

第11回マンションの新たな管理ルールに関する検討会

平成27年3月27日

(水野マンション政策室課長補佐) 時間になりましたので、ただいまよりマンションの新たな管理ルール検討会、第11回検討会を開会いたします。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ありがとうございます。また、マスコミの方のカメラ撮りにつきましては、冒頭から議事に入るまでの間に限らせていただいておりますので、よろしく願いいたします。本日は委員全員出席というふうにお返事をいただいております。

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。座席表、議事次第、マンションの新たな管理ルールに関する検討会報告書(案)、及びその別紙1から3、そのほか参考として、規約、委員名簿、前回の第10回の議事録を付けております。資料に欠落等がございましたら、議事の途中でも結構でございますので、事務局のほうにお申し出ください。よろしく願いいたします。

本日の議事は、お手もとにお配りしております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、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。それでは今日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。

(福井座長) では、議事に入らせていただきます。報告書について、まず事務局よりご説明お願いいたします。

(笠谷マンション政策室長) 事務局でございます。お配りの報告書案についてご説明をいたしたいと思っております。まず今回の報告書案の構成でございますけれども、前回第10回検討会におきまして、資料1の方向性というのと、資料2の考え方の整理というのをお配りさせていただきまして、それをもとに構成しておるものでございます。

最初に四角囲いの中に、現行の標準管理規約とそれについての問題認識というのがありまして、それから前回平成23年の改正時のパブリック・コメント案と規約改正の状況というのがございます。それから、本検討会での方向性というところが、前回の検討会資料1を基本的に持ってきたもので、前回の議論も踏まえ、一部修正したところがあるといったものでございます。そして、その次に、今回のパブリック・コメント(素案)ということで、この本検討会での方向性をもとにしまして、もう少し最終的な規約等の改正イメージに近い形で、議論を噛み砕いたと言いますか、派生させたものというふうに思っていたいただければと思います。

それから、四角囲いの外の考え方というところが、前回検討会の資料2からくるものでございまして、これも前回の議論を踏まえまして、少し修正させていただいたものでござ

います。

それでは、前回の資料1の説明の時と内容的にはかなり重複感もあるかと思いますが、改めまして、特に今回、パブコメ素案という形で、少し規約改正のイメージも出しておりますので、その辺を中心にざっと全体をご説明させていただければと思います。

1枚めくっていただきますと、1ページ目、目次がございます。構成については、前回の資料1等から特段変更はございません。

1枚めくっていただきまして、2ページ目、こちらはまず、「1. 外部の専門家の活用など管理組合の業務体制・運営のあり方について」ということで、前回ご説明させていただきましたとおり、管理組合の業務体制・運営のあり方について、特に外部専門家の活用の必要性といった背景、趣旨などについて、ご説明をしておるところでございます。

次に、3ページ目の「1-1. 専門家活用のパターンとそれぞれの必要性について」というところがございます。3ページ目、現行の標準管理規約について書いてございまして、前回平成23年時には、今後の検討課題ということ、先送りしたということが書いてございます。

4ページ、5ページ目、本検討会での方向性のところですが、これは前回とほぼ同じでございまして、今回のパブリック・コメント（素案）といたしまして、5ページ目のところですが、外部専門家の活用につきまして、本検討会での方向性の冒頭にありますような、今後のマンションの高経年化ですとか、区分所有者の高齢化や賃貸化など、管理上様々な困難が生じるという見通しの中で、専門家を活用した多様な管理方式の類型を用意していく必要があるのではないかということ踏まえまして、今回のパブリック・コメント（素案）のところですが、外部の専門家の活用について、区分所有者による理事会運営に対し、顧問やコンサルタントとして外部の専門家が関与するという従来の標準管理規約が想定しているパターンに加えまして、次のとおり、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わるパターンを示し、それらが必要なケースや効果を整理した一覧表を提示するというところがございます。具体的には、①、②、③とありますが、まず①として、従来どおり理事会を中心に管理組合の運営を行う中で、その理事なり、監事として、外部の専門家が管理組合の役員に就任するというパターンでございます。

これが①の理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型ということでございまして、管理組合で不足する専門知識や実務経験を補って、様々なテーマにつきまして執行等を図ろうという場合や、役員のみ手不足などで適任者がいないといった場合に、外部の専門家が役員に就任する管理の方式ということでございます。

それから②、③というのは、大きな括りとしましては、外部の専門家が区分所有法上の管理者となって管理を執行し、理事会又は総会がその執行を監視・監督するパターンということでございまして、②は外部管理者理事会監督型ということで、専門家に区分所有法上の管理者となっただいて、執行権限と責任を持たせて、その知識と実務経験を最大に発揮できるようにする一方、理事会については置いておいて、理事会が専門家の執行状

況を監視・監督するというふうに、権限と責任関係を明確にした管理方式ということでございます。

③が外部管理者総会監督型ということで、これは規模の小さいマンションなどで、専門家に区分所有法上の管理者になっていただいて、それを理事会ではなくて、区分所有者たちが直接監督するという管理方式ということでございます。これらについては、別紙1のほうで、やや詳しくに付けているところでございます。

こういった管理パターンごとに標準管理規約の規定について見直しが必要になってきますので、1-2以下で個別に論じておるということでございます。というのが、1-1のところでございます。

次に、「1-2. 役員の資格要件及び欠格要件について」というところでございまして、10ページ以降でございます。こちらは、役員の資格要件につきまして、23年時に現住要件を撤廃するという改正が行われております。

本検討会での方向性のところですが、個人的資質・モラル、能力に着目して総会において選任されることが必要であるという、管理組合の役員の選任についての基本的な考え方と、そこで、組合員に限らず、外部の専門家を役員に選任することができるような選択肢を提供する規約改正を行うといったような方向性が、これは前回の資料1と基本的に同じですが、書いてございます。

これを踏まえまして、11ページの今回のパブリック・コメント（素案）のところでございますけれども、役員を組合員、区分所有者に限定している現行標準管理規約35条2項の規定を改正して、その趣旨についてコメントで解説をします。

それからまた、標準管理規約に、今回特に外部専門家を入れるという話の中で、役員の欠格要件の規定を新たに盛り込む必要があるであろうということで、個人の専門家の場合ですとか、法人組織から役員を派遣する等の場合に分けて整理をして、それぞれ他の法令なども参考に、欠格要件を規定しようということでございます。

それから役員に就任した外部の専門家に対する監督強化として、標準管理規約に監視・監督の規定の新設、またはコメントで済めばコメントで詳述するというところでございまして、それにつきまして、①から⑨まで挙げておりますが、理事会の権限として、理事の職務執行の監督等を位置付けるということと、それから理事長の職務執行の状況の理事会への定期報告義務、理事による理事会の招集請求・招集と、それから、監事の理事等に対する調査権、また⑤として、組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実の理事から監事への報告義務、⑥として、監事による理事会への招集請求・招集、⑦監事の理事会への出席・意見陳述義務、⑧番として、監事による理事会への理事の不正行為等の報告義務、⑨番として、監事による総会提出議案の調査・報告義務、といったような規定を整備する必要があるのではないかということでございます。

それからまた、あとの2つは、1-1の②、③の外部管理者を入れるパターンでございまして、②の外部管理者理事会監督型を採用する場合には、こういった規定についての見

直しが必要ではないかということで、理事長を区分所有法に定める管理者とするという規定の撤廃ですとか、また、理事長・理事会の業務・権限と管理者の業務・権限の整理ですとか、外部管理者の選任・解任などの手続きや欠格要件といったことを定める必要があるであろうと。

また、③外部管理者総会監督型につきましても、同様な規定を整理する必要があるであろうといったようなことを、こちらではとりまとめております。

続きまして、17ページになりますけれども、「1-3. 役員が利益相反取引を行う場合又は理事会決議に特別な利害関係を有する場合の措置、発注の適正化等について」ということをごさいます、こちらにつきましても、現行規約に特段の規定はございませんが、問題認識として、こういったものの適正化を行うべきではないかということをごさいます。

17ページ下半分のところから、本検討会での方向性ということをごさいます、こちらは前回の資料1と基本的に同じ中身をごさいます。これを踏まえまして、18ページの今回のパブリック・コメント（素案）というところですが、標準管理規約コメントの37条ないしはその後の条項の解説として、マンションの区分所有者の代表者に求められる責務でありますとか、利益相反取引の定義やケースということについて、具体的な解説を記載するというのと、それから標準管理規約の37条、ないしはその後ろの条に、利益相反取引の防止についての規定を設けて、利益相反取引となる事実の開示と理事会からの承認、利害関係のある議決への当該役員等の不参加、監事等による管理組合の代表代行の規定を盛り込むということをごさいます。

それから、発注・選定の適正化ということでガイドラインの策定や、その盛り込むべき内容を提示するということが書かれておまして、このガイドラインについては、管理業者が管理組合から受託する場合についても適用されることが望ましいのではないかということが書かれております。

次に、ちょっとページ飛びまして、25ページになりますが、「1-4. 外部の専門家が役員就任する場合の適格性の担保、利益相反取引の防止、業務執行のチェック体制の充実、補償能力の充実等について」ということをごさいます、こちらでも本検討会での方向性は、前回の資料1とほぼ同じで、1-2や1-3などで記述した内容とも重なってきますが、これを踏まえまして、今回のパブリック・コメント（素案）のところでは、25ページ下のほうになりますが、標準管理規約に、役員の欠格要件、利益相反取引の防止、それから外部管理者等に対する派遣元団体等による報告徴収や外部機関による監査、財産毀損の防止の誠実義務等を新たに規定すると。またコメントで、これらにつきましても、理由や改善策等を新たに解説すると。また適正化指針にも、発注・業者選定に係る適正化の話ですとか、財産毀損の予防措置の推奨、外部監査の方法などを記載するということになっております。

それから次、28ページになります。「1-5. 法人の意向を踏まえた者が役員に就任する場合の考え方（特に、法人が区分所有者である場合）について」ということをごさいます。

す。

これは、現行の標準管理規約の中にも、コメント第35条関係④ということで、若干解説があるんですけども、問題認識として、なお誤解があつて、自然人でなければならぬはずの理事に法人がなっているといったような事例があるということでございます。

23年改正の時には、結局役員資格における居住要件の撤廃以外は行われておりません。

本検討会の方向性のところは、前回ご説明したとおりでございます。これを踏まえまして、今回のパブリック・コメント（素案）につきましては、そもそも理事等になれるのは自然人であつて、法人はなれないということ、また、法人そのものが理事等に就任するという誤った運用に対する注意喚起等を解説する。それから、法人が区分所有者の場合には、この理事等には、法人が指定した役職員等が就任することができるということを解説する。それから、区分所有者ではない法人が、管理の専門家として組合を支援するために役員を派遣する場合においても、当該法人から指定された者が総会の承認を得て就任できるということを、標準管理規約コメントにおいて記載する。そしてこういった場合の利益相反への注意についても、規約やコメントで記載するというところでございます。

次に31ページの「1-6. 理事会における議決権の代理行使について」ということで、こちらは前回議論があつたところかと思ひます。現行の標準管理規約は、コメント第53条関係で、上のおり書いてあるわけですけども、問題認識として、理事は、マンション全体の財産管理に関する個人的資質やモラル、適正、能力等に着目して選任された者であることを踏まえると、代理行使を認めるべきではないのではないかという問題認識がござひます。

平成23年時につきましては、結局規約改正は行われておりません。本検討会での方向性のところは、代理行使は基本的に認めないこととすべきではないかということ、それから一親等親族や他の理事による代理行使も、従前の最高裁判例はあるものの、現状においてはなかなか認めにくいのではないかということと、一方で、インターネット技術によるテレビ会議等での理事会参加や議決権行使は認める旨を解説してはどうかということが方向性として挙げられております。

これを踏まえまして、今回のパブリック・コメント（素案）のところですけども、標準管理規約コメント第53条関係の「理事に事故があり理事会に出席できない場合には、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認める旨を規約に定めることもできる」という記述につきまして、一般社団・財団法人法や会社法の代理行使制限といった昨今の立法の状況でございますとか、代理権行使の濫用・弊害事例等も踏まえて、次のような内容の解説に改めてはどうかということでございます。

まず理事は、本来、マンション全体の管理のあり方を検討し、担当する業務を適正に行う役割を担う者として、当人の資質、能力等に着目して総会において選任されるものであるので、本人が理事会に出席するのは当然である。

欠席する理事が、事前に議決権行使書を出せるように、理事会に出席できない理事が、

あらかじめ通知された事項について、書面をもって表決することを認める旨を規約で定めることも考えられる。

次に、配偶者又は一親等の親族、他の理事による代理出席は、規約において認める旨の明文の規定がない場合には認められないと。また、代理出席を認める旨を規約で定めるのも望ましくないということでございます。

次のマルですけれども、ただ、ということで、最高裁判例ですとか、運用面での理事会の開催頻度への影響といった懸念も考慮して、代理出席について、もう1つの選択肢として、当人の資質・適正、能力・経験等から選任された他の理事による代理出席を認める旨を規約に定めることもできるとする案についても記載するということでございます。

また、同規約コメントに、選択肢として、インターネット技術によるテレビ会議等での理事会参加や議決権行使を認める旨の規定を置くことができることを新たに記述するということになっております。

考え方のところも前回資料2とほぼ同じですけれども、前回の議論の中で、他の理事への代理についての懸念もありましたので、34ページの7ポツのところですが、**「他の理事に限って認めるとすることも考えられる」というところの後ろに、「ただし、この場合には、上記のとおり理事会の多数派工作等に濫用・悪用される懸念もあることから、特定の理事が何票も議決権を持って特異な影響を与えることがないよう留意する必要がある」といった記述を加えさせていただいております。**

次が37ページ、「1-7. 役員等の補欠ルールについて」ということでございます。現行標準管理規約につきましては、規約上は、任期について規定があるのみで、コメントのほうに若干選任の方法について解説がございます。今回外部の専門家が役員になるといったケースを想定いたしますと、いくつかの選択肢を整理して明示することが望ましいのではないかとございまして、本検討会での方向性は、これは前回ご説明したとおりでございまして、これを踏まえまして、今回のパブリック・コメント（素案）として、今回新たに選択肢として、あらかじめ補欠を定めておくか、欠けた後、総会の決議により選任することができることを規約に定めることができるということを選択肢として加えたらどうかとございまして、あと規約のコメントに、補欠ルール整備の重要性など趣旨等を説明するということでございます。

38ページが「1-8. 役員等の報酬について」ということでございます。現行の標準管理規約におきましては、37条2項で、必要経費の支払いと報酬についての規定がございますが、特にコメントの解説はございません。

本検討会での方向性は、前回説明したところと同じでございまして、こちらを踏まえまして、今回のパブリック・コメント（素案）といたしましては、標準管理規約コメントのほうに、この37条2項に係る解説を新たに設けて、マンション管理上の環境変化などを踏まえて、役員報酬の支払いについて積極的に考えるべき背景、役員報酬の性格、役員等の業務の状況を的確に把握・評価できるような理事会の議事録の区分所有者への開示等の

必要性、それから報酬で期待される効果と報酬と法的責任の関係如何といったようなことを解説したらどうかということでございます。

次は41ページ、「1-9. 専門家の能力向上・供給の方策について」ということで、現行の規約におきましては、34条ですとか、コメントの中で、相談、助言、指導その他の援助ということで掲げられております。

今回、問題認識として、こういったものだけではなくて、直接に役員や管理者として管理運営を担っていただくということも想定していくとしますと、さらに外部専門家の活用についての高度化と言いますか、活用に必要な基盤整備も必要ではないかということございまして、次のページの本検討会での方向性は、前回ご説明したとおりございまして、これを踏まえまして、コメントの中で、専門家の能力等の例示ですとか、そうした専門家として想定される者の例示、能力向上のための取組についての考え方などを新たに盛り込んでどうかということでございます。

以上が大きな1ポツのところでございます。

続きまして、44ページ、「2. 総会の議決権割合等について」というところでございます。「2-1. 総会の議決権割合、敷地の持分割合に対する考え方について」でございますけれども、現行の標準管理規約上は、議決権の割合は別表に定めるというふうになっておりまして、規約のコメント46条関係の中に、共用部分の共有持分の割合をベースにするということと、それから1戸1議決権ということも考えられるということが解説されているところでございます。

問題認識といたしまして、そもそもの民法の規定では、「各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する」とされている中で、現行の規定が、そういった民法の基本的な考え方と比べてどうなのかといったことが挙げられております。

45ページ、本検討会での方向性は、基本的に前回ご説明したとおりございまして、これを踏まえまして、今回のパブリック・コメント（素案）のところでは、まず、価値割合で総会議決権を設定する理由・意義につきまして、従来の定め方が、各住戸が比較的均質である場合には妥当であるけれども、高層化・大型化といった多様化、高層階と低層階での違いといったことを踏まえますと、新たに建てられる物件について、各共有者の持分の価格によるという民法の共有の規定における考え方に照らして、より適切な選択肢を示す必要があるということを示唆したかどうか。

また、新築から当面の間は、こういった問題意識は持たないかもしれないけれども、価値割合による議決権の設定をすることで、特に大規模な改修や建替えの意思決定、建替え後の専有部分の従前の価値に見合った配分等における合意形成を円滑化させることが期待できるといった考え方も併せて提示したらどうかということでございます。

これを踏まえまして、46ページですけれども、標準管理規約コメントにおいて、議決権について、価値割合によって総会議決権を配分することができるという選択肢を新たに追加すると。

そしてこの価値割合について誤解を招かないように、専有部分の大きさ・立地等からくる効用の違い等から総会議決権を配分するという一方で、内装等の住戸内の豪華さも加味したものではないといった旨を記載するとともに、全戸の販売価格が決まっていなくても、各戸の階数や方角などによって、価値を設定して、それにより議決権割合を設定することが考えられる旨を解説したらどうかと。または一定の算出モデル方法を示してはどうかということでございます。

価値割合に基づく議決権割合については、そのように当初設定として定めてしまうので、実際の販売価格とは完全に比例するものではないと。また前方に建物が建ったことによる眺望の変化といったような事後的な変化については、基本的に見直しは行わないということも解説してはどうかと。

また関連して、これは規約事項ではありませんけれども、価値割合による議決権割合を設定する場合には、財産価値のより適切な反映という観点から、当初の分譲契約によって定められる土地持分割合も同じように、価値割合に連動して設定するということが考えられるのではないかとこのことを解説してはどうかということでございます。

考え方は、前回資料2と基本的に同じですけれども、47ページの下の方に、前回座長からご指摘のありましたところですが、「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」の中で、効用比で配分する方法についても触れられているところがありますので、こちらを参考として、加筆させていただいております。

次が49ページ、「2-2. 管理費、修繕積立金の設定の考え方について」ということとございまして、総会の議決権割合等について価値割合を加えた場合にどうかということとでございます。本検討会での方向性は、前回ご説明させていただいたとおりで、これを踏まえまして、パブリック・コメント（素案）のところでは、管理費、修繕積立金の設定については、基本的には負荷に連動するものなので、その具体的な方式については、従来と同様、専有部分の床面積を基にした設定方式でよいということも解説してはどうかということとでございます。

次に50ページから「3. マンション管理組合と自治会との関係、コミュニティ活動について」ということで、「3-1. マンション管理と自治会費の徴収・支払いについて」ということとでございます。問題認識は、本検討会での方向性で前回解説したところとほぼ同じかと思いますが、自治会は管理組合と異なり、強制加入団体ではないといったこととすとか、各種判例なども踏まえて、対応する必要があるであろうといったことを踏まえまして、51ページの今回のパブリック・コメント（素案）のところですが、コミュニティ関連の標準管理規約の見直しの前提として、自治会費の望ましい徴収方法として、自治会への加入強制化の防止の徹底、自治会退会希望者からの徴収回避の方法、自治会費の区分経理、管理組合による自治会費の代行徴収負担の整理について、コメントで解説すると。

また、これは自治会活動の活発化を妨げる趣旨の改正ではなくて、管理組合の管理業務

と峻別すべきという趣旨であるので、この費用徴収方法等を峻別さえすれば、災害時の対応ですとか、防犯等への対応力の向上にも繋がり得る自治会活動は積極的に進めればよい旨を、適正化指針で補足するというところでございます。

ページ飛びまして、56ページでございます。「3-2. 標準管理規約『地域コミュニティに配慮した居住者間コミュニティの形成』の取扱いと管理費からの支出の如何について」というところでございます。現行の標準管理規約は掲げているとおりで、問題認識といたしまして、この定義が明確でないといったことから、運用上の法律的な問題が生じているのではないかといったことが書かれております。

本検討会での方向性は、前回ご説明したとおりでございます。今回のパブリック・コメント（素案）におきましては、管理費からの支出等をめぐり、マンション内の内紛（合意形成への支障）、訴訟リスク等の発生をできるだけ回避することが望ましい旨を示しつつ、規約第27条、第32条の各号列挙の中から「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」を削除すると。

このコメントにおいて、管理業務として認められ、管理費から支出しても問題のない活動（例えば資産価値や評価の向上に繋がる防災、防犯に係る活動費等）について考え方を示すと。

なお、として、現行の標準管理規約第27条第12号の書きぶりについて、第32条第17号の書きぶりも併せて改正する必要があるのではないかと書いております。

この標準管理規約コメント及び適正化指針において、今回の改正については、合意形成への支障や訴訟リスクの回避等の法律的観点から行うものでありまして、コミュニティ活動には資産価値の向上にも効果があり得る場合も当然想定されるため、費用の徴収方法を峻別する等の工夫を講じれば、積極的に展開すべきであるという旨を解説してはどうかというところでございます。

次に59ページ、「4. 総会における議決権の代理行使の範囲に対する考え方について」でございます。こちらも現行コメントに若干解説がございますけれども、本検討会での方向性として、総会の性格を踏まえすと、代理行使者の範囲も、財産権の保護の観点から組合員と利害関係の一致する者とすべきであるということで、今回パブリック・コメント（素案）といたしましては、代理行使者の範囲について、財産権の保護の観点から組合員と利害関係の一致する者として、他の組合員、配偶者又は一親等親族に限定してはどうかというところでございます。

次に63ページ、「5. 白紙委任状の取扱いについて」でございます。これも現行すでに規約コメントで解説があるところでございますけれども、本検討会での方向性で、前回説明しましたとおり、今回のパブリック・コメント（素案）といたしまして、組合員は、自ら総会に出席して、議場での説明や議論を踏まえて議案の賛否を直接意思表示することが最も望ましいという区分所有者の責務と、それから、組合員は、やむを得ず総会に出席できない場合には、その賛否を記載した議決権行使書を用いるか、代理人を主体的に決定し

て当該代理人を記載した委任状を用いることが重要であるという、白紙委任状によらない賛否の表明の例示を記載してはどうかということでございます。

次に67ページ、「6. 会計情報や管理に関する情報の開示について」ということで、現行の規定は上に掲げております。本検討会での方向性は、前回ご説明したとおりでございます。これを踏まえまして、今回のパブリック・コメント（素案）のところですが、以下のような規定を設けるといって、マンションの管理の状況等の第三者によるモニタリングの促進、既存（中古）マンションの流通促進の観点から、選択肢として、財務・管理に関する書類のうち、マンションの購入検討者・予定者にとって重要な情報につきまして、外部開示に関する規定を設けるとともに、こういった文書の作成・保管に関する理事長の責任を明確化すると。

それから電磁的な記録で保管することが可能な文章として、現行の規約で書いてあります規約、総会議事録、理事会議事録に加えまして、設計図書、修繕履歴情報、会計帳簿、組合員名簿等の文書を追加するということと、管理主体についても理事長に統一して整理をしようということでございます。

70ページ、「7. 管理費等の滞納の対する措置について」でございます。こちら本検討会での方向性は、前回ご説明したとおりでございます。これを踏まえまして、今回のパブリック・コメント（素案）のところですが、まずは、管理費等の滞納への対策の重要性・意義などについて明記すると。

それから規約25条に区分所有者の責務として、財産調査に応じなければいけないといった義務を追加して、これについて改めて同意をとることを要しないということも併せて規定すると。またコメントに、この規約の趣旨等について解説をします。

そして次ですが、26条のところ、上記の同意について、特定承継人にも及ぶということの規定するということなどございます。

それから次に、駐車場使用料についても、特定承継人に対して行うことができる旨を規定しようというのが次のマルでございます。

次のマルでは、60条の管理費等の徴収のところにも、財産調査についての規定を追加すると。

また次のマルですが、コメントのところ、区分所有者法59条の競売の要件について、詳しく解説しようということでございます。

また次のところですが、遅延損害金の利率については、必ずしも利息制限法や消費者契約法等が規定する利率以下にしなければならないわけではないということについて解説をします。

それからコメントの60条のところ、規約上規定がございます違約金としての弁護士費用の徴収についても、解説をしよう。

それから、ちょっと話が別の中身ですが、60条で徴収日について、前月の○日までにと規定している部分については、円滑な対応ができるように徴収日は別途定めると

ころによると改正してはどうかということでございます。

また最後ですけれども、コメントとは別に、滞納対策についてマニュアル等を作成したらどうかということでございます。

考え方のところでは、詳細に解説をいたしております。

だいぶページが飛びまして、83ページでございます。「8. 駐車場の使用方法について」ということございまして、現行、コメントに解説がございます。本検討会の方向性と今回のパブリック・コメント（素案）ということで、基本、前回の資料1と同じですけれども、駐車場の使用方法について、前回のパブコメ意見なども踏まえまして、選択肢として次のような方法を加えてはどうかということで、まず駐車場が全戸分ない場合において、①定期的な入れ替え制、それから②オークション的な料金差額方式、③として、この両者を組み入れた方式といったようなことを当該マンションの具体的な事情に鑑みて選択できるように選択肢として示してはどうかと。この場合においても、近傍同種の駐車場使用料との均衡について留意するということでございます。

また全戸分ある場合でも、平置きか機械式かとか、屋根付きか屋根無しといったような差異がある場合には、同様の選択肢がとれるといったことでございます。

近傍同種の駐車場使用料との均衡については、利便性の差異も加味すべきであるということをご説明してはどうかということでございます。

また駐車場の入れ替えの実施に際しては、あらかじめ外部の民間駐車場等に車を移動させておくといった対策もここへ解説してはどうかということでございます。

それからあと下の2つについては、外部貸しとその際の課税の扱いについて解説してはどうかということでございます。

87ページ、「9. 専有部分の修繕及び専用使用権のある共用部分の修繕に係る理事会決議を経た理事長承認について」ということで、現行の規約17条、22条といったところございまして、問題認識として、いろいろ手続上の問題が生じているということと、高経年マンションが増えて、修繕の必要性が今後増すのではないかとという中で、あり方について、考え方の整理が必要ではないかといったことが書いてございます。

本検討会での方向性は、これも前回基本のご説明したとおりございまして、これを踏まえまして、今回のパブリック・コメント（素案）でございますけれども、現行17条の規定だと、およそすべてが承認対象であるかのような規定ぶりになっているので、これについて、「共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのある専有部分の修繕等」というふうに規定を改正したらどうかといったようなことが書いてございます。その対象となる修繕等の範囲ですとか、承認の理由ですとか、審査すべき点については、コメントの中で解説をしようということでございます。

次に、コメントや適正化指針の中で、この事前承認の趣旨を説明して、過度な規制にならないように注意すべきであるといったようなことを新たに解説すると。

また次ですけれども、承認を不要とした修繕等のうちでも、工事業者の立ち入りなどの

影響から、必要なものについては事前届出とするということ、それからその事前届出の趣旨等について解説をするということが書いてございます。

それから、現行22条の専用使用权のある共有部分、開口部、窓ガラス等ですけれども、計画修繕でできない場合の取扱いについて、いま細則に委ねているのですが、これを専有部分の修繕と同じということにして、標準的な運用のあり方を示してはどうかといったことが書いてございます。

次のページになりますが、こういった修繕等については申請数も多いと考えられますので、電磁的方法を活用した理事会の承認決議ということも可能としてはどうかということでございます。

それからまた、このコメントの解説の中で、こういった資料を出させたらいいかといったような、実際の修繕工事の際の手続きについて解説してはどうかということが書いてあります。

そのほか、上下左右階の承認の取り付け等の過度な運用については是正を求めるということですか、こういった考え方はリフォームにおいても参考となる考え方だということも示してはどうかというところでございます。

こちらページがちょっと飛びますが、95ページで、「10. 共用部分に係る保存行為及び管理行為の取扱い」ということで、問題認識のところでは、現行標準管理規約の規定と区分所有法上の保存行為に係る規定との関係が明確でないこと等を挙げております。

次のページ、本検討会での方向性は、前回ご説明したとおりでございます。これを踏まえまして、今回のパブリック・コメント（素案）としましては、まず保存行為について、定義と具体的な範囲を例示するという。それから共用部分の保存行為については、基本的には各組員が単独の判断で行うことはできないといったようなことを明記すると。

またバルコニー等の保存行為の責任と負担については、現行規定を維持しつつ、現行規定中の、「管理のうち、通常の使用に伴うもの」というのは、保存行為の範囲内のものだとしたようなことを明記して、またコメントで解説をすると。

それから、コメントで、通常の使用に伴うものではない、経年劣化や第三者に壊されたといった保存行為の責任と負担については、管理組合となるといったことを解説してはどうかと。

また専用使用权のない共用部分の保存行為については、法律上、管理組合と管理者が併存している形になっておりますので、理事会の承認を得て管理者が行えるということ、また、少額の保存行為であれば管理者に一任するということも選択肢として示してはどうかということでございます。

次に102ページ、「11. 災害等の場合の管理組合の意思決定手続き等について」ということでございます。現行特段の規定はございませんが、問題認識として、東日本大震災でありますとか、様々な都市型水害などで、支障が生じているということでございます。本検討会での方向性は、前回ご説明したとおりでございます。これを踏まえまして、今

回のパブリック・コメント（素案）のところですけれども、コメントに、管理者が保存行為として行える緊急工事の範囲を具体的に列挙して解説をします。

また理事会の議決事項として、総会開催が困難な場合の応急的な修繕工事の実施を新たに追加するとともに、解説をコメントで行うと。

またこの場合の修繕積立金等からの取り崩しなどの費用についても規定上整理をします。同じく、この場合の費用の支出についての規定も整理をします。

また理事会開催も困難な場合に、管理者が応急的な修繕を決定できることと事後報告の義務の規定を選択肢として追加し、解説してはどうかということでございます。

107ページ、「12. 緊急時における専有部分等への立入りについて」ということで、こちらも23条で、立入りの請求についての規定がございますが、緊急時の立入りの規定はございませんので、本検討会での方向性及び今回のパブリック・コメント（素案）ということで、前回ご説明したのと同じですけれども、標準管理規約に、この緊急避難措置としての専有部分等への立入りの規定を設けると。

この解説として、これは共用部分に係る緊急的な工事の場合とか、大規模な水漏れ等を含めて、他の専有部分や共用部分に対して物理的又は機能上重大な影響を与えるおそれがある場合に限られるといった趣旨を解説してはどうかということ、それから合鍵を預かるということについては、これは各マンションの個別の事情を踏まえて検討する必要があるということをご説明してはどうかということでございます。

それから、109ページの「13. 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」ということでございます。これは現行も規定がございますけれども、本検討会での方向性及び今回のパブリック・コメント（素案）ということで、前回ご説明したとおり、理事会の承認を得て支出することができるということと、それからこの当該支出は新たに成立した予算の支出とみなすというふうに規定をしまして、総会への新年度予算とは別途の報告・承認手続きは不要として、事務処理の明確化を図ろうということでございます。

最後に112ページ、「14. 暴力団等の反社会的勢力の排除に関する規定について」ということで、これは現行規定がございませんけれども、本検討会の方向性のところは、前回ご説明したとおりでございます。今回のパブリック・コメント（素案）につきましては、組合員が区分所有権を暴力団関係者に賃貸した場合に、その賃貸契約の民事上の効力を否定することができるような実効性のある規約とする観点から、次のような規定を標準管理規約に設けることを選択肢として示すということで、組合員が借主と賃貸契約を結ぶ場合に暴排条項を入れるということと、こういった規定を入れなかった場合に、後で賃借人が暴力団関係者であることが明らかとなった場合の違約金の規定、それからまた暴力団事務所としての住戸の使用等の事実に對しても禁止の規定を選択肢として示してはどうかと。

また譲渡については、直接規約事項として定めるというわけにはなかなかいかないのですけれども、同様の取り決めを区分所有者間で結ぶといった対応が考えられるということ

を解説してはどうかといった内容でございます。

すいません、非常に長くなってしまいました、こちらからの説明は以上でございます。

(福井座長) ありがとうございます。それでは、ただ今のご説明につきまして、委員各位からご質問、ご意見等をお願いしたいと思います。どうぞ。

(村辻委員) 村辻でございます。ただいまご報告いただきました報告書案でございますけれども、前回の検討会でお願いをしました修正点等を非常に適切に修正をさせていただいております、まず感謝を申し上げます。大変いい内容にさせていただいていると思います。そういう中で、大変恐縮なのですが、実は前回の検討会の時に気付いていなければならなかった基本的なところをちょっと気付いておりませんで、簡単なところなんです、フレーズの挿入等をお願いしたいところがございます。

まず、1-2の役員の資格要件及び欠格要件についてというところでございます。10ページ以下のところですが、ここでは専門家活用が大きくクローズアップされているわけでございますが、もともとこの資格要件のところ、この検討会で最初に問題になったのは、つまり議論の出発点は、理事・監事、特に理事でございますけれども、この資格を組合員に限定していることが、役員のなり手不足ということが大きく問題になっている高経年マンションを中心にして、よろしくないのではないか、組合員要件を撤廃しないと役員のなり手不足に対応できないのではないかという、これが出発点でございました。

その議論の中で、専門家活用ということが大きくクローズアップしていったという、そういう経緯がございます。そこでなのですが、11ページ、今回のパブリック・コメント(素案)のところなんです、この2行目でございます。同規約コメントに、「本改正は、より適正な管理を行うため、マンション管理に係る専門知識を有する」うんぬんとなっているのでございますが、その「より適正な管理を行うための」の前に、「役員のなり手不足を解消するとともに」というフレーズを入れていただけないかと思えます。

もう1度繰り返しますと、今のパブリック・コメント(素案)の最初のマルのところの2行目でございます。「本改正は、」とございまして、その後に「役員のなり手不足を解消するとともに、」こういう形でフレーズを入れていただけないかなと思えます。

そして、それとの関係で、左の10ページのところの問題認識の最初のマルのところ、ここにも同じような趣旨を、つまりこの組合員要件、区分所有者要件でございますけれども、この要件があると、役員のなり手不足の解消、役員のなり手不足問題の解消への対応が困難である、というそういうフレーズを入れていただけないかというお願いでございます。これが第1点です。

2点目でございますが、今の役員の資格要件のところと関連することではございますが、理事の代理権、議決権の代理行使、代理出席のところでございます。ページ数は32ページですが、その考え方のところでございます。これは一般の方々にわかりやすくという、そういう趣旨でちょっとフレーズをお願いできればと思うのですが、フレーズというか語句でございますが、考え方のところの1番、1項の下から2行目のところなんです、「従

って、理事会における議決権の代理行使の取扱いを整理し」となっております。この代理行使の後に、括弧書きで、(代理出席) というふうに入れていただけないかというお願いでございます。

これはどういうことかと申しますと、一般の方々は、代理出席というものと、議決権の代理行使という、ここがよくおわかりでない方がいらっしゃいます。別のものだというふうにお考えの方もいらっしゃいますので、これは一緒でございますので、議決権の代理行使とあるところに、一般の方がわかりやすくなるように、(代理出席) というふうに入れていただけないかと。ちなみに、代理出席というのは、この同じページの枠囲い、1番上の枠囲いの1行目にすでにお書きいただいております。「他の理事による代理出席」と出ておりますので、それと平仄を合わせるという意味にもなります。

それから同じところなんです、34ページの最後、8項で、今回のパブリック・コメントにかける具体的な内容のことが書かれております。その1番目のほうなんです、「具体的には、理事会の開催頻度への影響等」うんぬんとなっていて、これは「他の理事による代理出席を認める旨を規約に定めることもできる」と、こうなっております。

ただ、この考え方のベースは、代理出席、議決権の代理行使、これは原則として認められないのだという、そういうことが前提になっていて、しかしながら、それだけではなかなかこのスムーズな議決権行使ができないかもしれない、理事会が開催できないかもしれないということに対応するものとして、他の理事による代理出席、代理行使を認めるという、そこにつながっておりますので、例外のところだけが、これですとクローズアップされてるように見えますので、「具体的には、」の後に、例えば、今から申しますに、案ですけれども、「具体的には、理事会への代理出席は原則的に認められないことを明らかにした上で」で、例外として、他の理事の代理出席も認めると、そんなふうにしていただくと、パブコメの時に、一般の方が論点もおわかりやすいのではないかと、こういうふうに思います。

それから、あとは細かなところでございますけれども、84ページ、駐車場のところでございます。この駐車場の使用方法、これは83ページの1番上にも書いていただいておりますように、選択肢の追加という形になってございます。全国のマンション、多くのところでは、新築マンションですと、一般的な例でいきますと、駐車場の使用区画を決めるのは、最初は抽選をいたしまして、その後は申込みの順番制ということで、多くのマンションはそういうふう運用しております。

そういった中で、台数が不足するときにそれでいいのだろうかという、ここはそういう議論でございます。そこで、パブコメにかける内容でございますけれども、84ページの3項、下のほうですけれども、「駐車場が全戸分ない場合には」①、②、③と、これは追加する選択肢のことが書かれておりますので、論点を明らかにする意味で、この「駐車場が全戸分ない場合には、」その後の①との間に、「順番制のほか」、①、②、③、これを選択肢というふうに表示と、こういうふうにしていただきますと、論点が非常にわかりやすいの

ではないかと思います。

同じく、85ページの4. のところ、ここも2行目、「差異があるような」、真ん中から右のほうですけれども、「利便性・機能性に差異があるような場合には上記の3つの」と、こう続くわけですが、その「差異があるような場合には」の後に、読点を入れて、「順番制のほか、」と、こうしていただきますと、多くのマンションで取られている順番制のほか、こういった3つの選択肢、これをこう示すということで、非常にわかりやすいのではないかという、そういう形での追加をお願いできないかなと思います。以上でございます。

(福井座長) ありがとうございます。ちょっと確認ですが、代理権行使と代理出席は同じということでしょうか。

(村辻委員) はい。私どもは、そういうふうに理解しております。理事会に代理出席するというのは、理事会で議決権を代理行使するというので、そうではなくて、ただ出席するというのはオブザーバーとして出席ということなので、それは理事としての出席とはまた別の問題というふうに捉えております。

(福井座長) 議案がない場合に、議決はしないけれども、審議だけはするという機能も理事会にはございますね。それは出席はしているけれども、議決権行使はしていない状態にはなりませんか。

(村辻委員) はい、なると思います。それも含めて、そういう議論をするのに、やはり信任関係、理事というものは、組合員との信任関係に基づくものでございますので、議決権行使だけではなくて、もう少し代理出席というのは広い意味になると。その代理出席そのものを信任関係のない方が出席して意見を述べるというのは、これはよろしくない。ただし、明らかにオブザーバーですと、理事としての立場ではなくて、オブザーバーとして出るんですということであれば、それは別だと思えます。

(福井座長) そうしますと、この代理権行使と代理出席は、概念が違うということですね。

(村辻委員) 厳密に言えば、違うと思えます、厳密に言えば、代理出席のが広いということになるかと思えます。

(福井座長) そうしますと、括弧でと、さっきおっしゃいましたが、括弧ではなくて、「及び」か「又は」でつながらないといけないのではないですか。

(村辻委員) 一番正しい括り方は、代理出席が広くて、その代理出席した中で議決権行使するのは、代理行使でございますので、そういう代理出席の中に、出席して、さらに議決権を行使するのは、議決権の代理行使でございますので、そういう関係にあるとは思いますが。

(福井座長) 細かいことを申し上げて恐縮ですが、議決権行使書で議決する場合には、欠席けれども議決権を行使しますよね。

(村辻委員) はい。

(福井座長) そうすると、代理出席が完全に代理権行使を包含しているわけではない。

代理出席でない場合に議決権行使をする場合もあり得るということですね。

(村辻委員) マンション管理の現場では、例えば総会もそうですけれども、法的にもそうだと思うのですが、書面による議決権行使、例えば区分所有法で総会につきましては、書面による議決権行使が認められております。書面による議決権行使をされた方は、書面出席ということで、出席者の中に入るという理解でございますので、そういった意味で、理事会においても、書面で議決権行使をした人は書面出席ということで出席に入ることによいと思います。問題は、信頼関係のない人が、規約に何も定めがないのに、代理出席をして、議決権を代理行使しているケースが全国で非常に多いと。それがこの問題点でございます。

(福井座長) ご趣旨はわかるんですが、代理行使と代理出席は、法的には厳格に区分したほうがいいかもしれませんので、今のご指摘も踏まえて、もし代理出席という言葉を加える場合は、代理行使と代理出席の法的概念区分が明らかになるようにしていただいたほうがいいかと思います。今のご意見に関しまして、事務局から何かコメントはございますでしょうか。

(笠谷マンション政策室長) これまでの議論の延長の話だと思いますので、特にご異論がなければ、最終的な文言の調整でさせていただければと思います。

(福井座長) 今の点について、よろしいでしょうか。文言の正確化という趣旨ですね。ではよろしく願いいたします。ほかにご意見いかがでございましょうか。親泊委員。

(親泊専門委員) 親泊でございます。村辻先生のご指摘にも関連した、今まさに話題になったところでございますが、31ページから32ページに続きますこの囲み、今回のパブリック・コメント(素案)のところでございます。マルがありまして、その下の最後の6行に1ポツ目と2ポツ目、次のページに3ポツ目と続くんですけど、ここは一応代理行使というものが論点だと思いますので、そういうふうを考えますと、1ポツ目は原則として当然のことであるというふうに結ばれていいんですけど、この次にいきなり議決権行使書云々が登場してくるというのは、ちょっと唐突感を否めないところでございまして、32ページ一番上の3行が2ポツ目として記述され、この後に31ページの下3行が3ポツ目として記述される方が違和感がないのではないかと。これはあくまで読まれる方の理解の円滑化という視点で申し上げるものでございます。

また、いま話題になりました代理行使というのは、代理権を授けて、議決権行使をしてもらうということですから、もしかすると、その代理権を授けた者が本人の意思とは全く異なる議決権行使をする可能性がゼロではないと言えるのに対して、議決権行使書というのは、確実に本人から出されているものである限りは、確実に本人の意思が反映される方法であるというようなコメントがスマートに手厚くできますとよろしいのかなというふう感じております。以上でございます。

(福井座長) ありがとうございます。いかがでございましょうか。ごもつとものようにも思いますが。

(笠谷マンション政策室長) そうですね、特にご異論がなければ反映させていただければと思います。

(福井座長) どうぞ、お願いします。

(村辻委員) 村辻でございます。親泊委員の今のご指摘は、わかりやすくということですが、わかりやすくすることは非常に重要なことでございますので、趣旨を取り違えているのかもしれませんが、このパブコメ案の最初のマルの中の1ポツ、2ポツ、3ポツとあって、1ポツは出席のことで、2ポツに書面が来て、3ポツに代理出席のことがと、そのあたりのことでよろしゅうございましたでしょうか。

(親泊専門委員) はい、そうです。

(村辻委員) これはですね、このポツは、この検討会での議論の流れを反映して、事務局のほうでおまとめいただいたものだったと思うのです。つまり、代理出席、そこには議決権の代理行使も含むわけですけれども、理事の代理出席は原則的に許されないというのが、この検討会の結論でございました。

それはなぜかと言うと、その信頼関係うんぬんなのですが、実際問題として、書面で議決権行使もできるじゃないですかと。ですから、この1ポツ目は、信頼関係を前提とするものなので、そもそも代理になじまないのですという、総論的なこと、その角度からの説明であって、2ポツ目は、実際問題としても、出席できない理事は議決権行使書でもって議決権行使をすることができるじゃないですかと。

そういうことなので、その総論、各論的なことを合わせれば、代理出席は原則的に認めるべきでないという結論が導かれるということなので、親泊委員のご指摘を踏まえて、若干の表現の修正はしていただいたほうがいいように思いますが、流れ的には、今のような論理的関係にございますので、むしろ代理出席は原則認めないのだという前に、書面による議決権行使のことをやはり書いておかないと、論理的には整合しないという気がいたします。以上でございます。

(福井座長) 議決権行使書のほうが代理出席よりも優先順位が高いから先に書いたほうがいい、というご趣旨ですね。

(村辻委員) いえ、そうではなくて、要するに、理事は信頼関係に基づくものなので、代理は認めない。でもそんなことをすると、現実問題として理事会が機能しないのではなにかということに対して、いや、そうではない、書面による議決権行使だってできる。そうするとやはり原理原則に立ち返って、代理行使は原則的に認めないという、そういう理由付けの問題でございます。

(福井座長) 親泊委員、いかがでございましょうか。

(親泊専門委員) 親泊でございます。村辻先生のご指摘はごもっともだと思います。一点、私は、理事会では議決権行使書が当然に運用できるというようなことはなく、その旨の規約の定めがあり、それを根拠として初めて運用できるものと認識しています。この点については、規約で定めることも考えらえると結ばれておりますので、例えば理事会の成立要

件が設定されている場合に、その成立が脅かされるといけないので、その対策としてというような説明が明記されるなら、この流れでもよいのかなと思いますが、いきなり「事前に議決権行使書を出せるよう」という記述になっていることによって、総会と同じく、議決権行使書は特別規約に定めがなくても運用できるんじゃないかというような誤解に繋がらないための考慮、すなわち丁寧な説明が必要かなというふうに思われます。

村辻先生のご意見につきましては、この流れでという点は理解できますので、特に具申はございません。

(福井座長) よろしゅうございますか。

(村辻委員) 村辻でございます。親泊委員から、今ご発言をいただきました。規約で定めてないと、という、誠にもっともな、的確なご指摘でございます。この31ページのこの2つ目のポツのところで、事務局案として、「書面をもって表決することを認める旨を規約で定めることも考えられる」と、そこの表現が確かに一般の方にはおわかりにくいかもしれないので、親泊委員から今おっしゃっていただいたように、もう少し具体的にわかりやすく書いていただいたほうがよろしいかなと思います。

ただ、ここをおまとめいただいているのは、「規約で定められることも考えられる」というのは、「書面による議決権行使を規約で定めれば、それも有効なので、そういう方法で対応することも認められるじゃないですか」という、そういう趣旨でございますので、今のまさしく親泊委員がおっしゃったことが一般の方々におわかりやすいようにおまとめいただくと非常によろしいかと思えます。以上でございます。

(福井座長) どなたにお聞きすればいいのかちょっとよくわからないけれども、法的には、規約に書いていないと議決権行使書による議決は違法なんではないでしょうか。それは常にかなる団体でもそういう解釈ですか。例えば公益法人では事実上規約はあるようですが、なければ、例えば総会や理事会が都度議決で書面による議決権行使を認めるとしても、それは無効になるのでしょうか。

(村辻委員) 村辻でございます。すべての段階でそうかとなりますと、必ずしも私も自信はございませんが、少なくとも区分所有法では、総会について、議決権行使の方法として、本人が現実に出席して議決権行使をする、これが大原則。その例外として、代理人を立てて代理出席という方法か、あるいは書面による議決権行使か、その2つに1つですということになっております、例外は。ですから本人が出席するか、あるいはそれができないときには、代理人による議決権行使か、書面による議決権行使か、それが有効ですというふうに明記されておりますので、その趣旨からしますと、理事会におきましても、規約に定めない限り、理事の書面による議決権行使はできないということに、解釈としてはなっております。

(福井座長) その点は、後ほど事務局でも正確なところを確認いただいて、親泊委員がおっしゃったように、書かなければできない場合はその旨を、標準規約でかなり丁寧に書いておいてあげないと、例えば都度議決でできるつもりでいた組合がそれをやったら無効

になった、などということが生じますと、現場の混乱招きますので、書面による議決権行使については、あらかじめ規約記載を要するというのが法的な必須事項であれば、そのようにここでも丁寧に書いてあげたほうがよろしいのではないかと思います。

では浅見委員。

(浅見委員) 今のところですけれども、最初のポツで、「本人が理事会に出席するのは当然のことである」と書いてありますが、この出席の意味が、物理的に出席することと、書面で出席することと、どちらなのかが一般の方にはわかりにくいと思います。それなので、もう少し補足して書いてあげないといけないと思います。それからその後で、なぜ2つ目、3つ目のポツが必要となるのか、背景がこれだけだとわかりにくいので、例えばですが、物理的に出席することしか認めないという支障があるということを書いた上で、その解決策として、こういうことをしなければならぬ、ただしそのためには、規約をしっかりと定めなければいけないとかいうふうに書くと、初めて一般の方はわかるのではないかと思います。今のままですと、言葉足らずでわかりづらいというふうに思いました。以上です。

(福井座長) 私もちよつと似たような感覚を持ったので、先ほど出席と議決権行使のことをおうかがいしたのですが、31ページの下から3行目ですと、この場合の「理事会に出席」の「出席」は、現実出席の意味で、議決権行使を出席できない場合の話として書いてますので、議決権行使が出席に含まれるかどうかというのはちよつとわかりにくいかもしれない。もし法的に含まれるのであれば、それはそれで注記していただくか、念押しをしていただくことが適当だと思います。一般的にはその場にいない人が出席しているというのは、常識的な概念からすると、ちよつと違和感がありますので、注釈を丁寧に付けておいていただかないと、読み手が混乱するかもしれない。よろしく願いいたします。

ちよつと蒸し返すようで恐縮なんですけど、先ほどの村辻委員のおっしゃることももつともだと思ふんですが、親泊委員がご指摘になったように、代理出席はそもそもだめだというのが先にあって、でも例外として議決権行使書ならいい、と考えると、ロジカルには、この3つ目ポツが先で、2つ目ポツが次でもいいのかなとも思うのですが、どちらでも法的にクリアになればよろしいかと思いますので、整理をいただければと思います。

あとほかにいかがでしょうか。

(久保専門委員) 専門委員の久保でございます。本人が、今もまさにご議論いただいているところでございますが、34ページの7ポツのところでは、本人が出席をするということは、それは当然なことではございますが、その例外規定の中で、他の理事に限って議決権の行使を認めるという部分でございますが、この追加していただいている但し書き、ここに加えて、こちらは理事の専横という、そういったことを防止するという観点で、悪用される懸念もあることから、特定の理事が何票も議決権を持って特異な影響を与えることがないようにということのほかにも、もう1点追加していただきたいのが、当該理事間、その委任される理事と委任する理事の間で、理事会の前に議案に対する議決権行使につい

での賛否の方向性、それから意思確認、こういったものをしっかりしておく必要があるということを付け加えていただいたらというふうに考えております。

また、代理権のところなんですけれども、そもそもの前提が、総会において当人の資質・能力等に着目して、総会において選任されるというところが大前提になっておりますが、このところで、仮になんですけれども、リザーバーとして当該理事の本人の資質や能力を勘案した上で、その当該理事の配偶者や一親等以内の親族ということも併せて、総会において承認しておいていただくということも考えられるのではないかとというふうに考えております。以上です。

(福井座長) はい、今の点についてはいかがでしょうか。どなたかコメントはございませんでしょうか。どうぞ。

(村辻委員) すみません、質問でございます。本人の配偶者とかをあらかじめ総会で代理人として選任しておけば、そういう人にも代理させていいんじゃないかという、そういうことではございませんか。

(久保専門委員) そうです。

(村辻委員) 確かに総会であらかじめそういう選任をしておくということになりますと、一応総会で承認を受けているという意味で、何もしないというのではなくて、信頼関係がベースにあるというふうなことになるかと思っておりますので、それは1つの考え方だと思います。ただ、私は、その考え方には少しく問題がありやしないかなと思います。

と申しますのは、従来ここでこういう問題がなってるのは、理事会に、例えばご夫婦の中で、ご主人、夫のほうで組合員という場合には、従来は組合員要件がありましたから、その夫の方が輪番制で理事になりました。

ところが、会社勤めとかをされているので、なかなか理事会に出席できません。そこで組合員ではない奥様、妻のほうで代理出席をするということが非常に今も多く行われているわけでございます。正しく管理組合運営をしているところは、規約でそういうことを認めたりしているのですけれども、大半は規約に根拠がないまま、大丈夫なんだということで、管理会社の中には、そういうことが当然いいんだということで、推奨しているようなところもあつたりして、誤った運用がなされていると。それが今回のこの検討会で問題になったきっかけでございます。

そういうことなので、ここで、総会であらかじめ、例えば配偶者オーケーですよというふうにすると、もう原則と例外が逆転してしまって、輪番制で回ってきたときには、ほぼ皆さんが配偶者を代理人としてあらかじめ出しておきますと、こういうことになるのではないかと、結局今までと同じことになりやしないかなという、そういう危惧がございます。

それともう1つは、この代理出席の問題は、先ほどの組合員要件、理事の資格要件と密接不可分の関係でございます。今も申しましたが、従来は組合員要件がございました。したがって、輪番制で回ってきたときに、ご主人、夫のほうが出ることができないと、こ

ういうことになったときに困るので、やむなく配偶者、奥さんを代理人として出していたという、そういうことがございます。

しかしながら、今回の改正では、組合員要件を撤廃しましょうと、これを原則としてしましょうということでございますので、今のようなケースは、輪番制で回ってきたときに、お仕事で非常に忙しいという方は、もともと理事にならなくて、そういう状況なのでということで、奥さん、妻のほうが代理人ではなくて理事本人になれば済む問題でございますので、そこを総会できちんと選任を受ければよいという、そういうことになりますので、やはり結論的には、総会であらかじめ選任をしておけば、そういう代理を認めるというのは、趣旨はわかるんですが、実際問題は問題が出てくるのではないかなという、そんなふうに思います。以上です。

(福井座長) はい。今の点について、ほかの委員の方のご意見等ございますでしょうか。吉田委員。

(吉田委員) 今お話しが違って、最初は久保委員のおっしゃっているのが、要件を加重しようという意味なのか、要件を緩和しようという意味なのか、ちょっとわからなくて、そこをまずはお尋ねしようかなと思っていたところなんです。というのは、考え方としては、規約で一親等の親族や配偶者が代理できるとしてあっても、さらに総会で代理人の人の資質を見て、承認を受けなければいけないというように、かえって要件を加重するというご意見かなというふうにも最初聞かされたんですね。

そういうことかなと思ってうかがっていたところ、その後の村辻先生のお話を聞いていると、そうではなくて、久保委員のおっしゃっているのは、規約になくても、総会で認めておけばいいのだと、という緩和のご意見のようにも要約されているので、果たしてどちらなのか。加重を言っておられるのか、それとも緩和を言っておられるのか。逆になるので、先にまず久保委員のご意見の趣旨を確認したいと思います。

(福井座長) いかがでしょうか。

(久保専門委員) 私の意図としては、加重でも緩和でもなく、32ページの一番上のページのところに、規約で代理出席を定めることも望ましくないというふうにありますので、では一番望ましい方法は何なのかというところに立ち戻ると、総会で代理人をも定めておくということが正しい姿であるのかなと。当然議決権行使書の高順位にはなりますけれども、総会で代理人を定めておくということは、この望ましくないの反対という形で考えた次第でございます。ですから加重ですとか、そういったことでは、趣旨ではございません。

(吉田委員) すいません、そこについて、もう1点なんです。その場合に、総会での承認の中身と言いましょか、その意味なんです。一般論として、理事において、配偶者の方、一親等の親族の方がいいという総会の決議なのか、それとも何号室の何々さんという理事の奥さんの何子さんとは代理人としていいという承認をするという趣旨なのか。どちらなんですか。

(久保専門委員) 後者です。

(吉田委員) 後者ということですか。だとすると1人1人の理事に、何号室のXさん、何号室のYさん、何号室のZさんがいた時に、それぞれXダッシュ、Yダッシュ、Zダッシュをあらかじめ総会で個別に具体的に決めておくこと、こういう趣旨ですか？

(久保専門委員) はい、そうです。

(吉田委員) わかりました。

(村辻委員) 村辻でございます。ここの議論で、われわれが忘れてはいけないのは、原理原則だと思うのです。つまり理事会への代理出席は原則的に認められないという、ここを忘れてはいけないわけでございます。それを今回の改正の規約、あるいは解説では高らかに謳っていただくということになっているわけで、なるべく代理出席は認めない。そういった中で、規約で代理出席を認める、規約にそれを盛り込むのはいいじゃないですかというのは、あまねく広く、代理出席オーケーというのではないわけでございます。どうしてもその理事が当該の理事会に出席できない、やむを得ない事由がある場合は、代理人を立ててもいいですよという、そういう趣旨の例外規定であるわけです。

一方で、総会であらかじめ承認すればと。なるほど、総会のほうが理事会より上ですし、最高の意思決定機関、規約の設定もできるものが総会です。ただ、実際のマンション管理の現場では、総会で役員を選任するというのは、もうセレモニーみたいなものでございまして、多くのマンションでは輪番になっておりまして、出てきた議案に反対ということは、実際問題としてない。また一括上程されますので、今年度の役員はこの人たちですということになりますので、そのうちの1人の人にノーということは、現実問題としてできない、そういう議案の提出をしているのが実情でございます。これは全国のマンションで基本的にはほぼ共通でございます。

したがって、そこで代理、奥さん代理いいですよ、ご主人代理いいですよ、ということをやってしまいますと、もう原則と例外がまず間違いなく逆転してしまうと。結局代理出席はだめなんですよというふうに声高らかに謳う趣旨が完全に没却してしまうというふうに私は危惧をいたします。以上でございます。

(福井座長) 32ページの冒頭2行目にある「代理出席を認める」の代理出席というのは、配偶者又は一親等の親族の「代理出席を認める旨を規約で定めるのも望ましくない」と、こういう意味ですね。規約制定は、特別多数決でしょうか。

(笠谷マンション政策室長) はい。

(福井座長) ということは、総会の特別多数決ですら望ましくないと言っているのは、総会議決の過半数よりも高い要件であったとしても望ましくないという趣旨なので、そのことからすると、議決で認めるということだと、この記述と矛盾してきますね。

(笠谷マンション政策室長) ここは、この32ページの一番上のところがまず一番原則に則った形で、代理出席は基本的に望ましくないというのがありまして、その下のマルのところでは、その原則論を踏まえつつ、どこまで緩められるかという議論の中で、他

の理事は一応理事として選任されているのでよいのではないかという議論の中で、今こう
いう記述になっているというふうに理解しております。

(浅見委員) ちょっとよろしいですか。今の村辻先生のご議論とか、あるいはこの記述
もそうですが、若干違和感を覚えるのは、「当人の資質・適正、能力・経験等から選任され
た」という表現が何度も出てくるんですね。ところが実態は輪番制ということで、どっち
を重んじるべきかというのが、わからないのです。実際輪番制でも動くようにするという
のも1つのやり方ですし、それから、そうではなくて、もう形式的な輪番制をやめなさい、
当人の資質・適正、能力・経験等から選任するようにしっかりと審議しなさいという趣旨
なのか。どちらにするかで、多分規約の作り方が変わってくると思うんですね。

もちろん資質・適正、能力・経験等があれば、それはあるに越したことはないのですが、
現実のすべてのマンションでそれができると言う、難しそうな気もするので、その場
合に、輪番制であってもあんまり変なことが起きないような標準規約の作り方のほうがい
いかもしれない。大前提と、実際に前提にしている現実とが、少し乖離がある気がします。

(福井座長) はい。どうぞ。

(村辻委員) 村辻でございます。現実問題は、浅見先生がおっしゃるような齟齬がある
と言うか、理念が必ずしも実現できてない状況でございます。ここで当該の個人の資質と
か、能力に着目してという、これは実際にそうされているというのではなくて、本来理事
はそうあるべきだという理念的なものでございます。

ところが、実際問題としては、なかなかになり手がいないと。そこで、仕方ないので、
輪番制を採用しているマンションが非常に多くございます。そんなことでいいんだろうか
ということで、そこが出発点になって、もともと何がよろしくないか。これは組合員要件
を課しているのがよくない。そうすると、組合員でない人から広く理事を募ればいい。組
合員でない人から広く理事を募ることになれば、別に親族とかでなくても、むしろ
本当に役員のなり手がないのであれば、親族もなりたくないということで、だれも役員に
ならないということになると困るので、第三者専門家も役員になれるようにしようと、そ
う議論が繋がっていったらでございますので、やはり理念的には理事というものは信
任関係があるべきなので、なるべくそういうふうにしましょうということです。そういう
中では、組合員要件を外しましょう、なおかつ、理事会には理事本人が現実に出席するこ
とを原則にしましょう、というふうにした上で、例外的に、さあどうするかということだ
と思うのです。代理出席を、やむを得ないときに、例外的にできるんですよっていうこと
を規約に定めておくか、それとも総会で承認されたら一般的に代理出席はできるという方
向にするかっていう、ここはそういう問題だと思います。以上でございます。

(久保専門委員) 今のところが、私の印象としてなんですけれども、配偶者と一親等以
内の親族というところにかなり注目が集まってしまっているように感じております。
私が総会で選任される代理人、例外として選任される代理人の当人の資質・能力等に注目
して、総会において選任されるものというのは、当然にその配偶者と一親等以内もそうな

んですが、例えば、他の区分所有者、他の理事ではなくて、他の区分所有者を私が欠席をする時は、101号室が、102号室の方を代理人にしますとか、もしくは欠席をする時に、外部の専門家の方にその出席を依頼する、代理人として依頼するということも含めて、その上、配偶者と一親等以内の親族の方も含めて、総会において、そういった資質がある方が代理人として例外的に出席することは認められてもいいのではないかということです。配偶者と一親等以内の親族にあまりにも注目が集まり過ぎて、妻、息子、そういったところの категорияで考え過ぎないようにしていただきたいというお願いでございます。

(福井座長) 安藤委員。

(安藤委員) 今の点についてですが、建前論なのかもしれませんが、やはり原則は、本人の能力を見て選んでいるということですので、そこを簡単に逸脱できてしまうのは、やはり問題があると考えております。と言うのは、この点はほかの論点ともリンクしてくるからです。

例えば38ページにある役員等の報酬についてですが、ここでは役員報酬を受け取るかどうかということと、法的責任がどうなるかについての問題が挙げられています。私の理解では、仮に役員報酬をもらっていなかったとしても、善管注意義務と言うんですか、適切な行動を取ることが求められることになろうかと思えます。

理事等の選任が仮に輪番制であったとしても、またお金の支払いがあるかないかに関係なく、理事等の行動には責任が伴うことを理解した上で選ばれるのであれば、その役割を隣の部屋の人等に安易に任せてしまって良いとは思えません。そこはやはり総会できちんと選ばれている人が議論と決定に参加するという建前を外してしまうのは問題だと考えます。

(福井座長) そろそろ時間も迫っていますが、この論点は、代理出席は原則できるだけ認めないとして、しかしどこまで広げられるかというものです。そこで出てきたのが、他の理事というのがこれまでの議論の流れでございまして、村辻委員もおっしゃいましたけれども、区分所有者以外でも理事になれるようになったということからしますと、例えば配偶者は、持分はないけれども、理事にはなり得ることになります。最初から理事として任命することもできるということですので、総会で代理人選ぶとすると、規約で代理出席を認めることも望ましくないという趣旨を生かすとすれば、それより軽い要件で選べるのか、という点をはじめ、全体を整理し直さないといけなくなるので、なかなかそこは慎重な検討がいるかもしれないという印象を持ちました。この点について、事務局から何かコメントはございますか。

(笠谷マンション政策室長) どこまで認めるかということは、いろいろご議論あると思うのですが、もしよろしければ、とりあえずは、今回の報告書の中では、代理出席は原則認めるべきではないという原則論と、それを今どこまで緩めるかということの1つのメルクマールとして、ちょっと現状はそうじゃないのではないかという議論もありましたけれども、建前論として、やはり理事として選任されている他の理事への代理出席まで

は認めてもよいのではないかということで、いったんパブコメの素案としては、これでさせていただきます。パブコメにかけさせていただく中で、またいろいろご意見が出てきた際に、もし何か広げるのにふさわしいご提案などがあれば、また具体的に検討させていただくというような形ではどうでしょうか。

(福井座長) いかがでしょうか。ほかにこの論点について追加的なご意見ございますでしょうか。よろしいですか。それでは、ほかの論点も含めまして、東京都から何かございますでしょうか。全体を通じてでも結構でございます。

(東京都) 東京都でマンション課長をやっております高橋と申します。前回、公務の関係で出席できませんで、今日ちょっと初めての参加になってしまって、誠に恐縮なんですけれども、中身につきましては、これまでの経緯がございますので、特にああだ、こうだというのはなくて、今回いろんな選択肢が増えたということで、各管理組合なりが自分たちのマンション管理を適正に運用するに当たって、いろいろカスタマイズができるというのは非常によかったのかなというふうに思っております。

そういう、この標準管理規約なり、コメントという話とは別に、やっぱり私ども、いま現場でいろいろとマンションの管理問題とかをやっている中では、やっぱりマンション管理組合が機能不全に陥りかけているとか、陥っているマンションというのは、なかなか標準管理規約とか、こういうコメントそのものを知らないと言いますか、わからない。

それを適切に運営できないところがむしろ問題だと思っていまして、非常にこういう管理規約が、特にマンション管理会社さんを通じて、いろいろサポートはできると思うんですけども、やっぱり自主管理のマンションについては問題があるものも多く、そういったマンションに対して、こういういろんな考え方、適正管理のルールの考え方をいかに周知してサポートしていくかというのが、逆に行政としては今後の課題かなというふうに思っています。

いいものを作っただけでも、それをいかに周知して、浸透させていくかと。そのところを非常に私ども、肝に銘じて、今後いろいろ検討していきたいというふうに思っております。すいません、感想的なことでも申し訳ございません。以上です。

(福井座長) ありがとうございます。法務省からいかがでしょうか。

(法務省) 特段ございません。

(福井座長) 各務委員、いかがでしょうか。

(各務専門委員) 各務です。前回ちょっと欠席で、本日初めてなんですけれども、今まで何度も議論されて、今日に至っておりますので、私のほうから異議を申し上げるようなことはございません。時代に合わせて選択肢がいろいろ増えてきて、非常にいいものになってると思いますので、大変僭越ですが、よくまとまっているのではないかなというふうに思います。

(福井座長) ありがとうございます。不動産協会からいかがでしょうか。

(不動産協会) 特段異議ございません。

(福井座長) マンション管理業協会からいかがでしょうか。

(マンション管理業協会) 全体を通してということですが、前回の検討会でも発言させていただいたところですが、私どもといたしましては、現在の標準管理規約に準拠した形で管理組合運営がされているといったところが、マンション総合調査でも8割を超えているといったような現実を踏まえまして、ぜひこの改正版に当たりましては、多くの管理組合で無用な混乱が生じないように、また多くの支持を得られるような形で、パブリック・コメント等の中で、管理組合に向けた、ぜひきめ細やかな配慮等をお願いできればといったところですが。

特に昨今、この検討会の議論でも何度も出ておりますが、管理不全マンションが一部で存在しているといったようなこと、あるいはマンション自体がいろいろ多様化しているところからしまして、管理組合の実情に合わせて、それぞれの管理組合において、今回ご提示されている新たな選択肢でありますとか、変更になるような点が、各管理組合において見合う、あるいは見合わない、またはなじむ、なじまないといったような判断ができるような形で規約が構成されるであるとか、あるいは組合の方々が理解される上で、十分な説明をパブリック・コメントの中でしていただければと思っております。

1点だけ、ちょっと個別テーマの中でございますけれども、3-2で示されております、こちら56ページでございますけれども、地域コミュニティに配慮した居住者間のコミュニティの形成、こちらの部分に関して削除されるといったところ、結論ということで、これに関する影響というものを大変懸念いたしております。今回の削除、自治会費の管理費からの支出をめぐる訴訟リスクをできるだけ回避するという立法面の観点からの措置であるということとは存じますが、やはりこれは、大変残念なことではございますが、本文からコミュニティという字句が消えることによりまして、例えばマンションにおける安心安全な居住の確保というような面で、管理組合のコミュニティがベースになる活動としまして、例えば防災であるとか、防犯であるとか、いろいろあるかと思うんですが、そうしたもので一切制限がかかるのではないかとといったような誤解が生じないようなご配慮をぜひともお願いしたいと思っております。

最終的に管理費のほうから支出が可能となる活動については、最終的に管理組合ごとの判断で、その支出と活動ができるようなことをぜひコメント等で十分手当てをいただければ幸いです。以上でございます。

(福井座長) はい、ありがとうございました。山本委員、いかがでしょうか。

(山本専門委員) 特段ございません。

(福井座長) ありがとうございました。概ねご発言いただいたと思いますが、ほかの方も含めまして、何か言い残されたことや追加的なご指摘はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、そろそろ時間ですので、この後は事務局にお返しすればよろしいでしょうか。

(笠谷マンション政策室長) 座長からひと言ご挨拶いただければ。

(福井座長) 今日は、活発な議論いただきましてありがとうございました。本日の議論等を踏まえて、さらに報告書について多少微修正をいただくということになるかと思えます。概ね基本的にはご了承いただけたようでございますので、必要な文言調整等を事務局で行っていただきまして、本日が最終回ですので、最終的な報告書として取りまとめでいただくということにしたいと思えます。形としては、座長預かりということにさせていただいてよろしいでしょうか。

ただ、言い残された点とか、お気付きの点等がございましたら、至急事務局のほうにメモを入れていただけますでしょうか。可能な限り反映できればと存じます。

非常に長期間の間、また途中法改正等もあって、中断期間もございましたが、大変熱心なご討議いただきました。誠にありがとうございました。また事務局におかれましても、度重なる人事異動の中、一貫した精力的な作業を進めていただき、大変立派な案をまとめていただいたと思えます。敬服申し上げます。

本検討会報告がパブリック・コメントを経て、国民からさらに建設的なご意見をいただいて、よりよいものに練り上げられ、標準規約としてマンションの居住者の方々の福利厚生発展の発展に結び付きますよう念じております。これからも見守り、お手伝いをさせていただきたいと存じます。ご出席の皆様方、誠にありがとうございました。では事務局のほうに進行をお返しいたします。

(杉藤審議官) それでは事務局を代表いたしまして、ひと言御礼の挨拶を申し上げます。今回をもって、検討会としては最終回ということでございます。ということで、概ねご了承をいただきまして、これで最終的な報告書という形に取りまとめさせていただけるという運びになりました。本当に委員、専門委員の皆様方、これまで大変なご審議、ご指摘ありがとうございました。

座長のお言葉にもございましたとおり、途中少し、ちょっと私どものマンション建替法の改正作業などもありまして、少し間が空いてしまって、その点ちょっとご迷惑をおかけした点についてもお詫びを申し上げます。いずれにいたしましても、今日こういった形で、非常に密度の高い形でおまとめをいただきましたので、これをもとに、これから国土交通省としてパブリック・コメントを行いまして、標準規約等の改正を夏頃までには行っていきたいというふうに考えてございます。

なお報告書案の内容につきましては、お問い合わせ等が委員の皆様のところにも行くというケースもあろうかと思えますけれども、一応事務局として受け取らせていただきましたので、そうした場合には、私ども事務局のほうに、遠慮なく繋いでいただいて構いませんので、その点はよろしく願いをいたします。

ということで、本当に先生方には、これまでの熱心なご議論、ご検討いただきまして、誠にありがとうございました。心より感謝を申し上げます。どうもありがとうございました。

(水野マンション政策室課長補佐) それでは、本日は以上とさせていただきますので、ありがとうございました。