

第3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9月29日

【山岸課長補佐】 それでは委員の皆様もおそろいですので、ただいまから「第3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。またマスコミの方ですけれども、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、配付資料の一覧を記載させていただいております。本日は合計3点の資料を用意させていただいております。それぞれの資料の右肩に、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は資料1から資料2の2種類、そして参考資料といたしまして1種類の資料を用意させていただいております。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、事務局にお申し出いただければと思います。今の段階で何か欠落等、もしくは資料が足りないということがございましたら、教えていただければありがたいですけれども、とりあえず大丈夫でしょうか。

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ございます。もしカメラ撮りの方がいらっしゃる場合は、ここまででよろしく願いいたします。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。それでは以降の議事進行につきましては、鎌野委員長をお願いいたしたいと存じます。鎌野委員長、よろしく願いいたします。

【鎌野委員長】 本日、多少涼しくなりましたけれども、お忙しい中どうもありがとうございました。以下、座って進行させていただきたいと思います。

本日は議事が2つありますけれども、主なものは個別論点の検討ということで、前回の続きでございます。それで予定ですと、既にご案内のように、パブリックコメントに向けた検討というのが本日で、それから次回と、2回に分けて行います。ある程度、事務局のほうでそういった案をご用意いただきましたので、その資料1、資料2、それに基づきましてご議論いただきたいと思います。まず事務局からご説明をお願いします。

【山岸課長補佐】 それでは事務局から、資料1、資料2、そして参考資料について説明させていただきます。まず資料1「見直しの論点について」という紙ですけれども、まず前回お配りしていただきました資料から、構成は特に変えてはおりませんけれども、この検討会での議論を踏まえて、新たに加わった論点につきまして、従前は5. で一括して整理していたのですが、今回は例えば総会に関するものであれば1. の総会の部分に割り振っています。ということで、5. にあったものが一部、1. なり、2. なりというところに構成を若干変えてはおりますけれども、大きな柱は変えておりません。また、全体的には、主な指摘点ということで、今までいただいた指摘点をまとめたものと、改正の方向性ということで、パブリックコメントに向けて、今の事務局の案としてこういう方向で改正していくのかなということで取りまとめた結果を、こんな方向性だということで、書かせていただいております。

それでは早速1番目ですけれども、「総会における議決権の取扱いの適正化」ということで、まず最初「委任状、議決権行使書の取扱いの明確化」という論点でございます。白紙委任状の取り扱いに関しては、前回から議論いただいておりますけれども、白紙委任状について、最初の事務局案では無効という形で書かせていただいていたんですけれども、無効というのはおかしいんじゃないのかと。判例でも、白紙委任状だから当然無効だという整理にはなっていないということもございまして、ただ、その一方で、白紙委任状を正面から認めるということもなかなか適切ではないんじゃないかということで、結局その3番目のポツの部分ですけれども、委任状に代理人の氏名の記載のない場合は議長に委任したこととみなすという方向で考えるのが無難じゃないかというご意見もいただいております。

そして改正の方向性ですけれども、白紙委任状の効力自体を制限するような記載は設けないと。ただ、白紙委任状の使用等でトラブルになっている事例もあるということで、白紙委任状の様式に「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」という形で記載させていただいております。具体的に、資料2に改正案ということで、今の事務局の一つの試案ということで書かせていただいておりますけれども、2ページ目の⑥の部分がまさにこの白紙委任状の取り扱いということで、今申し上げましたことが書かれております。

そして、2番目「賛否の記載のない議決権行使書の取扱いの整備」、資料1に戻りますけれども、では賛否のない議決権行使書の取り扱いはどうすればいいのかということで、今

までいただいたご指摘として、賛否の表示のない場合は賛成と取り扱うという記述を設けることでどうかと。株式会社の総会の例でもそうなっているのではないかというご指摘をいただいております。そこで事務局のほうで、会社法、株式会社の場合、どういう扱いがなされているのかということを整理させていただいております。参考資料をごらんいただければと思うんですけれども、こちらが株主総会の招集の手続や、議決権行使書の書面の内容ということでして、端的に申し上げますと、参考資料の2ページ目、議決権行使書面ということで、会社法施行規則第66条第2号を見ますと、議決権行使書面の中に記載する内容が書かれております。その第2号におきまして、提出された場合における各議案について、特に記載がないような場合について、賛成、反対、棄権のいずれかの意思表示があったものとするかの取り扱いの内容ということで、賛成とするのか、反対とするのか、または棄権とするのかということで、事前に決めて書いておくというような取り扱いがなされているということで、今回、マンションの総会にもこういう形で応用できるのではないかということも考えられます。

そしてまた資料1に戻りますけれども、「賛否の記載のない議決権行使書の取扱いの整理」の2番目のポツですけれども、議決権行使書に賛否の表示がない場合には、一律に賛成とみなすというのは、なかなか実務的にも難しいんじゃないのかと。むしろ棄権ということで、定足数には含めるけれども、賛成とか反対ということでは取り扱わない方向でいいのではないかというご意見もいただいております。それで、改正の方向性、これは事務局の試案ですけれども、とりあえず今の段階としては議案の賛否の記載のないものは棄権と扱う旨を、今の案としては書かせていただいております。

そして2つ目ですけれども、先ほど説明申し上げました、会社法施行規則を参考にしまして、議決権行使書の様式の中に賛否の記載のない場合は、賛成、反対、棄権のいずれとみなすかについて、あらかじめ記載しておくことが考えられるということ、標準管理規約のコメントに記載しておくという形で対応できるのではないかという形で、今の案はそうなっております。それが資料2の2ページ目の⑤の「なお」以下ですけれども、結局その書面の様式の中に賛成、反対、棄権、いずれかということを書いておけばよいのではないかと。そういう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、また資料1に戻っていただきまして、2ページ目「議決権行使書と委任状の違いの整理」ということで、こちらはあまり、議論といたしますか、こうすればいいんじゃないかと多くの意見が出ていたわけではないんですけれども、ただ、書面による議決権の行

使ということと代理人による議決権の行使ということの違いが明確になるように書いたらどうだということでしたので、改正の方向性ということで、そういった形でコメントを書く方向でまとめさせていただいております。

そして2番目「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」ということで、その代理人の範囲をどうするのかということですが、こちらは資料2の新旧形式になっておりますもの、3ページ目をごらんいただければと思いますけれども、今回新しく第46条第5項ですけれども、どういった方が代理人の範囲になるのかということで、各号列記とさせていただいております。新しく加わったところは、その第1号の、組合員の配偶者又は一親等の親族ということで、こういった方々であれば代理人の範囲として拡大しても構わないのではないかとということが考えられます。あとはそのまま、第5項の文言を各号列記にただけという形になっております。

そして第6項、ここも議論をしていただければありがたいと思っているんですけども、現在の規定では、代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならないとなっているんですけども、こちらを「組合員は」ということで修正しております。実態上は本人が、組合員が事前に理事長室といいますか、総会の前に委任をするということを書面で持って来られることが普通だという実態に照らし合わせると、実は第6項というのは実務とは若干離れた取り扱いをしていると。それであれば現場で混乱が生じないように、実務に合わせまして、組合員があらかじめ代理権を証する書面を理事長に提出しなければならないという形で規定してはどうだろうか。これも一つの案ということで議論をしていただければということで案をつくらせていただいております。

7項、8項、9項、10項につきましては、代理人は自分を証明する身分証を総会の場に持ってきてくださいという、手続論的なことを書かせていただいております。

そして3番目、資料1にまた戻りますけれども、「総会の決議内容の明確化」ということで、こちらは特に異論といいますか、反対のご意見という形ではあまりなかったんですけども、経常的な補修費の範囲ですとかその解釈、適切な運用のための措置に関する検討についてです。事前に経常的なものについて、収支予算及び事業計画として総会の承認を受けているような場合について、今までの取り扱いであれば事前に総括的に承認を得たということ、1件1件、その議案ごとに改めて決議をしていなかったものについて、そこは本来、総括的に承認をするというよりも、1件1件、ちゃんと総会の場で決議することが望ましいのではないかとということで、こういったコメントを書かせていただいております。

す。こちらは前回から変わっておりません。

そして2番目、資料1の3ページ目ですけれども、2.で「執行機関（理事会）の権限の明確化・適正な体制の確保」ということで書かせていただいております。こちら1番目、理事会決議事項に共用部分の管理ですとか保存行為の内容について明記したらどうかということで、前回までの主な指摘点ということでは、同一内容の契約の更新とか、頻繁に起こるようなものではなくて、1年に1回でいいようなものについては、わざわざ理事会という形にしなくても、総会で決めるほうが透明性が高くていいんじゃないのかというご意見もございました。またマンションの戸数規模によっても、総会を開くことが困難な場合も、大きなマンションですとそうですので、そういった場合には戸数規模にも配慮といたしますか、考慮する必要があるのではないかといったご意見もございました。また、理事会の権限をある程度強化といたしますか、できる権限内容を大きくするのであれば、その行動を監視、監督する仕組みについてもあわせて検討する必要があるのではないかとといったご意見ですとか、あと、経常的な支出の承認についても規定を設けたらどうか、そういったご意見もいただいております。

そして、改正の方向性ですけれども、そういったご意見を踏まえまして、理事会の決議事項に経常的な経費の支出の承認・不承認という話と、未納の管理費の請求等の法的措置の追行を明記しております。特に②につきましては、既に規定上は理事会の権限ではあるんですけれども、それを確認的に記載するというので、今考えております。そちらの条文といたしましては、資料2の7ページ目なんですけれども、そちらに第6項、第7項という形でつけ加えております。

そして改正の方向性、資料1にまた戻って恐縮なんですけれども、コメントにおいて以下の内容を記載するというので、今資料2の、新旧形式になっているものもそうなんですけれども、共用部分の軽微な変更及び狭義の管理行為については、総会の決議により決することが区分所有法上の原則ではあるんですけれども、相当数の住戸があつて、組合員を代表する理事の数も相当数あるような大きなマンションなど、そういう個々のマンションの実態に応じて、理事会の決議事項として規約に定めることも可能だということで、こういった具体的な行為がそれに該当するのかということ、実態に応じて理事会の権限事項とすることも可能ではないかということを書かせていただいております。ただ、そうする上では、あらかじめ総会の承認を得て、細則などに具体的に定めを置くですとか、あと利益相反行為とならないように監査機能を強化することですとか、総会への事後承認・報

告ということは必須ですよと、そういったことに注意が必要であるということを書かせていただいております。

また、新旧形式の資料2の8ページ目の②ですけれども、これも保存行為ですとか、共用部分の管理の具体化ということですが、経常的な管理行為であっても、総会の決議事項となる狭義の管理行為に該当するのか、もしくはその総会の決議事項とはならない保存行為に該当するのか、不明確な場合があるということで、あらかじめどういった行為が保存行為に該当するのか等々、規約や細則に定めておくことが考えられると。しかし、何も具体例がないとなかなか決めにくいということもあると思いますので、例えば32条第1号に掲げる業務、そういう管理、清掃とか、あとは簡単なペンキの塗りかえですとか、窓ガラスの取りかえなど、一応の目安としては月々の管理費で賄える範囲のものということで、そういった行為は通常の保存行為に該当すると。そういった形で少し具体例と言いますか、こういった方針が考えられるということまでは記載しております。そういった形で取りまとめる方向で本当にいいのか、もしくは具体例をちゃんと書き下したほうがいいのかといった点についても議論いただければと思います。

そしてまた資料1に戻りますけれども、3ページ目の「理事長の勧告及び指示等の明確化」ということで、こちら前回から特に変えてはおりませんが、総会の決議を経て義務違反者に対する措置等をとるという、規約の66条、もしくは理事会の決議を経て理事長が訴追行為を行うという、67条が、どういう関係に立つのか、どういう手続が必要なのかということを書かせていただいております。

そして3番目「役員資格要件である「現に居住する」要件の緩和」ということで、こちら大きな論点になってまいります。今の条文案ですと、資料2の17ページ目ですが、こちらに、現に居住する要件等の緩和ということを書かせていただいております。で、今まで出た意見としては、組合員要件を緩和して、占有者、借家人にまで一気に緩めてしまうというのは行き過ぎじゃないかと。利害相反の可能性が大きいと。なので居住要件の緩和ということで検討すべきではないかと。ただ、実態として、同居の配偶者なり一親等という方々に限っては、組合員要件も緩和していいんじゃないかとということで、今の案といたしましては、35条第2項になりますけれども、理事及び監事は、組合員又はその配偶者若しくは一親等の親族ということで、今まで〇〇マンションに現に居住するという要件がございましたけれども、その居住要件は今とはっております。そして基本的に組

合員じゃないといけないということではあるんですけども、その配偶者、もしくはその一親等の親族までならよいのではないかというご意見もございましたので、それを踏まえまして、今そこまで組合員の要件を広げた形で書かせていただいております。こちらもいろいろ議論があるかとは思いますが。

そのコメントにおきまして、外部の専門家の活用ということが、資料2の18ページ目の⑥ですけれども、各分野の専門的知識を有する者等に対しても資格要件を認めることも考えられるということと、あと、⑦ですけれども、現に居住する組合員が役員を過半数を占めるなど、定数要件を定めると。一定の方については現に居住する組合員という、今までどおりの要件を適用することも考えられるのではないかということで書いております。⑧は、役員は機動的に開催される理事会へ出席することが求められるということで、そういった点も踏まえて役員を選んでくださいということを書かせていただいております。

そして次、資料1の4ページ目、(4)「法人が区分所有者である場合の役員資格の明確化」ですけれども、こちらにつきましては資料2の19ページ目、20ページ目に改正案ということで書かせていただいております。もともと、現に居住するということが書かれていまして、今回その要件を緩和するというので、若干書きぶりを変えております。今までの書きぶりに合わせまして、管理組合役員に当たることを当該法人の職務命令として受けた者に限定する等ということで、どういった人がなれるのかということについて規約や細則に定めておくことが望ましいということで、今の案としては書かせていただいております。

駆け足で、また恐縮ですけれども、その次「役員に代理出席規定の明確化」という、資料1の4ページ目ですけれども、こちらについては役員に代理出席する人の範囲ということについては、特に拡大はしないということです。配偶者または一親等の親族につきましては認められている——判例でも出ておりましたけれども、認められているということですので、この範囲については特に今回は変える必要はないのではないかと考えております。

そして資料1の5ページ目「役員に報酬額の規定の明確化」ということで、こちらは月額にするとか、欠席した場合等は報酬を支給しないと。このあたりも特に前回からは変えておりません。

そして資料1の6ページ目「管理組合による適正な管理の推進」ということで、長期修繕計画の内容・5年ごとの見直しということでして、こちらにつきましても、明確に何年

と言うことは難しいところですが、定期的な見直しを行うことに意味があるという形で書かせていただきたいと思いますと考えておりまして、改正の方向性ですけれども、既存のコメントでおおむね5年程度ということで、とりあえずその表現を維持したいという形で、今の案としてはなっております。そして長期修繕計画作成ガイドラインを参考に行うことが望ましいということも、コメントで明記した形にしております。

次の2番目「管理組合における分譲後の原始規約の再確認」。こちらは前回いろいろご議論いただいたんですけれども、前回、4分の3以上売れた場合とか、そうした場合、年限はいつまで、何年間までに開かなきゃいけないのかといったご議論をいただきました。またその説明を、例えば規約を作成した方、分譲業者ですとか管理業者にさせていただくということであれば——ただそれは重要事項説明との関係はどうなるのかということで、急に重要事項説明のような話が出てくるのもおかしいのではないかといったご意見もいただきました。

結局、委員長からもご指摘をいただきまして、その規約内容の説明をすることに意味があるのか、もしくは規約内容を自分たちで見直すことに意味があるのかと、そこは事務局で整理をしてくれということでご意見をいただきましたので、事務局で考えをまとめさせていただきまして、改正の方向性にもあるんですけれども、内容を見直すということに意味があるということですので、今回、できるだけ早期に検討することが望ましい旨をコメントに記載すると。また法改正ですとか、状況の変化等を踏まえて、管理組合において定期的に規約の見直しを行うことが望ましい旨をあわせて記載するという方向で取りまとめをさせていただければと思っております。具体的には資料2の27ページ目になるんですけれども、今申し上げたような形で書かせていただいております。

次に、資料1の7ページ目ですけれども「新年度予算成立までの会計処理規定」ということで、こちらも特に前回、これと違うほうがいいんじゃないかという意見はいただかなかったんですけれども、会計年度をまたがるようなもの、もしくは経常的な支出の承認については理事会の決議事項としてくださいということでしたので、そういった形で今、取りまとめております。

そして4番目「財産の管理等に関する整理」ということで、こちらも特に前回ご指摘いただかなかったんですけれども、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則、それが5月1日に施行されたということ踏まえまして、技術的な修正という形をさせていただきます。

あと資料1の8ページ目で「多様なマンション形態に対応した管理規約のあり方」ということなんですけれども、こちらも前回、幾つかご意見をいただきまして、団地型、複合型がございますけれども、結局団地型にしても複合型にしても、さまざまなタイプのマンションが存在するというので、コメントを充実して使えるようにしておくということも考えられるのではないかと。ただ、そうは言っても、何を標準とするのかということに関しては、なかなか合意形成というのは難しいんじゃないかと。ただ、例えば分権型という形で、最初に事務局のほうから提案させていただいたものも、結局共用部分がないのに管理組合をつくっても何をしてもらうのかよくわからないということで、共用部分の存在と切り離して管理組合というものを新たに設けても、あまり実質的な意味がないのではないかとということでご議論いただきました。改正の方向性で書かせていただいているんですけれども、多様なマンションの形態に対応した管理規約のあり方につきましては、引き続き実態把握等を行う必要があるということで、今後の検討課題という形にさせて頂ければと考えております。

資料2におきましても、特に改正案という形ではないんですけれども、資料2の33ページ目、こちらは団地型ですけれども、結局どういった形の団地を今の標準管理規約の対象としているのかという前提条件のようなものが、総論の部分で書かれております。前回いろいろご指摘をいただいた中で、そういう前提条件をちゃんと書いたほうがいいのではないかとご指摘をいただいていたんですけれども、こちらを確認させていただきますと、こちらにいろいろ、こういった団地型のマンションを対象にしています、また、こういった複合型のマンションを対象にしていますということが、総論部分のコメントで書かれておまして、これ以上、特に何か新しくつけ加える必要があるのかといった点についても、今回議論していただければありがたいです。事務局として確認をした限りでは、これ以上新たにつけ加えても、逆に混乱を生じるだけなのかなというところもちょっとございまして、またご議論いただければと思います。

こちらが「多様なマンション」ということで、あとは最後「その他」ということで、資料1の9ページ目ですけれども、「共用部分の範囲等に関する整理」ということで、これも委託契約書と管理規約の、どういった形で整合性をとるのかということ、共用部分の範囲を、管理委託契約書に書かれている記載ぶりに合わせたらいいのではないかと。同じ国が出しているものですので、何か意味があって違うというわけでもないですので、その趣旨が特に異ならないのであれば、合わせておけばいいのではないかとということで。ただ、

趣旨が異なるのであれば、もちろん違ってもそれは構わないということだったんですけれども、特に趣旨が異なることもないのだろうということで、今の案としては委託契約書の書きぶりに合わせた形にしております。

そして資料1の10ページ目ですけれども、「緊急時の管理組合の専有部分への立入請求権」ということで、こちらも前は特に大きな議論はなかったのですけれども、前回の案、事務局側の記載ミスと言いますか、若干、委託契約書のほうと書きぶりが違うところがありましたので、委託契約書の書きぶりに合わせるような形で書かせていただいております。その内容というのが資料2の39ページ目、40ページ目になるんですけれども、緊急の場合に立ち入ることができる書くのか、立ち入りを請求することができる書くのかというところで、前回、第2回目で出させていただいたものは、そういった緊急の場合でも請求することができるという形で、結局占有者に請求するということがあったんですけれども、緊急時の場合に請求だけでできてあまり意味がないということもありますし、委託契約書のほうでも立ち入ることができると書かれていることも踏まえまして、今回、委託契約書の書きぶりに合わせまして、資料2の40ページ目、最後のページですけれども、下線が引いてある上の部分、必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分等に立ち入ることができると書いておりますけれども、そういった形で今の案としては書かせていただいております。事務局からの説明としては以上です。

【鎌野委員長】 どうもありがとうございました。あと90分強ございます。大きく論点が5つございます。したがって、1つの論点について大体10分から20分ぐらいまで、それぞれご意見をいただきたいと思っております。

まず最初の、資料1の1「総会における議決権の取扱いの適正化」について、この中にさらに幾つかの重要な論点がございますので、特に順番は決めませんので、この資料2なども参照していただいて、これについてご質問、あるいはご意見をいただきたいと思っております。どこからでもどうぞ。お願いします。はい、委員。

【委員】 済みません。この資料1を基準にして言いますと、1ページ目の一番下から、2ページ目の上の、議決権行使書の取り扱いについての改正の方向性なんですけれども、ここはちょっと踏み込み過ぎているんじゃないかなというのが私の意見です。確かに会社法には議決権行使書の取扱いについての定めがありますが、例えば規約で、どういう取り扱いにするのか定めておくことが望ましいというふうな書き方を仮にするとすると、それは国交省のほうではそういう定めをすれば、その規約は有効で、裁判でも勝てるとおそらく

みんな思うんじゃないかという気がするんですね。そういう理解で果たしていいのかわか。

確かに株式会社では、議決権行使書についてああいう定めがありますけれども、株式会社の場合はやっぱり細分化された株主という、転々流通していく株主というその地位、それに伴う議決権の行使だから、集团的・画一的に処理する必要があると思うので、それはそれで意味があるんですけども、これは区分所有法で、要は民法の分野に属することなので、果たしてそれでいいのかわかという議論をしたほうがいいんじゃないかなと思います。もしこういう書きぶりをする、例えば複数の部屋を持っている人は、議決権を2つ持つわけですけども、そうすると1つの議決権は賛成票にすると、もう一つは反対にすると。そういうことも可能ではないのかとか、そういう議論に発展していく可能性があるんじゃないかなという気がしていますし、それと、これに近いような選択肢で、実はマンション管理士の試験問題も幾つかつくられていると思うので、そちらの解答との整合性もちょっととったほうがいいかなと思います。とりあえず以上です。

【委員】 いかがでしょうか。今回事務局のほうから具体の案を、資料2ですと、2ページの⑤のところで作成していただきましたけれど、これについて。前回も大いに議論のあったところですけども、いかがでしょうか。はい、委員。

【委員】 私もこの案をいただいたときに、委員と全く同じ感想を持ちまして、本来区分所有というものの性質というのは、本来は共有というところから始まっていて、で、その共有の持っているものに対しての議決ということを考えていくと。これに対して会社法の場合は、基本的には共有とかそういう話ではなくて、もっと人間関係も希薄な、社団ということですから、全く同列に扱うということは基本的には望ましくはないのではないかと。最終的には委員もおっしゃったように、争われたときに、その規約自体が有効かどうかというのは、裁判所が個別で判断するんでしょうけれども、マンション標準管理規約というのは、基本的に標準管理規約ですから、それにお墨つきを与えるかのような踏み込んだことをここに書く必要はあるのだろうかということ少し疑問に思っております。以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。はい、どうぞ。委員。

【委員】 私もお二人の意見に賛成なんですけれど、会社法って、大体の株主って、全く共益権的な、つまり団体の運営に全く興味がなくて、受益権だけしか興味がないという実態も踏まえてこういうふうになっているんですね。やはり議決権行使というのは区分所

有者の意思ですから、そこに会社法の施行規則を持ってきて、これがあるから同じような取り扱いをしてもいいんじゃないかというようなことを標準管理規約の中で書くというのは、ちょっといかがなものかなと思います。

【委員】 今、お三方とも、事務局で整理していただいた、資料2の2ページ⑤のところですね。そうするとここは、前半の部分、すなわち賛否の記載がないものについては棄権したものとして取り扱うのが望ましい。それから後半の部分が、規約とか使用細則において賛成、反対、または棄権のいずれかの意思表示があったものとする取り扱いの内容として記載しておくという、2つのことがあると。これは特に、ご発言があった委員としては、とにかく⑤については特に標準管理規約、標準型の規約を示す場合に全くコメントでも書く必要がないというのか、あるいは前半の部分だけはよろしいとか。もしそのあたり補足していただければと思いますけれど。

ですから賛否の記載がないというのが出てきた場合に、実際にそういうものがあるかと思いますが、その場合もあとは運用に任せるとするか、標準型としてこれを棄権と取り扱うと。望ましいという形で示さないほうがいいということなのか、あるいはここまでは書いておいていいのではないかと、そのあたり、何かご意見があれば伺いたいと思います。はい、委員。

【委員】 何も記載がない場合に、取り扱いを決めていないと、そこでまたトラブルになりますので、議決権行使というのは、議決権を行使する前提で使うものですから、何も記載されていなければ棄権という形で扱う形でよろしいんじゃないかと思います。

【委員】 そういうご意見。委員どうでしょうか。

【委員】 そもそも棄権って何なのかというと、わかりにくいと思うんですね。先ほどのお話では、定足数には数える、出席には数えるということなだけで、そうだとすると、あとは可決するかどうかという、賛成かそれ以外かというふうになると思うので、棄権というのは、普通一般的に使う言葉なだけで、取り扱いとしては現場では結構混乱するんじゃないかと思うんですね。だからそこをどう、この棄権という言葉そのまま使ったほうがいいのかどうかというの、ちょっと疑問に思うのと、そもそも議決権行使書で賛否が記載していないものがあらかじめ来たら、なるべくそれは、どっちなんだということをあらかじめ事前に、できるだけ確認するよという、そういうコメントがいいんじゃないかなと思います。で、なお書きのところはちょっとおかしいかなと思うので、ないほうがかえっていいかと思っています。

【委員】 いかがでしょうか。はい、どうぞ。委員。

【委員】 ご意見に大方賛成でございます。1回目の会議のときに、真っ先に話題になったことだったと思いますけれど、意思表示が明確でないものを、意思表示をしたというふうにみなすような運用は、少なくとも好ましくないといえますか、問題があるのではないかとということが議論の発端であったように記憶しておりますので、少なくともそういう運用にならないように配慮すべきだと思います。以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。はい、どうぞ委員。

【委員】 大方の方は、皆さん反対のようでございますけれど、私ども現場で実際にやっているほうからしますと、非常に難しい問題と言えば、そうなんです。これまでに、法律家の方とかあるいは弁護士さんとかにもご相談したことはあります。ありますが、回答は、私どもがこういうことをしたいと言うと、それはちょっとまあまあと、こう来るわけですね。で、結果、最終的には、やるならやってもしょうがないね、あとは裁判になったときに白黒つけてもらうんですねと、こういうふうになるんですよ。でしたら、私どもは、できるだけ賛成というふうに持っていったほうがやりやすいと言えばやりやすいということなんです。したがって、今回はここまで書いていただいたので、これだったら皆さん選択するものがあるということですので、いいのかなというふうに思っていたということでございます。以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。多分この問題としては、表現はともかくとして、2つの問題があって、議決権の行使のあり方として、それを賛成票と見るのか、反対票と見るのか、あるいは何らの意思表示がないと見るのかという問題と、それから委員のご意見の中にも、おそらくそのベースには総会の定足数ということがあって、とにかく議決権は行使したんだから、それは出席扱いにはすると。ただ、何らの意思表示はしないという。だからその2つをここで明確に区別し、あるいは、もしコメントで書けるならわかりやすいようにするという。ですから全くそれを、出席扱いにもしないのかどうかという問題があろうかと思えますね。そうすると多分事務局のご意見では、最初の、前半の、棄権としたものと、そういうのが望ましいというのは、棄権なんだけれども出席扱いはすると。ですから定足数などには入れます。そういうことだろうと。ですからそのあたり、改めてまた考える必要があろうと思えます。そのほかに何か、ご意見あるでしょうか。次回また、事務局のほうで。

【委員】 ちょっとよろしいでしょうか。

【委員】 はい、どうぞ。委員。

【委員】 ちょっと本来の、今の議論と違うんですが、この総会における議決権の取り扱いの適正化という、資料1の1ページ目のこの四角の箱の中で、今この議論しているのは議決権の取り扱いの適正化なので、この四角い箱の4行目で「また、タワーマンションなど」というところで、「そもそも、総会による議決等を前提とした組合運営には限界がある」と書かれたら、今ここで議論していることに意味がないので、ちょっとこの文章をご検討いただきたいと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。それと関連して、私のほうからちょっと。できるだけ私からは発言を控えたほうがいいのかもわかりませんが、忘れないうちに……。具体的な字句の問題ですので、本日お話ししなくてもいいのかわかりませんが、資料2の1ページから2ページにかけて、議決権の行使と、それから代理人による議決権の行使について、コメントで、どちらかという自分で議決権を行使しなさいという書きぶりですね。代理人にゆだねてしまうという点でということ、何かちょっと否定的なニュアンスが……。

したがって2ページの2行目、「組合員が総会に出席できない場合は、書面による議決権の行使によって、組合員が主体的に各議案ごとの賛否の意思を表示することが望ましい」と。ですからこの標準管理規約のこのコメントでは、できるだけ書面による議決権の行使をしなさいという方向なんですけれども、書面による議決権の行使というのは、そこに挙がっているのは、普通決議ですと、管理者から議案の要領しか示されていないというのが、多分一般的だと思うんですね。管理費の値上げについてだけしか。ですからそれで賛否を決しろというのは、ちょっとむちゃな話なので、それよりはしかるべき配偶者などの代理人を選任して、現場でのいろいろな具体の意見を聞いて、自分のかわりに意思表示をしてもらうということもあろうかと思うんですね。ですから一概にこういうことは言えないんだろうと思いますね。ですからちょっとこのあたりをご検討というか、各委員にも考えていただきたいということで、ちょっと申し上げておきます。

そのほかに何かございますでしょうか。(2)の代理権の範囲のほうも、事務局として、たたき台ということで案を示していただき、それから前回、ちょっと私が申し上げたことを配慮していただいたんですかね。46条関係で、いわゆる委任状は組合員が提出するというようなことなので、現行の標準管理規約では代理人が代理権を証する書面を理事長に提出しなければいけないというので、両方というか、そういうのが現場であると混乱してし

まうのでということで、具体の表現は、資料2の3ページのところの「組合員は」という主語に6項を書いていたということ、このあたりもぜひご意見を伺えればと思います。はい、委員。

【委員】 前回、成年後見人のお話もあったと思うんですけども、成年後見人の場合は法定で決まるので、ここに特に目出しをしなくても含まれるということで理解すればよろしいでしょうか。

【事務局】 そうですね。事務局の理解としては、成年被後見人、後見人につきまして民法の大原則と言いますか、例えば組合の役員になる人も、未成年者はなることができないとあらためて書いていないのと同じように、未成年者がなつて悪いかどうか議論はあるかもしれませんが、ある意味意思表示をする上での大原則ということですので、特に今回はここには明記していないということです。

【委員】 よろしいでしょうか。いかがでしょうか。あるいは3番の「総会の決議内容の明確化」。そのところはコメントですけれども、それではもし何か後でお気づきでしたら、戻って発言いただいても結構ですので、次に進みたいと思います。それでは資料1で言えば、2の「執行機関（理事会）の権限の明確化・適正な体制の確保」について、これについて何かご質問、ご意見がございましたら。はい、委員。

【委員】 済みません。7ページ、資料2の下のほうなんですけれども、管理に関する事項について、理事会の決議事項として規約に定めることもできると。ただし、次のことについて注意しなさいということについて、「理事会の決議事項とする内容については、あらかじめ総会の承認を得て細則などに具体的な定めを置くこと」、これ自体は悪くないんですけれども、基本的に管理に関する事項は総会で前提としていろいろ決議しなさいという、そういう原則になっていますから、そうだとすると、理事会におろす場合には、規約である程度明確にしておかないといけないと思うので、その言葉を加えておかないと、いきなり細則で定めてもどうかなという気がするのが、まず1つです。

それと、同じ7ページの、これは後でもいいのかもしれませんが、上のほうの右側ですね。論点を踏まえた整理として考えられるもの、これの54条6項で、58条第3項に定める承認又は不承認と書いてあるんですけど、58条3項というのが趣旨がよくわからないので、これ多分引用の違いじゃないかと。

【委員】 今回改めて案として出てきたんじゃないですか。この同じ資料で言えば29ページですかね。ちょっと事務局のほうでご説明を。先ほどなかったものですから。

【事務局】 済みません。事務局からですけれど、資料2の29ページ目の、実は58条3項におきまして、経常的な費用ですとか、長期間かかるような工事の経費につきましては、理事会の決議事項にするということで、そもそも「理事長は」ということになっているんですけれども、その明確化ということで、今回理事長の決議事項という項目にも新しく加えたものです。実質は何も変わっていないんですけれども、こういった権限が理事会で決めることができるのかということ、もう少しわかりやすくするためにつけ加えているということで、新しく3項をつくって、今の改正案を前提にここに書かせていただいております。

【委員】 済みません、もう一個いいですか。

【委員】 どうぞ。

【委員】 8ページなんですけれど、②のちょうど真ん中あたりに、「例えば」ということで、経常的な小修繕ということで、簡単なペンキの塗り替え、集会室の窓ガラスの取替えて書いてあるんで、これ自体に特に反対ではないんですけれども、法務省参事官室の『新しいマンション法』で、共用部分の保存行為というのはどういふのを見てみると、具体例として出ているのが、もうちょっと狭目な書き方をしているんですね。だからそこをどうするのかということと、あと、保存行為を一々全部列挙するかということ、これはやっぱりなかなか、各マンションの状況によっても違うと思うので、例えば「これこれなど」という、書きぶりとしてはこういう感じでいいかと思うんですけれども、これ何となく、この括弧内を見ると、若干広いように見えないかなというのが多少気になっています。

それともう一つ、そのページの下の方のお書きのところで、保存行為のうち、特定の事項（施行業者との工事請負契約の締結など）と書いてあるので、これは多分、上に書いてあるような具体例での請負契約の締結という、そういう趣旨なんだろうとは思いますが、これもちよつつながりがわかるようにしておかないと、工事請負契約を締結するというと結構大がかりな工事が多いかなという気がするんで、ちょっと整合性がとれているのかなというふうに疑問が出てくる可能性もあるかなと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。そのほか何かございますでしょうか。はい、委員。

【委員】 委員からそういうお話がありまして、私も若干気にはなっておったんですが、基本的に、具体的に何が管理行為に当たるかどうかという、最終的な話は裁判によって決せられるという話ですから、そういう面では、どこかで個々の事例によるとか、そういう

留保をつけておいたほうがいいのかないかなというのが1つと、それともし例として挙げるとすれば、簡単なペンキの塗りかえはいいかとしても、集会室の窓ガラスの取りかえも、じゃ今まで一重窓だったのが二重サッシになった場合はどうなのかと、もっと大きい窓になったらどうなのかとか、いろいろ考えられますので、少し例を変えたほうがいいのかないかなと思っていた次第でございます。以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。ちょっと事務局のほうでご検討お願いします。そのほか何かございますでしょうか。はい、委員。

【委員】 資料2の8ページ目の3行目ぐらいのところなんですけれども、理事会で決められるものがそんな大きな、重要なものじゃないとなるとあまり危惧することはないんですが、理事会で決める場合も、区分所有者の意向をしっかりと踏まえて決するというのが基本ですから、情報開示は大事であり、かつもちろん事後承諾という形で報告が重要ですが、例えば物によっては区分所有者の意向を事前に把握するような配慮が必要であることもあると思います。後で、こうやりませただけではなく、状況によっては事前に居住者にアンケートをとるとか調査をすとかいうようなことが必要なものもあるのかなということで、事後報告だけではなく、区分所有者の方の意向を踏まえる努力をするような趣旨があったらいいと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。はい、委員。

【委員】 私どもが現場で実際にやっているものと、多少考え方が違うのかなという部分があります。大体、今ここで出ているものは管理行為というふうにとらえております。予算をつくる場合に、年間にかかる小修繕の費用はある程度予算化しております、それによってできるように議決をとるわけですね。保存行為というものは緊急——急を要する危険な場合というような形で、これは予算が場合によってはなくとも対処しなきゃいけないと。例えば外壁の剥落があって、すぐ直さないと危険だというようなケースですね。こういった場合は予算がなくともとりあえず工事をして、臨時総会を開いて承認をとるとか、そういうような対処という形になっているんですね。保存行為というのはそういう程度のものという考え方になっているんです。ですので若干、これですとちょっと広めなのかなという、管理行為という形のを主に考えてやっているということでございます。以上です。

【委員】 わかりました。どうもありがとうございました。そのほかございますでしょうか。今の保存行為、管理行為、それからおそらくもう一つ重要な論点は、役員の資格要

件ですね。そして今回事務局のほうから具体的な案としては、資料2で言うと17ページのように、35条2項「現に居住する組合員」というのを、「現に居住する」というのをとって「組合員」として、そしてさらに「又はその配偶者若しくは一親等の親族」ということで、拡大された案が提示されました。このあたりのご意見がもしございましたら。賛成、反対、あるいは棄権、いろいろあるでしょうけれど、ぜひご意見を事務局のほうは何いたいという。はい、委員。

【委員】 教えていただきたいんですけど、これは組合員が本来なるんですけど、組合員がなれない場合はその配偶者、もしくは一親等の親族と読むんでしょうか。組合員もやって、その奥さんもやって、親族もできるというのは、この条項で3個権利があるとちょっと混乱すると思うし、まさかと思いますが、そうした権利を悪用することがあってはいけないので、これは本来は組合員なんだけど、その人ができない場合のかわりにと読み取るのでしょうかという質問でございます。

【事務局】 もちろん原則はそうだと思うんです。確かに書きぶりだけからすると「組合員又はその配偶者若しくは」ということなので、組合員、配偶者、一親等のだれか一人ということだとは思いますが、そういう意味で確かに、「組合員ができない場合は」という形で順位づけが必要であれば、そういう形で書いたほうがいいのかもかもしれません。ちょっとそこは議論があるところかとは思いますが。

【委員】 場合によってはコメントで書くかどうかですね。あるいは書く必要はないかということもあるでしょうけれど。趣旨としては、その組合員というので、そこで点を打って、または、ですから……。あとは組合員が、おそらく解釈としてなれないような場合は、その組合員の配偶者か一親等内の親族かと。はい、どうぞ。

【委員】 今の委員のご意見を昇華する1つの案といたしまして、この第2項「理事及び監事は、組合員又はその配偶者若しくは一親等の親族のうちから」という、ここを、「組合員のうちから総会で選任する」というふうに第2項を切りまして、第3項に「前項にかかわらず」とか、そんな書きぶりとか書き出しで、組合員が役員に就任することができないと言うとちょっとおかしいんですけど、組合員がとにかくなれない場合には、例えば、当該専有部分の組合員の配偶者もしくは一親等の親族のうちから総会の決議を経て選任することができるとか、ここを第1項として、こういうのを項で分けるような配慮があると、委員のご意見にあったような誤解がかなり小さくなるのではないかと、誤解を生ずるおそれが小さくなるのではないかと考えました。以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。書きぶりの問題もごございますけれど、内容はこのぐらい拡張して、あるいは現に居住するという要件を外してよろしいかどうかと、非常に大きな改正というか改訂になると思いますけれど。いかがでしょうか。これまた申しわけない、私の意見を申し上げさせていただきますと、組合員、これ区分所有者ですから必ずしも住んでいる必要はないと。そうするとこのままですと、住んでいない、そこに現に居住していないような配偶者とか一親等内の親族、こういうのもなり得ると。

ですから想定されるのは、居住する組合員がいるけれども、その組合員はなれないと。ですが、その配偶者あるいは一親等内の親族というのは現行ではできないんですけれども、これですとできるという趣旨は、おそらく多くの場合には、同居の配偶者とか一親等内の親族とか、そういうことなのかなと。と申しますのは、あくまでもこれは先ほどの代理出席ではなくて、だからそれと区別しなくてはいけないのであって、総会で選任するとき、ただその組合員の配偶者だから、一親等内の親族だからと、いわば他の組合員から全く顔が見えないような人も選任される可能性があるんで、それでもよろしいのかということで、やはり理事とか監事というのは、そこで議案を提出したりして集会にかかわるので、そういった意味では区分所有者では全くない、そして住んでもいないような配偶者とか一親等内親族というのが、いわば理事会の中に入って議案の提出をするのに加わるということについては、やはり検討を要するのではないかということ。だから代理人の場合とはちょっと区別する必要があるのかなという、ちょっと意見を申し上げておきます。

その点、あるいは他のご意見があれば……。いや、やっぱりこのままでよろしいというご意見もあろうかと思いますが。おおむね拡大の方向というか、現に居住するという要件については緩和するというか、外すというようなことでよろしいでしょうかね。だからこそ、配偶者とか一親等内の親族についても外しちゃっていいのかなというのが。ちょっと申しわけございません、しゃしゃり出まして。

またこれも、戻っていただいて結構ですけれども、今度は資料1の3の「管理組合における適正な管理の推進」、これについてご意見、あるいはご質問があれば伺いたいと思います。長期修繕計画、それから分譲後の原始規約の再確認、前回も大いにご意見をいただいたところです。それから新年度予算成立までの会計処理規定、財産の管理に関する整理、このあたり、どこからでも何か。はい、委員。

【委員】 済みません、26ページ。

【委員】 資料2ですね。

【委員】 資料2です。⑨で「なお」のところで、修繕積立金の設定とか見直しについて十分考慮することが必要であると書いてありますけれど、管理組合自身でなかなかこういうことをきちっと見直したり、設定ができるかという、難しいと思うんですが、任意の資格なんですけれど、たしか管理業協会でマンション維持修繕技術者とか、そういう資格をつくったと思うんですね。そういったたぐいの専門家の活用も考えられるとか、何かそういうことを書いてあげるといいかなと思います。

【委員】 ほかのところにもマンション管理士などの云々という、具体名を示してありましたね。ですからその専門家がいたら、そういうのを例示しておくというご意見ですね。そのほかいかがでしょうか。長期修繕計画。あるいは先ほどご説明がありましたように、原始規約についてこういう案が出てきて、事務局のほうとしてもご意見を伺いたいということですので、ぜひ原始規約の点についてご意見を伺えればと。委員。

【委員】 原始規約についてですが、このコメントは非常に私はいいと思います。基本的に、前回も、買うときに重要事項説明で説明されるじゃないかというご指摘もありましたが、多くの方はあまりそこに気をとられていないという現状——私が住宅購入経験者にアンケート調査をすると半分の人が重要事項説明、そんなことをしてもらった記憶がないと言われてますし、さらに残りの半分の方は、契約当日、つまり契約の前にされたと回答されています。ですから、規約の内容をしっかりと考慮して、住宅を買っているといいがたいわけです。そういう現実を考えますと、一定の期間を置いて、見直しもそうですが、やはり内容をちゃんと確認して、そして問題があれば、ディベロッパーさんとか管理会社は悪意があってやっているわけじゃなくても、現状に合っていない、あるいはもうちょっと細かい項目を決めておきたいというものが出てくると思いますので、そういったものを早期の時点でしっかりと見直して、そしてそのベクトルの向きをしっかりとつくるということは大変いいことだと思いますし、その際に、ここに例えばという、専門知識を有する人の活用などもということも含めて、非常に私は現状を考えると的確なコメントではないかなと思います。もうちょっと個人的に言うと、もっとコメントじゃなくて、もっと強く押し出してほしいという気がします。現段階ではこのぐらいで、これを当たり前にしていただければいいかなと思います。

【委員】 どうもありがとうございました。いかがでしょうか。はい、委員。

【委員】 今のところに、27ページですね、ちょうどコメントの①の下のほう、3行なんですけれども、「その際、必要に応じ、マンション管理士などの専門的知識を有する者

の知見の活用を考慮することが望ましい」と。これ悪くはないんですけど、それと、マンション管理士って国がつくった資格だから活用したいというのもよくわかるんですけど、ほかにも専門家っていうのはいるわけですから、できれば33条とか34条のほうに区分所有管理士とか、まあ弁護士は入れるのはどうかかわからないですけど、いろいろ書いてあるので、そういう意味でマンション管理士じゃなくて、ほかの資格もちょっと入れていただくか、あるいはもう「マンション管理士などの」というのをとってしまって、専門的知識というふうに、どっちかにしたほうがいいかなと思っています。

【委員】 そのあたりは全体との、専門家についての書きぶりや平仄を合わせるということでしょうか。ですけど、一方では具体的にそういう専門家はどのようなのがいるのかなということを示すのも必要で、それを適切に例示するというに。なかなか大変だと思いますけれど。はい、どうぞ、委員。

【委員】 委員のご意見に関連しまして、確かに33条及び34条関係のコメントで、②で管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者としてはということで、例示がされております。ここに統一するというにしましては、全く異議ございません。したがって、例えばこのままでいくようでしたら、適宜、33条及び34条関係コメントも参照といった案内をコメントでしていただけますとよろしいのかなと思います。以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。ほかにはいかがでしょうか。はい、委員。

【委員】 前回に私のほうから申し上げました2つ、1つは滞納に関する件、これは入っておりますので、いいかなと思います。もう一つ、文書類の保存についてということをお願いしたんですが、これが入っていないようですので、できれば規約32条、管理組合の業務の中に文書類の保存に関する業務を加えていただけないかなと。会計関係の書類については64条の、会計の徴収類の保管がありますので、そのところに保存年限等について触れていただけないものかなと。補足でそれぞれ、コメントで保存年限等が入ればよろしいのではないかなと思います。以上、お願いしたいと思います。

【委員】 これについて委員から事務局のほうに、前回こういったことなただけでも、特に今回入っていないけれどもと……。何かご説明あるでしょうか。あるいは特に、別にあえて削除したわけではないとか、特別に理由はある……。そのあたり。

【事務局】 事務局からですけども、ご指摘いただいた点、抜けておまして申しわけございません。事務局のほうで確認したときに、マンション管理標準指針を平成17年

に策定しております、そこで文書の保管に関して、どう取り扱うことが望ましいということが記載されておまして、そこでは特に年限を切ったりとか——ただ、利害関係者から求められた場合は適切に出すということが記載されているんですけども、今回いろいろ事務局のほうで考えたときに、何年がふさわしいとか、個別事案によって、保管できるならもちろんずっと保管しているほうが望ましいですし、求めに応じて出すということはある程度当然なところもありますので、どこまで年限とか書き切れるのかなというところで迷っておりました。記載ぶりがなかなか難しいということと、既存の指針の中で標準的な取り扱いということを書いたものが現在ございますので、それ以上何を書こうかということでもちょっと思い悩んだところもありまして、若干そのあたりで今回特に、こちらの案という形では記載していないというところがございます。この年限について、事務局のほうでも考えたときに、非常に悩ましかったので、そのあたりご議論いただければ事務局としては非常にありがたいところがございます。

【委員】 年限の問題と、委員のご意見は、文書管理・保存自体を入れたほうがいいんじゃないのかと。そして年限については、もし可能であればコメントにということですか。むしろ前半のほうはどうですかね。

【事務局】 前半のほうについては、入れることに関して特に問題はないかと思っておりますので、検討させていただきます。

【委員】 そうですね。はい、どうぞ。委員。何か補足がありましたら。

【委員】 例えば永久保存、永年保存に該当するようなものを具体的にコメントなどで書いておくということも可能ではないかと思えます。あと、会計書類ですね。一番問題になっていますのは、会計書類の保存について、何年保存すればいいのかというのが一番多いので、その辺を少し詰めていただければいいかなと思えます。

【委員】 はい、委員。

【委員】 済みません、今の単棟型の標準管理規約の70条に、細則という条文があって、いろんなことについて別に細則を定めることができると書いてありますから、ここに例えば文書の保存規定についての細則という形で、文書の保存という言葉を入れるとか、そういうふうにして注意喚起するといいいんじゃないかと思えます。

【委員】 そうですね。多分大事なご指摘で、それをどういうふうに盛り込むかという問題だろうと思えますが、それ自体は多分異論がないと思えます。当然、規約とか議事録とかというのは区分所有法上定めがあるので、そして別に区分所有法に規定があるからと

いって、この標準管理規約ではそれを確認の意味で規定を設けていたり、コメントでつけ加えたりしているので、そのあたりもう一度、現行の規約を精査していただいて、委員のご意見もありましたように、どういうふうに盛り込むか、あるいは場合によっては盛り込む必要がないのか、次回までにご検討いただければ。

【事務局】 わかりました。

【委員】 はい、委員。

【委員】 ちょっと確認なんですけれど、管理組合の業務として、文書の保存・保管と書くということなんですけれど、それは規約とか議事録以外の文書ですね。

【委員】 そういう趣旨ですね、委員。

【委員】 ですよ。

【委員】 いや、管理組合業務の中に文書の保管がきちんとできなきゃいけませんよというのを入れてもらいたい。あと、それを細則等で文書……。

【委員】 規約とか議事録は法律上、管理者に保存義務がありますよね。保管義務は管理者ですよ。

【委員】 それがわからない。

【委員】 その罰則とかもあるので、管理組合にその保管義務を渡すと、罰則とかそういうことの関係がよくわからなくなってしまうんですけれど、ちょっとその辺だけ気になるという。

【委員】 そうですね。それは整理していただいたほうがいいと思いますね。保管義務、どこなのか、管理組合のところに書くのか、理事長というか管理者のところに書くのか、あるいは理事会そのもののところに書くのか、そのあたりは……。そしていろいろと、その文書の種類によっても違うでしょうからね。

【委員】 多分、管理者なんですよ。

【委員】 雑則で一まとめにして、1条を設けてというのも考えられるかもしれないです。

【委員】 そうですね。では次回まで、その点ご検討お願いします。

【事務局】 わかりました。

【委員】 そのほか、何かございますでしょうか。はい、どうぞ。委員。

【委員】 (4)の財産の管理等に関する整理というところで、資料2ですと31ページになるんですけれど、ここで2列あって、右側の「論点を踏まえた整理として考えられ

るもの」の下の方、60条に第7項というのをつくっていただいているんですね。この規定というのは追加している規定で、おそらくは67条の理事長の勧告とか指示とか、そういうのを参考にされておつくりになったと思うんですけど、ここで言う第4項で「未納の管理費等及び使用料の請求に関して、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる」というのは、管理組合を代表してやるということになりますが、このような概念は区分所有法にないものなんですね。ですから民事訴訟法とか、そういうものをよりどころとした規定だと私は理解しております。区分所有法が言っているのは、あくまで理事長を管理者とした場合には、その職務につき区分所有者を代理して行うものということになります。その場合は、区分所有法の中でも原告または被告というような表現・記述になるんですけど、ここの第4項で「管理組合を代表して」というふうになっていることと、新しく案としてつくっていただいたこの7項の中で「原告又は被告となったときは」というふうになっていることの、法律上の整合性というんですかね、この辺に問題がないかどうか。これは先生方に確認をさせていただきたいと思います。

もう一つは、今まで第7項のような規定がなかったというのは、むしろこれが区分所有法の要請に基づく管理者の訴訟追行権ではない関係で、必ずしも設けなくてもよかったから、なかったんだと思うんですね。これは管理組合運営上のことを申し上げますと、それに乗じているというわけではありませんが、むしろ規約の定めに基づいて、原告になったから区分所有者に遅滞なく報告しなさいということに拘束されない点で、いい面もあったのかなど。ちょっと無責任で恐縮なんですけれど、そのように考えております。言いかえますと穏便に配慮したような内容で、非常にスマートであったところを、果たしてこの第7項をかように規定する必要があるかどうか。その辺をちょっと意見させていただきました。以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。はい、委員。

【委員】 今の点に関してですが、管理組合が訴訟を起こす場合には2通りのやり方がありますね。団体が原告になる場合と管理者が原告になる訴訟担当の場合とです。この4項の法文はどっちつかずの書き方がされていて、管理者としての理事長が原告になる場合なのか管理組合そのものが原告になるのかが曖昧なんです。後者なら主語は「理事長」ではなくて「管理組合」のはずですし、前者すなわち管理者としての理事長が原告になる場合であれば、主語は「理事長」でいいですが、「理事会の決議により」という部分が気になります。区分所有法26条4項には「総会の決議」とありますが、同項は別段の定めを許

していないので「理事会の決議により」という部分はこれに抵触しているのではないかとの疑問があるからです。

【委員】 この4項は現行の3項をそのまま持ってきたので、別に今回、事務局から新たに……。

【委員】 それはわかっているんです。

【委員】 ですが、だからそのままほうっておいていいというわけではなくて、今回、もしそのあたり……。

【委員】 現場で混乱しませんかということ。

【委員】 そういうあれですね。幸い、今まではあまり、この規定でどうのこうのというのはどうやらなかったようですけれども。ちょっとこの際、ご意見がお二方から出ましたので、整理をしていただければと思います。その点いかがでしょうか。あるいは。はい、委員。

【委員】 済みません、今のことと関連しちゃうんですけど、細かいですが、私の読み間違いなのかもしれませんが、7項のところで「理事長は、第3項の規定に基づき」とあるんですけど、これ第4項ですか。ちょっとよくわからないんですけど。「第4項の規定に基づき、原告又は被告となったときは」というのが正確かなと思うのですが、どうなんでしょうかということですよ。

【委員】 これ、いかがでしょうか。

【事務局】 そうですね、第4項が正しいですね。おそらく既存の第3項……。

【委員】 うん、現行のね。

【事務局】 現行第3項をもとにつくったので、おかしくなっているかと。

【委員】 だけども、この整理した形では4項ですね。ちょっともう一度確認をしていただければ。

【事務局】 整理します。

【委員】 このまま最後まで直らないと問題ですので、気づいたところはどこでも、細かなところでもおっしゃっていただければと思います。いかがでしょうか。新年度予算成立までの会計処理の規定について、先ほどちょっとご説明がありました。大体挙げられている(1)から(4)まで、それぞれご意見をいただいたようで、これもまた、もし何かありましたら後で戻っていただければと思いますけれど。

それでは次に進めさせていただきたいと思います。それでは資料1の4でいきますと、

「多様なマンション形態に対応した管理規約のあり方の検討」、これについて何かご質問、ご意見がございましたら、どうぞお願いいたします。先ほど事務局のご説明ですと、多様なマンション、団地型、あるいは複合用途型、非常に実際にはいろいろなものがあるけれども、現行の標準管理規約はかなりその中で限定をしているものだと。だからそういった意味では、必ずしもこういった団地型とか複合用途型に、すべての場合に対応できるものではない。あるいは標準型でもないけれども、実態にできるだけ対応するようなものに関してはなかなか難しいので、将来的な課題にしたいということで、現行の団地型、複合用途型でも、かなり限定されているもの、団地型で言うと数棟の建物で土地を共有しているようなものに限定している、複合用途型に関しても一部共用部分がある、そういう規定について、単棟型を修正しているにすぎないということで、そのあたりのことで今回は、よりコメントをもう少し充実するような方向性を考えているというご説明でした。

ただ、それにしても、さらにコメントでどういう説明を加えたらいいのかということで、各委員、ご意見、ご指摘などを受けたいということです。いかがでしょうかね。前に申し上げたように、多分委員なんかもご経験でしょうけれども、現行の団地型とか複合用途型に対応させるというと大事業で、とてもあと数カ月でというのはなかなか無理で、事務局の案ですと、それは今後の課題という案でしたけれど。はい、委員。

【委員】 今後の課題にするということについては賛成なんですけれど、やっぱり全般関係のところ、団地型にしても複合用途型にしても、なかなかみんなに読んでもらえないということと、あと、これ読んだだけだとわかりにくいんだと思うんですね。まず例えば、団地型の場合にはどういう団地を想定しているかということについて、こんな分厚いマンション管理士の試験を受ける人が読む本があったと思うんですけれど、その本に平面図みたいな形で、どういう場合に団地が成立するかというのが一目でわかるような簡単な図があったと思うので、それを全部出す必要はないと思うんですけれど、そういうもので、こういう形をここでは想定していますよというふうなことを、ちょっと入れておいたほうがいいかなということと、あと、今度はツリー型の図がなくなっちゃったんですけども、ツリー型じゃなくて横書きの感じで、並列関係で、こういう考え方でここはできていますということ、団地型と複合用途型で検討してみたらいかがかということが1つ。

あと、複合用途型についてのこの全般関係での説明の中身なんですけれども、一部共用部分というのが、あるような前提になっていますが、そもそも一部共用部分で何かというのがやっぱりわかりにくい面があるので、そのことをちょっと書いてあげておいたらい

かなということと、それから一部共用部分の管理については、全体の利害に関係するものとそうでないものとか、いろんな分け方があるので、その中身の、こういう考え方についてここではモデルとして出していますというのが、もうちょっとわかりやすく書いていただくといいかなと思います。

【委員】 はい。貴重なご意見だと思います。基本的には今後の課題ということだけれど、今回やはりこのコメントの全般関係を、できるだけわかりやすくと言いますか……。本文だと難しいけれど、コメントだと、図とか簡単な絵とかというのを入れてもいいんでしょうかね。どうでしょうかね。これまであまりそういう例はないのかもわかりませんが。ちょっとそのあたり、多分図をかければ大分わかりやすくなると思うんですよね。そのあたりご検討いただいて、わかりやすい工夫をというか。それからこの標準型というのが、ある限定された場面の標準管理規約なんだよということで、何か団地、あるいは複合用途型のマンション、すべての標準ではないということが、はっきりこれを読む人に伝わるような工夫が必要だと。

よろしいでしょうか。団地型、複合用途型。もちろん将来の課題ということなんですけれども、課題として次に引き継いでもらうためにご意見をいただいてもよろしいので、今回無理だけれど、もし何かございましたら。はい、どうぞ。委員。

【委員】 資料2の36ページの、まさに最後の最後のところなんですけれど、36ページの⑦で、なお書きのところですね。「なお、等価交換によるマンションでは、土地所有者と区分所有者の衡平に留意することが重要である」となっておりますけれど、じゃ衡平の要素というのは何なのですかということが、次の段階の議論になると思うんですけれど、最新の区分所有法では衡平性の要素というものを、区分所有法の30条3項でいろいろと例示しております。面積とか区分所有者が支払った対価であるとか、そういうものをここに例示しますと、よりわかりやすくなるのではないかと思います。なおかつ、そういうものにとらわれず、総合的に考慮してというような一文が法律には入っておりますので、何でしたら区分所有法の30条第3項を、そのままここに引用してもよろしいのかなと考えます。ただ、文章が長くなりますので、別途考慮しなきゃいけない点はあると思います。

あと「等価交換によるマンションでは、土地所有者と」とありますけれど、これは確かに、一部が分譲される前の段階ではこの表現でいいのかもしれませんが、一般的な言い方ではないのかもしれませんが、旧地権者さんとか、そういう表現のほうがわかりやすいのではないかと。ここでなお、土地所有者ときますと、いまだにおれのマンションとか、

そういうようなイメージが出てきやすくなるかなど。これは余計なことかもしれませんが、文言の表現の仕方についてのみ意見を申し上げました。以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。そのほかございますでしょうか。

それでは次に移らせていただきます。今度は「その他」というところで、共用部分の範囲等に関する整理、それから緊急時の管理組合の専有部分への立入請求権の規定、これらについていかがでしょうか。それぞれ事務局のほうで、資料2で案をつくっていただきましたけれど。この38ページ、37ページの「共用部分の範囲等に関する整理」というのは、これは前回もご説明がありましたように標準管理委託契約書にならったというか、そういうことですね。そしてもう一度点検してみて、やはりこういった標準管理規約でも、一つは標準的なものとしても抜け落ちているような付属施設、あるいは共用部分等があると。それから例えば玄関ホールなどというのは、エントランスホールと言うのがふさわしいのではないかと。標準管理委託契約書のほうでも先行されていますので、それと違うと、何か違うようなものだということですので、ですからそれと合わせたということだろうと思います。このあたりも、もし何か、実務などの観点からご意見ございましたら。

この2番目の「緊急時の管理組合の専有部分への立入請求権の規定」ということで、ご説明があったように、これも請求権というより、むしろ管理組合としては緊急時に立ち入ることができるという案をこしらえたけれども、それでよろしいかと。ご意見を伺いたいという先ほどのご説明でしたけれど、このあたりいかがでしょうか。

確認なんですけれども、あくまでも標準管理規約、管理規約ですので、この立ち入ることができるというのは、管理を行う者、管理組合などが管理組合のために災害等、あるいは犯罪もありますけれど、その立ち入り権で、だからといって必ずしも当然に、今日問題になっているようないろいろな、子供を放置しているとか、高齢者がどうやらいらっしゃいけれどどうなっていると、そこまでは管理組合は直ちに読み込めないですよ。ですから管理組合のために、そういった災害等ということで、もちろん標準型はそうだけれども、コメントにありますように、当該マンションの地域性、整備の状況等に応じてということで、そのあたりはある程度柔軟な書きぶりができるけれども、そのあたりは一般の社会通念あるいは他の法律との関係に任せるということで、そのあたりまではあまり立ち入っていない。だからここでは災害とか犯罪とかそういうことで、マンション管理に関係するような形で専有部分まで立ち入ることができるという理解でよろしいんでしょうね。はい、委員。

【委員】 済みません、40ページのところなんですけれど、「管理組合のために、緊急に行く必要がある場合」でいいんですけれども、念を入れて「管理組合のために緊急に行く必要がある場合で、本人の同意を得ることができない」というのを、ちょっと入れたほうがいいんじゃないかと思います。

【委員】 そうでしょうね。まず本人の同意でしょうね。委員、どうぞ。

【委員】 ちょっと質問も入るんですけれども、この立ち入り権というのが、通常ですと、専有部分に入ることはできないというのが一般的な認識だと思うんですが、これはこういう災害等の緊急避難という形で、違法性が阻却されるという考えなのか、それとも管理規約という、一種の部分社会の中での契約と言いますか、そういう形の中で許されるものなのか、その辺がまず一つ確認したいということであります。もう一つ、仮に規約という、一種の契約的なものでこれが可能になるということであれば、先ほど委員がおっしゃったような、孤独死の関係だとか、そういったものにも対応できるようなことが示唆されてもよろしいのかなと思っております。

【委員】 大きく2点ございましたけれど、どうでしょうかね。難しい問題で。

【事務局】 そうですね。済みません、これは、事務局というより私の考えでは、違法性阻却どうこうというのは裁判で争われるもので、ここに書かれているからどうこうという話じゃなく、これは部分社会という形で規約という契約上管理組合が入ることができるという話だけなのかなということと、あと孤独死ですとか、犯罪等ということが書かれておりますので、孤独死は違うとしまして、幼児を放置しているとか高齢者を放置、犯罪がまさい行われているような状況で、悲鳴が聞こえているとか、そういった場合はどうなのかというのはありますけれども、この規定に関して言えば、基本的にあまり対象としておりませんで、先ほどおっしゃったようなものは含まれてないのかなとは思っております。

【委員】 はい。前者に関してですけれど、おそらくこの規定がなくても緊急避難的なものは許されるんでしょうけれども、あらかじめ規約で、総会の決議において特別多数決で、お互いのルールとしてそのことを確認しておく。そういうことでしょうね。ですからもちろんこれがなくても可能かもわからないけれども、より、立ち入るときに、委員がおっしゃったように本人の同意を得るのが前提でしょうけれども、それが得られないような場合、こういう規約があると、管理組合のほうとしても対応しやすいということでしょうね。

それから、これも事務局からご説明がありましたように、前回でしたかね、あるいは前々

回、既に標準管理委託契約書で、管理業者、管理会社がこのような規定を管理組合との間でしていると。標準型として。ですから一方の考え方は、そういう管理会社がこういうことができるのに、管理組合ができないというのはちょっと均衡を失するんじゃないか、そういう実務的な配慮というか、そういうのもあるかと思います。はい、委員。

【委員】 立ち入り請求権にするんですか。立ち入り権にするんでしょうか。

【委員】 これはどうでしょうかね。立ち入ることができるという。

【委員】 立ち入り権だと私は思いますけれど。

【委員】 立ち入り請求ではなくてね。

【委員】 よろしいですか。立ち入り権だとしますと、かなり強烈な……。したがって、それができる場合、立ち入ることができる場合はかなり制限されることになると思うんですね。むしろ、例えば、区分所有者の権利義務で6条2項にあるように共用部分の管理のために専有部分の使用を請求できるという、一種の立ち入りも含むわけですけども請求権なわけですよ。この6条2項のような規定の存在から見ますと、例えば共用部分のためですから、要するに管理組合のために必要な場合、すなわち共同の利益にとって必要だと認められる場合にのみ立ち入りを請求できると書くのが筋なんじゃないでしょうか。立ち入り権まで書き込めるかというのは、ちょっと疑問です。ただ、絶対に立ち入れないかというのと、さっきの緊急避難的な場合はそちらのほうで認められる場合もあるんでしょうけれど、立ち入り権というものを規約で果たして書けるのかなというのは、ちょっと、6条2項のような規定の存在から見ても、請求までしかできないんじゃないかなと思います。

【委員】 はい。先ほど……。どうぞ、委員。

【委員】 39ページになりますが、23条1項で立ち入り請求をまず認めていますね。これ一般的にですね。そして例外的に4項で、天災地変というものに限って立ち入りできるというふうに分けてあると思うので、一般的には相手の承認がなければ入れないということですが、こういうケースの場合は緊急を要するというので、立ち入りができるという形での解釈で私は考えているんですけども。以上です。

【委員】 はい。先ほど標準管理規約云々と言いましたけれども、それよりもまず23条内部の問題があつて、委員のご指摘は、1項から3項までは立ち入り請求と。だから1項で立ち入り請求をして、ただし、請求権なんだけれども、請求されたものは正当な理由がなければこれを拒否してはならないとあるので、だから一つの、委員のおそらくご意見だと思いますけれども、こういう書きぶりというものもあるんじゃないかと。そういうご意見

と承ってよろしいですね。

【委員】 はい。

【委員】 そのあたりをちょっと、次回までに。委員、どうぞ。

【委員】 済みません、私の個人的な理解では、この4項というのは、まさにどうなるかはわからないけれど、緊急避難として本人の同意がなくても立ち入ることが許されるであろう場合を、こういう書き方をして、みんなでこういうこともあるねというふうな認識をしましょうという、そういう考え方で定めたものだと思うんですね。だけど、そうだとすると、やっぱりちょっと不安があることは事実なので、仮にこれをこのまま残すのであればコメントで、緊急避難的なものをこういう形で書いたんだから、これを使うには十分注意しなさいとか、かなり警告的なコメントを入れておかないと、ちょっとまずい話になるのかなという気はいたします。

【委員】 そのほかどうでしょうか。はい、委員。

【委員】 管理組合と管理会社ということになると思うんですが、管理委託契約書で、相手が応じなかったときには立ち入ることができるというふうにしてますよね。それよりも以下の管理組合というのもおかしいと思いますがね。同等程度には認めておかないといけないんじゃないかと思います。

【委員】 そういうご意見。はい、委員。

【委員】 済みません。標準管理委託契約書で立ち入ることができるというふうにしてあるのは、強制的に立ち入ることができるという趣旨で定められているものではなくて、あくまでも請求なんだと。ただ、書き方としては、立ち入ることができるというふうになって、強制的に立ち入ることができるという、そういう解釈のもとに条文がつけられているという理解はしておりません。

【委員】 多分そうだと思います。

【委員】 多分ちょっと目的が違うんでしょうね。管理組合の立場からの立ち入りと、それから管理会社としての委託業務での立ち入りと。若干それは違うんでしょうね。はい、委員。どうぞ。お手が挙がったようで。

【委員】 委託契約で今言いましたように、まず請求をして認めなかったときには立ち入ることができる。で、ここでは別に細かく、委託契約書8条1項の1号、2号で具体的にこういったようなものが入っておりますね。こういったものを受けてということも入ってくるだろうと思います。管理組合のほうは、一般的なもの、これ委託契約の中に入るの

かどうかわかりませんが、例えばごみをうちの中にためているとか、あるいは孤独で音さたがないとか、いろいろあるわけですね。それから大規模修繕工事のときの立ち入りについても拒否されるとか、いろいろケースがあるわけです。委託契約よりもはるかに範囲が広くなると思うんです。そういったものは、立ち入ることができるというわけにはいかないんですよ。まず立ち入り請求をして、だめなときには、最終的には結局、仮処分申請を裁判所に起こしてやるというケースになるんです。ですが、天災地変のようなものになると、そこまではやっておれないという、時間的に問題がありますので、この程度で立ち入り権を認めるというのは、あってほしいという、そういうふうに思っておりますけれども。

【委員】 はい、わかりました。なかなか書きぶりが、工夫が必要だろうと思えますけれど。はい、どうぞ、委員。

【委員】 いろいろなご意見を伺いまして、大変参考になっております。細かいことなんですけれど、40ページの右側の2行目にある「管理組合のために」という表現が、非常になじみが薄いと言いますか、例えば「区分所有者全員のために」というのは法律にも出てくる文言なんですけれど、管理組合のためにという表現が果たして妥当なのかどうか、ちょっと個人的にまだ結論を導けていないというか、納得し切れていないところがございます。

あと、細かいことですが、この規定を23条に挿入するという前提にあっては、この標準管理規約の用語の使い方として、組合員という用語は第6章以降でしか出てまいりませんので、このあたりも、組合員ではなくて、区分所有者になるのかなという気がいたします。また、40ページの第4項の下から4行目に「立入った専用部分等」とありますが、これは「専有部分」になるのかなと思われまます。基本的に先ほど委員もおっしゃっておられました、「本人の同意を得ることができない場合」という文言は必ず入れたほうがよろしいと思います。もっと神経質になりますと、例えば緊急に行うことが極めて有効と判断できる場合とか、かなり神経質になるときりがありませんけれど、これは同意を得ることができないという漠然としたもののほうが、柔軟な運用ができるのかなと考えます。

もう一点、全く別の箇所になりますが、38ページの別表第2の「共用部分の範囲」というところで、3番目ですね、管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室となって、専有部分に属さない「建物の部分」(規約共用部分)とあるんですけれど、これは左側の、現行の書き方が非常にシンプルなものとならざるを得なかったのは、おそらく、これ推測なんです

けれど、この案のように「建物の部分」と言い切ってしまうと、これはいわゆる区分所有法1条に規定する、建物の空間、構造上の独立性と利用上の独立性を満たした空間のみが対象になりますけれど、実は別棟の建物で、基本的に登記の対象になるものであれば、やはり規約に定めることによって共用部分になるという関係にあります。これは区分所有法でも明言されているところですので、この3項で、別棟の建物が規約で共用部分とされている可能性が大いに考えられるところでありますので、建物の部分と言い切ってしまうと、おやおや？ということになるのではないかと考えます。

この意見は、マンション標準管理規約を改正する、改定するということになりまして、団地型とかにも同じ改正を当てはめることになりませんが、この共用部分の範囲につきましては、団地型になるとまた表現が全然違うんですね。団地型になると団地共用部分というか、全員の共有に属するものと棟の共有に属するものというふうに分けて規定がされることになりまして、この場合はほとんどのものが別棟の建物に当たると思われますので、そういうところとの整合性をきちっと説明できるような表現にするのが望ましいと考えます。以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。ちょっと気づいたところで、今ご指摘のあった38ページの最後のところですけど、これ多分、別表2の現行のところでは、集会室の後に「及びそれらの附属物」と書いてあります。多分ここにも、この規約共用部分の後ろに「及びそれらの附属物」というのは入るんでしょうね。だからあえてそれを除外するという趣旨ではないと思います。標準管理委託契約書のほうは、管理会社はそこまでは面倒見ないよということで、ひょっとすると除いているのかわかりませんが、管理組合のほうでは多分入れておいたほうがいいと思います。ご検討お願いします。

あと数分というか、10分弱でございますけれども、ご発言がなかった委員の方々、もし何かございましたら、どうぞ。はい、委員。

【委員】 実務運用のところいろいろ兼ね合いが出てくるので、詳細になるかと思ってコメントしなかったんですけども、一つは、委員が言われた、役員さんの要件の緩和の部分ですけども、もともと「区分所有者で、しかも居住」というものを緩和しようという話と、「区分所有者でなくてもいい」という話と両方あったと思うんですが、今回のコメントの趣旨からすると、おそらく居住を中心にしたということ。ただ、規定からすると、そうじゃなくてもいいというふうになっていますので、委員がおっしゃったとおり、区分所有者については居住でなくてもいいが、ただし、その配偶者だとか親族については

居住要件を当てはめるといふような規定の仕方のほうが、段階的にはまだいいのではないかという意見を持っております。一気に拡大するという意見もあると思うんですが、今の状態だと理事会中心に運用するという事なので、できるだけ「居住者」という中で話し合いができるというのが望ましいのではないかと考えておりますので、この辺の書き方だとか考え方は、もう少し整理したほうがいいかなと考えております。

それからもう一点は、管理行為、保存行為なんですけれども、法的なところでの議論はいろいろ進んでいるんですが、管理組合の運営についてはもう一つ、予算主義ということが言われております。さっき、これは委員が言われたとおりでと思うんですが、緊急性を要するものについては度外視しまして、そうじゃないものについてはある程度予算の中で確保しながら、その執行について理事会にゆだねていくというふうな考え方をしていかないと、管理行為だから理事会が何でもやっていくと、決算のところはかなり大きな支出が出てくるということも生じかねないので、そういう観点も少しここは入れたほうがいいのではないかなと考えております。ただ、これは実務運用のところを考えていけばいいという話かなというのも考えていますので、コメントに入れるかどうかはちょっと別問題だと思いますけれども、そういうふうな考えも持っておかないといけないかなというところで。以上です。

【委員】 どうもありがとうございました。はい、委員。

【委員】 資料2の17ページのところの役員の要件で、今のお話と若干共通するところもあるんですけども、現状、居住要件を緩和するという立てつけで文章のほうはつくっておられて、コメントのほうで、そうは言ってもできるだけ住んでいる方中心のほうが好きという記載をされています。ただ、世の中のマンションの類型を見ますと、リゾートマンションとかワンルーム中心の投資用のマンションは、なかなかオーナーさんがお住まいにないということで、このような、今いただいている改訂の規約のほうがいいのかなと思うんですが、ただ、典型的に多分多いと思われる都心とか郊外の実需、ファミリータイプのマンションは、多分ここまでの緩和はニーズとしてはないのかなと。私が経験した、知っているケースなんかですと、理事に選ばれた候補、大体抽選で住戸で回ってくるケースが多いと思うんですが、ご主人が単身赴任でほとんどいないので、じゃあ区分所有権を持っていない奥さんが理事になりたいんですとかというケースはあるので、その同居の配偶者とか一親等の親族の部分だけ、条項の中では緩和をして、コメントのほうで、類型によってはワンルームの投資用とかリゾートマンションについては、居住要件まで緩和

してもいいようなコメントに変えたほうがいいのかというふうに思っております。以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。委員、もし何かございましたら。

【委員】 今日は貴重なご意見を拝聴しまして、まことに参考になりました。確認なんですけれども、委員が言われた管理組合の文書の保存、ありますよね。あれは先ほど、区分所有法の管理者のいろいろ義務だとか、それから既に標準管理規約にもあちこち、理事長の、関係書類だとかああいったものの保存義務が書かれていますけれども、ああいったものをもっとオーバーラップして、何か義務を載けると。こういう意味になるんでしょうか。そこだけちょっと確認したいんですけれど。

【委員】 今ばらばらでありますよね。できればまとめていただくのが一番いいのかなとは思いますが。場合によっては、先ほど申しあげましたけれど、雑則で1条設けて、書類についてまとめてやっていただくとか、そういうふうにしていただければわかりやすくはなると思います。

【委員】 それぞれあちこちに、今の標準管理規約に載っかっている部分がありますよね。

【委員】 例えば履歴情報とか、適正化に基づく図書類だとか、いろいろありますから、あちこちの条にまたがっていますけれども、できればそういうのをまとめて、文書に関する管理という格好で、1条設けていただいたほうがありがたいなと思っております。

【委員】 わかりました。

【鎌野委員長】 ほぼ時間が来ましたが、特に何かご意見、あるいは今後の運営についてございましたら。それではございませんようでしたら、今後の進め方について、事務局よりご説明をお願いします。よろしくをお願いします。

【山岸課長補佐】 事務局より説明させていただきます。第4回、次回の検討会の日程でございますけれども、事前に事務局から委員の先生方に調整させていただきましたとおり、10月22日金曜日、10時から12時までという形で開かせていただければと思っております。また、本日の議事について議事録を作成し、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につきましても、特に委員の皆様方、ご異論がないようであれば、すべてホームページ上にて公開したいと存じております。以上です。

【鎌野委員長】 よろしいでしょうか。次回の日程、それから資料の公開の点。そのほ

か何かございませんようでしたら、以上で本日の議題についての審議は終了させていただきたいと思えます。ほぼ時間どおり終えることができました。ご協力ありがとうございました。

— 了 —