴力団員に関しては、違法・不当な収入が多いので、低所得であることを立証できないということから、暴力団が公営住宅に入居するのを認めないというような構成になっていて、補足として(2)で、暴力団だと周りに迷惑をかける蓋然性が高いからということでやっています。

ということで、実は暴力団ということにプラスして、入居拒否ということとしては、法に定める所得要件を満たせないからということで、実際には規制しているという形が公営住宅の入居の場合の入り口の規制でございます。

後段、下半分のほうは、漢数字4ですが、既存入居者である暴力団員に対する措置というのがございまして、これがどうなっているかということが重要なんですが、このポイントでございまして、2段階になっておりまして、(1)と(2)になっていますけれども、まず、第1段階が(1)なんです、これは何が書いてあるかと申し上げますと、既存入居者が暴力団員であったことがわかった場合であって、低所得であるという申告がなければ、これは多分ないはずという前提だと思うんですけども、公営住宅法16条に基づいて、公営住宅らしい廉価な家賃ではなくて、近傍の家賃に引き上げて自主的な退去を促すというのが第1段階です。

(2)が第2段階でございまして、以下の①等を書いてございますけれども、公営住宅

法の32条に公営住宅の明け渡しという条文がございます。ここに該当する行為、具体的にはここに例示されていますが、3カ月以上の家賃滞納、住宅・施設の故意の毀損、それから勝手に公営住宅を他の者に譲渡、あるいは貸与した、あるいは勝手に用途変更や模様がえを行った等々、明け渡しの条項に該当する行為を行った場合には、公営住宅の明け渡し請求、加えて損害賠償請求を行えるということになってございます。ただ、注意しなきゃいけないのは、暴力団員ということで書いてございますが、暴力団員でなくても、ほかの入居者の方が同じようにこれに該当すれば、公営住宅については明け渡しを請求できるという形になってございます。基本的には公営住宅の場合は、法律で書いてある要件を満たさないとか、明け渡しに該当したということをもって排除しようという構成になってございます。

次でございますが、次が不動産業界が定めている業界の自主ルールでございまして、これもだ一つと書いてございますが、大事な点は、マンションも含む不動産の売買時の契約について、暴力団員の場合には契約を締結しない、あるいは一たん締結した場合でも、契約を解除し、それによってこうむった損害の賠償を請求できる、賠償させられるというものでございます。したがって、まずこれは入り口時点での規制ということになります。マンションとの関連で申し上げますと、不動産の売買でございますので、マンションについても売り買いするときにかかわってくれば、この自主ルールによって規制できるという形になってございます。これが不動産売買契約における業界の自主ルールでございます。

次のページでございますが、次は民間の賃貸借契約に係る通知でございまして、これは国土交通省のほうから出しているものでございまして、特にこれは法律に基づいたものではございません。出し先としては、民間賃貸をやっているであろう業界団体、それから個人もやっていますので、都道府県知事に出したという形をとってございます。これに関しましては、分譲マンションの賃貸借も含まれるということなんでございますけれども、それを含む民間の賃貸住宅について、暴力団員とは契約しないことということが書かれてございます。これもさっきの不動産業界と一緒に、マンションの賃貸借に関する一種の入り口というか、蛇口について締めるというか規制するというものでございます。

マンションに照らすと、さっきのが売り買いだとすると、マンションの賃貸借についても、暴力団員が入ってくる場合についてはこちらで規制が一応できているという形になります。

以上を踏まえた3つに共通することでございますけれども、まず、入り口というか、売

り買いとか貸し借りという入ってくるについては、公営住宅、民間賃貸、不動産とも規制をしてございまして、特に民間賃貸や不動産売買ではマンションも入っているので、分譲マンションもこれで入ってくるということは規制できる形になってございます。

一方で、マンションに既に住んでいる人で暴力団員であると。だから出そうということに関しましては、不動産と民間賃貸にはなくて公営住宅にはございますが、公営住宅の場合は暴力団員ではなくても明け渡し請求に該当すれば追い出せるという形をとってございます。

そうすると、今回、これをマンションのほうの管理規約に照らし合わせますと、管理規約は基本的に区分所有者に対してかかるものでございますけれども、住居に関しては、だれかが買って入ってくるということに関しては、さっき申し上げた不動産売買契約等が民間賃貸でも一応蛇口として締まっていると。あとは、区分所有者が、今、区分所有者でない第三者に譲渡したり賃貸借する場合は1つ考えられます。賃貸借に関しては、別に不動産業者を仲介しなくても、さっき申し上げた民間賃貸借の契約に関する通知で一応カバーされているので、残るは個人の方が不動産業者を一切仲介せずに、こっそり個人として譲渡する場合ということが……。

【福井座長】 今の点ですが、さっきのものは仲介業者が介在する場合だけじゃないんですか。

【西海マンション政策室長】 不動産のほうはそうなんでございますけれども、民間賃貸に関しては、必ずしも不動産業者が介在しなくても対象になっているということでございました。つまり、個人が分譲マンションを一部屋持っていて、それを貸す場合でも、この通知は一応対象にしているということでございました。

【福井座長】 そうかもしれないけれども、それは担保措置はないんじゃないですか。出しましたというだけで、仲介業者の団体であれば、ある程度協力してくれるかもしれないけれども、個人だと、自分は無視すると宣言すれば、それっきりになりませんか。

【西海マンション政策室長】 はい。それで、これから……。

【福井座長】 ちなみに仲介業者の団体は、このとおりの契約のひな形で実際にやっていたらいいんですか。

【西海マンション政策室長】 そのように聞いております。

実は、先生のおっしゃったのは重要な点でございまして、これからマンションの管理規約で何を書くかということなんでございますけれども、1つは、まず村辻先生が前回おっ

しゃいましたとおり原始規約というので、要するに、全員同意で暴力団を入れないということ合意した場合に、その人が偽って入ってきた場合にはそれに違反することになりますので、追い出せる可能性は高いというのが1つございます。これは1つ規約に書けるのではないかとというのがございます。

もう一つは、前回難しいんじゃないかと申し上げたんですけれども、区分所有者がマンションを譲渡したり、あるいは賃貸借する場合に、入ってくる人に対して、私は暴力団員ではございませんという誓約書を出させると。誓約書を出させるということをあらかじめ規約で定めておいてやるという手がございます、これだと偽って入ってきた場合には、誓約書をたがえたわけですので、訴訟を起こせば追い出せる可能性が高いということがございまして、そういうことで申し上げますと、今回、原始規約で暴力団を入れないことができますよというのを規約に書いてはどうかということと、もう一つは、入ってくる人に対して誓約書を出させることを義務づけることを規約で書けますといったことを書いてはどうかというのが事務局の考えでございます。

【福井座長】 契約書は、売する場合も貸す場合も両方ですか。要するに、売り主、貸し主としての区分所有者を拘束するという意味ですか。

【西海マンション政策室長】 はい。そうなります。規約は基本的に区分所有者にかかりますので。

【福井座長】 今も触れられましたが、既に住んでいるマンションの管理規約を改正して、暴力団員の所有者に出て行ってほしい、というのはありますか、なしですか。

【西海マンション政策室長】 それで言うと、ちょっと難しいんじゃないかと思っただけで、ただ、実はこれも前回いろいろと悩んでご提案した話なんですけれども、実際には福岡県のような、そういう地域的に問題があるところについては非常に悩みがあるものですから、規約本体には何か客観的な要件、事実を重ねて追い出すことを書くのが難しいんですが、管理規約のコメントのほうには、明らかにねられる可能性が高い場合については、警察等と相談でそういった規約を検討することもできますということを例示してはどうかと考えてございます。

【福井座長】 平穏無事に居住する場合よりも、もう少しリスクが高まった場合には規約改正もあり得るとい趣旨ですか。

【西海マンション政策室長】 はい。つまり、汎用性等で書くと、いろいろな条件を前回、吉田先生が例示されましたけれども、どれを検討してもなかなか難しいと。さっき福

井座長もおっしゃいましたように、それをどこまでか定義をはっきりさせるために、かなり判例を重ねなきゃいけないかもしれないということなので、規約に書くのは難しいと思うんですけども、ただ一方で、そういうことを規約に書いて出させるということをもって、コメントというほうで、平穩無事に暮らしているとなっていて、実はその後の状況が変わってしまって、明らかにそこに住んでいる方がねられる状況で巻き添えを受ける場合にあっては、例えば警察に相談した上でそういった規約を検討することも可能ですよということをごできれば例示できないかなと。

【福井座長】 それは現行の区分所有法を使うのではなくて、規約改正のルートを通じてやるということですか。

【西海マンション政策室長】 区分所有法ではないです。

【福井座長】 現行の区分所有法に関する前回の議論で共同利益侵害行為がありましたね。あれを使うというのではないルートですか。

【西海マンション政策室長】 今申し上げたのがかなり典型的な例ではございますけれども、危険な場合というのがどれぐらいかと争われると思うので、区分所有法の共同違反行為というのはどこまでがあれだというのがなかなか難しいものですから。

【福井座長】 多分、直感的には明らかだと思うんですが、規約を改正して暴力団員に出ていってもらうようにするための手続費用と、57条の共同利益違反行為に関する差しとめを裁判所に請求する費用だと、後者のほうがおそらく小さいですね。そうすると、規約改正もあり得ると思うんですけども、むしろそういう場合については、57条はこういうふうに解釈できるはずだとか、あるいはこういう判例があるとか、現行法でできる排除策についても、管理組合の方にできるだけ懇切に情報提供してさしあげることに意味がありそうですね。

【西海マンション政策室長】 はい。

【福井座長】 わかりました。

もう一つ確認ですが、さっきの公営住宅で、既存入居者が暴力団員であるとわかったら、市場家賃にするという扱いですが、わかったら、というのは、通達以降の人がということですか。通達が平成19年にあったので、それ以降の人についての話ですか。

【山岸マンション政策室課長補佐】 これはそうですね。

【福井座長】 通達は公営住宅法の解釈通達じゃないんですか。

【山岸マンション政策室課長補佐】 はい。解釈通達ですけども……。

【福井座長】 解釈通達ということは、法の正しい解釈を確認しただけで、創設的な権利義務を課したわけではないという建前じゃないですか。だとすると、通達発出時点で暴力団員であったかどうかというのは、法解釈上はどちらも大差ないということになりませんか？ 法解釈をはっきりさせたというのであれば、前からいた暴力団員もこの法令に違反しているということになるはずですから。解釈を変えたなら別です。創設的にこれまでの公営住宅法の解釈がとっていた解釈を変えて、これまでは暴力団員は適法だったけれども、これからは違法にすると解釈を変える宣言をしたのであれば、これまで適法だった人は経過措置がありますとか、既存不適格扱いします、というのはありうると思いますが、そうじゃなくて、確認的な解釈通達だとすると、既存入居者とそうでない人で区分するのはつじつまが合わないかもしれない。いかがでしょう。

【山岸マンション政策室課長補佐】 そうですね。確認しますけれども、たしか解釈通達ということなので、法律が施行されている限りは解釈を変えているわけではないので、確かに前の時点にさかのぼってといいますか、前の時点についてもその解釈のまま通達として考慮をしているという形にはなります。すみません、確認します。

【福井座長】 そうですね。

では、どうぞご自由にご議論いただければと思いますが。いかがでしょうか。

それでは、時間も押していますので、最後の論点は災害対応ですね。こちらのご説明をお願いいたします。

【西海マンション政策室長】 事務局でございます。

災害対応につきましては、前回の基本的な方向性を先生方にご了承いただきましたので、時間の関係もございますので、かいつまんで申し上げたいと思います。

お手元の1つは資料6を用意してございまして、前回は議論になりましたのが、1つは管理組合というか、理事長、あるいは理事会でどこまで工事をできるのかという点でございまして、それにつきましては、表の一番上の右側に書いてございますように、もともと保存行為としてできる部分、あとは区分所有法上は総会決議が必要と書いていますが、同じ法律の条文の中で、規約で別段の定めが可能と。この場合、規約で書けば、理事会や理事長が決議することが可能という部分の、いわゆる狭い意味での管理行為でございまして、狭い意味の管理行為というのがあまり今まで例示されていなくて、1つの例示としては、例えば応急・復旧的な給水管、配水管等々のライフラインの応急・復旧みたいなものについては、何か大きな形質や形状、性質を変えるものではございませんので、応急・復旧と

ということで、規約に別段を定めれば、今後は理事会でも決議してやれるということを整理したということを申し上げました。

以降は、前回申し上げましたように、総会の決議を飛ばして理事会で決議できるようなルールを整備いたしました。

残るは理事会を開けない場合につきまして、理事長をどうしようかというのは次のページに少し書いてございますけれども、これに関しては、そういうことで実際問題があったという例がたくさんあるのであれば、いつでもそういったことができるようにという条文の例示はいたしましたので、こういった要望が多いかどうかの確認も含めてパブリックコメントにかけていきたいと思っております。

以上でございます。

【福井座長】      ありがとうございました。

では、今の点につきまして、ご自由にご議論いただければと思います。よろしいでしょうか。

それでは、一応一通り論点は提示していただきまして、主な論点についてはある程度詰めた議論をしていただきましたが、ほかに、これまで全体を通じて言い残されたことや、今日必ずしも明示的な論点になっていなかったことも含めて、ご自由に、専門委員、オブザーバーの方も含めてご議論いただければと思いますが、いかがでしょうか。

【(財) マンション管理センター】      1つご確認をさせていただきたいんですが、この改正骨子案の中で、「標準管理規約（専門活用型）」というのと、「標準管理規約」という2つの表現が出てきますが、これは全体として、今の標準管理規約とは別に専門活用型の標準管理規約をつくるという理解でよろしいのでしょうか。

とすると、15ページ、資料4の横長の部分で、赤とか青で書いてあります緊急対応と反社会的勢力への対応に関する改正は、当然、すべての標準管理規約に入ってくる。黒で書いてある専門家活用関連の改正のところは、新しくつくった専門活用型の標準管理規約に書き込むということか、それとも、現行の理事会型の標準管理規約も大幅にいじるのか、例えば今の議論の中でも利益相反ですとか、役員の選任とかいう部分は、両方にかかわってくると思うんですが、理事会型の現行の標準管理規約のどこが変わるのかというのが、私の理解が足りなくて、その辺を聞かせていただきたいと思います。

もう一点、管理組合法人型、理事が必置で理事会があるが管理者がいない管理組合法人化しているもの、大体全体の1割ぐらいあると思うんですが、その場合の外部の専門家の

活用の場合は、どのパターンに当たるのかも、整理していただけたらと思うんですが、その辺をどうお考えか、教えていただけたらと思います。

【西海マンション政策室長】　　まず、標準管理規約をどのように改正するかという点でございませけれども、今日はこのA3の資料しかご用意していないんですが、外部の専門家の方が今日も出ました理事会の中に入るのか、執行者として理事会とは別に独立した存在としてやるのかとかによって、あと、理事会がない場合によっていじる標準管理規約の条項が違いますというご説明を申し上げて、そうすると、ある活用型のときは、この条項節を全部飛ばして読むとか、非常に複雑になってしまうので、わかりやすさからいったらば、幾つになるかはわかりませけれども、少なくとも専門活用型については現行の標準管理規約にすべて書き込むのは複雑で難しいので、別途つくりたいということを申し上げて、基本的には特にご反対がなかったもので、技術的にもそうなんですけれども、そうしたいなと思っております。

ただ、ご指摘のように、今日お出ししたA3の資料の専門家活用のところは、主なところだけ黒い字で矢印を引いてここを変えますとやっているんですが、確かにご指摘のように、それぞれの専門家の活用パターンに応じてどこをどう直すかが違ってくるかというのを必ずしも明示はしてございませ。せいぜい1つだけ、理事会のない専門家活用の場合に監査をどうするか、規定の追加と書いてあって、実は今日のご議論を踏まえても、理事会のない場合の専門家活用型の場合だけかどうかともわからないので、この辺をもう一回整理させていただいて、資料も送らせていただきたいと存じます。

そういうことで、規約は幾つかつくらなきゃいけないという点と、そういうことで、どれをどう直すというのはちゃんと整理した上で資料を送らせていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

【福井座長】　　専門家活用でない現行規約の標準型に当たるものも変えるわけですね。

【西海マンション政策室長】　　そうですね。今日のご議論を踏まえて。

【福井座長】　　はい。わかりました。

どうぞ。

【村辻委員】　　村辻でございませますが、この検討会は、新たな管理ルールについて考える検討会ということで、この検討会の初回、開始に当たりましてお願いをしたことなんですけれども、管理組合と自治会の混同が全国のマンションで非常に起きております。このことを申し上げますと、常に誤解を受けるんですが、私は地域コミュニティを軽んじるなん

という気持ちは全くなくて、地域コミュニティを良好なものにするというのは非常に重要なことであると思っております。ということで、そんな中で、自治会が果たしている機能も非常に重要な意味を持っているということで、自治会を決して軽んじるものではないわけでございます。

しかしながら、管理組合と自治会が混同されているところから、管理組合運営にもしばしば支障を来しております。最初にこの検討会でお願いしたときには、管理組合と自治会が違うんだということを、標準管理規約の今回の改正に当たってはコメント等で明記をしていただきたいというふうにお願いしました。そこをぜひご議論いただけないかなと。

具体的には、条文でいきますと、現行標準管理規約の27条の10号でございますけれども、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」とに管理費を充当することが明記されております。管理組合は強制加入団体であります。自分はマンションに住むけれども、管理組合員にはならないんだというふうにはなれないわけでございます。一方で、自治会は任意ということであると。そういった中で、この27条の10号をめぐるっては、しばしば全国で問題になっている。なぜかという、27条の本文は、これは標準管理規約ですけども、管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に「充当する」となっていて、10号で地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用、したがって、こういうものに出さないといけない、義務的なものであるという理解をされる方がいらっしゃる。そのあたりで混乱が生じているので、せつかく標準管理規約を抜本的に見直すということであれば、ここについてもご議論をいただいで、適切な形に改正をするべきであると。

繰り返しますが、私は、自治会の機能を軽視するようなものでは全くありません。ただ、自治会と管理組合、両者の法的性質は全く異なり、機能的にも違うので、そこを混同したままに議論を進めては何もならないという気がするので、あえて申し上げる次第です。

**【福井座長】** はい、お願いします。

**【東専門委員】** 今の村辻委員のご主張に全く同感です。特に役員手当報酬を言い出すと、町内会役員は出ていない、自治会役員は出ていない、そこでほとんどストップ状態になります。それを打開するのは大変なエネルギーを要します。ぜひお願いしたいと思います。

**【福井座長】** 確かにほかにも随分議論した点がありましたね。町内会との区分とか、役員報酬の話もそうですし、随分あったと思うんですが、それらはどうなっているんです

か。

【西海マンション政策室長】 今日の資料にまだ明記していないんですけども、役員報酬のところはたしか第3回か第2回に出させていただいたんですけども、もともとの報酬を取れるところは役員の誠実義務のところを書いてございますけれども、コメントのところに、実は取ってもいいし取ってもよくないという書き方をしているんで、たしか覚えていらっしゃる方が何人かいらっしゃると思いますが、そこは直したいと申し上げまして、今日、そこを入れていないのは大変恐縮なんですけど、そこは直したいな、はっきりさせたいなと思っています。

それから、村辻先生は、慎重な言い回しをされていますが、自治会に関しては、管理組合との役割の峻別ということと、一方で、今、実態を調べているんですけども、防災とかをやる時は自治会じゃないといろいろと支援を受けられないので、管理組合と自治会が二枚看板になったり、自治会と管理組合が別々になったりいろいろしていて、組織のあり方もいろいろなパターンがありますので、ただ、お金のところについては誤解がないように、そこも実はあまりはっきりしていないので、そこは整理したいなと思っています。今日、そこはお出ししていませんが、できるだけ早くその辺も整理して、先生方にご議論いただきたいと思っています。

【福井座長】 パブリックコメントでは、重要な論点は、専門家とか暴力団などの3つだけじゃなくて、全部論点を提示したほうがいいはずですね。そういう意味で、出た論点をもう一度整理していただいて、何が論点になっていたのかをフィードバックしていただいた上で、どういう聞き方をするのがいいかどうか、至急詰めていただけますでしょうか。

【西海マンション政策室長】 はい。わかりました。

【福井座長】 自治会について、今、村辻委員からもご指摘がありましたが、現行標準管理契約の27条10号の、地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用ですが、これがあって、本文で次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に管理費を充当する、とあるんですけど、これは具体的にはどういうことに使うという意味ですか。

【山岸マンション政策室課長補佐】 もともとは防災訓練ですとか、そういった管理組合としてのどういう行動をするのか、どういう活動をするのか、コミュニティにも配慮した自治会とも連携をした、そういう管理組合の活動に要する経費、費用という形で書かれた経緯があると伺っております。

【福井座長】 防災ですか。コミュニティ形成は防災とは違いますか。通常の言語感覚では。

【山岸マンション政策室課長補佐】 でも、防災も含まれるという話、コミュニティという話ですけれども、自治会を中心に防災に関することは行われていると。

【福井座長】 例えばどういう意味での防災、防災訓練ですか。

【山岸マンション政策室課長補佐】 防災訓練とか。

【福井座長】 防災訓練一般が区分所有権の価値に関係ありますか。

【山岸マンション政策室課長補佐】 そうすることで、災害時、被災時に……。

【福井座長】 居住者間というのは、これは要するに区分所有者以外の居住者も含むという意味ですか。借家人とか。

【山岸マンション政策室課長補佐】 この書き方だと含まれる書き方にはなっていますね。

【福井座長】 これは衝突していませんか、管理組合が町内会的な性格を持つてはならないという議論と。

【村辻委員】 私はこの標準管理規約の27条10号が設けられた経緯というのは、残念ながら存じ上げないんですが、実際にどういうことが起こっているかということ、例えば端的な例でいくと、自治会が機関誌を出したい、自治会にはお金がない、自治会はもちろん賃借人の方も大勢入っている。同じ1つのマンションで、そういうときに、自治会側から管理組合のほうに機関誌を出すお金を出してくれというふうな話がある。よくあることです。その中で、管理組合の中で常にもめるのは、27条の10号にそういうふうにするとなっているんだから、出すのは当たり前だというご意見と、いや、そうじゃないと。管理組合というのは区分所有者団体で財産管理団体ということで、賃借人の方もお入りになっている自治会の機関誌を出すのに、管理組合のお金を使うというのはいかがなものか。管理組合は強制加入、自治会は任意の団体ということで、そこに大きな問題があるんじゃないかということでもめると。というようなことになるので、この際、このあたりについてきっちりご議論をいただいて、ご整理をいただきたいという趣旨でございます。

【福井座長】 財産権管理団体としての性格からすると、これをもし適法に解釈しようとする、財産価値を上げるのに寄与するコミュニティ形成の費用などとして、具体的に何なのかよくわかりませんが、よほど限定解釈しないと、このものずばりの支出をしたら違法になる。判例もはっきり出ている以上、標準管理規約の本体できちんと書き込

んだほうがよろしいんじゃないですか。町内会費に関する徴収はじめ、最高裁判例等も踏まえて、町内会費とか親睦活動に管理費は使っちゃいけないという点を、今度の標準管理規約では独立にどのパターンでもはっきり書いておかないと、同じ問題が繰り返されるといことになりかねませんので、具体的な案を早急に提示していただいたほうがよろしいかと思ます。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【安藤委員】 資料3の12ページの最後についてコメントがあります。私が前からこだわっているポイントなのですが、資力がなく、また理事長のなり手もない管理組合の場合の措置についてです。これこそが今回の議論の中で最も大事なポイントのうちの1つであったはずなのですが、このような一番困っているところへの対応をどうするのかについて、NPO法人とかからの専門家を安い料金で派遣してもらおうという取組みを頑張りましょうという、なんだかふわっとした感じのことで終わってしまっています。ここをもう少し、実際何をやるのかということをも明記できないものかなと思うのですね。

また仮に資力がなく、理事長のなり手もないと言え、専門家を安く利用できるのであれば、現状でかなり弱っているところは、自前で立て直そうとするよりも、このような制度に頼ったほうが得になるというフリーライダー問題が起こってしまうかもしれません。したがって、どのような条件を満たしているときには低廉なサービス、パブリックなサービスを受けられるのか、またどこまでは自助努力なのかを明確にする必要があるでしょう。同時に、この低廉なサービスを受けることに伴う義務であるとか、何らかのデメリットも組み合わせになっていないと、フリーライドが多発してしまい望ましい制度にならないと思うのですが、いかがでしょうか。

【西海マンション政策室長】 実はこういうふう規約に書いたりするのはなかなかいかなと思っていますが、話自体は東京都とか横浜とかあちこちと話をしています、具体的には、こういう管理不全マンションが基本的には防災に関しての備蓄がなかったりとか、何も対策を打っていないとか、あるいは耐震性がないとかが大体重なっているので、そういうことをまとめて解決するために、かつ、マンション側のほうでも意識啓発をすれば、意識を高めてちゃんとやってくれるところについて支援するというのはいいかなという話をしているんですけれども、適正化指針とか規約に書くのがなじむようなものではないので、ここにも軽く書いていますが、何をやるかということについてはもうちょっと工夫して、具体的にこんなことを考えていますというのを書かせていただこうと思ます。

そういう意味では、先生のおっしゃる指針であれば結構書けるかもしれないので、そこをちょっと工夫して、早急にご紹介したいと思います。

【福井座長】 よろしく願いいたします。

川田委員、いかがでしょうか。

【川田専門委員】 今までいろいろ議論してきたことをおまとめいただきまして、ありがとうございます。

資料3の部分についてのみ、お話をさせていただきますけれども、東専門委員が言われたことに関係しますが、管理会社が専門家として就任する場合、3というのはやりようがない場合なので、一定のルールを決めてやろうということだと思いますが、1番と2番の場合については、個人的には管理業者は入るのであればもう少し制限すべきだし、できれば入らないほうがいいんじゃないかということを含めて今まで申し上げてきたつもりです。パブリックコメントで皆さんの意見を幅広く聴取するということではいいと思うのですが、若干この部分はこの委員会でこれまで議論されてきたこととは異なる記載であるということを感じて持っています。

以上です。

【福井座長】 ありがとうございます。

村委員、いかがですか。

【村専門委員】 村でございます。資料のほう、おまとめいただきましてありがとうございます。

法律論のところはついていけないところも多々あるんですけども、状態に合ったマンションの管理形式の整理というのは随分詰まってきたのかなと思っております。

あと、暴排につきましては、現状、こういった運用をされているものを規約に文章化するということですので、実際の運用に即したところでこれもよろしいかと思っております。

以上でございます。

【福井座長】 ありがとうございます。

今日はちょっと全員総当たりの時間がなくなりましたので、特にご意見がある方がいらっしゃいましたら個別にお願いしたいと思いますのですが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、合議での議論としてはパブリックコメント前としては最後になるかもしれま

せんが、できるだけ電子メール等を通じて情報共有をしていただきまして、できるだけよいたたき台をこしらえていただければと思います。

それでは、本日の議論はここまでといたしまして、スケジュール等についてご説明をお願いします。

**【山岸マンション政策室課長補佐】** 基本的にすぐスケジュールに入りますけれども、資料7、今のところパブリックコメントにかける資料の案という形で、こういった項目についてパブリックコメントにかけたいと考えております。

スケジュールの話に移らせていただきますと、次の日程ですけれども、8月29日の水曜日、午後4時半から第9回を考えております。よろしく願いいたします。

**【福井座長】** ありがとうございます。

それでは、野村課長、坂本課長、コメントをいただければと思います。

**【野村不動産課長】** 今日、8回目ということですがけれども、これまでの多様な議論を通じてここまで論点整理がされたことにつきまして、改めて敬意を表したいと思います。ほんとうにありがとうございました。

最後に安藤先生からもありましたように、モラルハザードといいましょうか、こういったものができたということで、個々の区分所有者の意識が浅くならないよう、できたからこそ基本である区分所有者一人一人の意識の啓発をどう高めていくかということもあわせてやっていかないと、今回の枠組みを整理したほんとうの意味が生かされてこないということもあります。

また、私の業を所管する立場も含めて、問題意識を持ってこれからも取り組んでいきたいと思っております。改めまして御礼申し上げたいと思います。ほんとうにありがとうございました。

**【坂本市街地建築課長】** 坂本でございます。今と同じですがけれども、8回、これまでほんとうにありがとうございました。パブリックコメント直前までやっとたどり着けたという話ですがけれども、マンションについてはいろいろなところでいろいろなお話を聞くと、いろいろな観点でご心配になっている方も多々ございまして、このままいかげんと言っちゃ悪いんですけれども、きちんとした観念がなされないようなものがどんどん増えてくると、これはとんでもない負の遺産になるんじゃないかということをご心配されている公共団体の方なんかたくさんおられます。

いろいろなご意見が多分あると思いますので、とりあえず根幹的な部分について国民の

皆様に広くお知恵をいただくということをやらせていただければ、さらにまた一步進める  
んだらうなということで期待しております。

まずここまでのところ、ほんとうにありがとうございました。引き続き、またよろしく  
お願い申し上げます。

**【福井座長】** ほかに何か連絡はございますか。よろしいですか。

それでは、長時間ありがとうございました。

— 了 —