

災害など緊急時の合意形成・費用支出のルール等について(案) その1

資料9

課 題	現 行 の 法 令 ・ 規 定 等	論 点	対 応 策 等
<p>1. 総会が開催困難な場合の意思決定</p> <p>(1) 緊急時に「保存行為」として管理者が(=理事長以下理事会で)ができる、又はやらなければならない緊急工事の範囲</p>	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有法第17条で「形状又は効用の著しい変更を伴う変更」は、特別決議3/4。 同法第61条で、建物価格1/2以下の滅失の場合 <ul style="list-style-type: none"> ①各区分所有者が当該共用部分や専有部分を復旧するか又は②集会の普通決議により復旧する。 建物価格1/2超の滅失の場合、復旧には集会での特別決議3/4以上が必要。 同法第17条で、保存行為は、集会の決議又は各区分所有者が実施可能。 同法第26条で、共用部分の保存は、管理者の権利・義務と規定。 	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有法第26条で、管理者が権利・義務を有する保存行為の範囲はどこまでか。 保存行為のため、管理者(又は理事会)で意思決定可能だとして、実施できる範囲をどこまで標準管理規約に書けるか(細かい例示まで記載するのは困難)。 	<ul style="list-style-type: none"> 標準管理規約のコメント又は適正化指針で解釈を例示してはどうか。 ①保存行為(法18条ただし書、26条) → 管理者単独で意思決定可能。(←管理者一人の責任が重くなり過ぎるため、理事会で意思決定可能とする) <ul style="list-style-type: none"> ア 共用部分を維持するための緊急を要する行為 イ 共用部分の滅失・毀損を防止して現状の維持を図るための比較的軽度の行為(例;給水管・配水管の補修共用部分の点検、破損箇所の小修繕等) ②狭義の管理行為(法18条本文) → 総会決議が必要。 <ul style="list-style-type: none"> * なお、個々の事案で狭義の管理行為かどうか判断すべき。 ア 共用部分の軽微な変更(例;給水管・配水管の更正・更新、EV設備の更新、炭素繊維シート巻き付けによる柱の耐震補強等) イ 単なる管理行為(共用部分の使用方法的決定等) ③共用部分の変更(法17条) → 総会決議が必要。 緊急時の対応において、著しい変更に該当するケースは、(少ないとみられるが、ある場合には)、総会の特別決議3/4が必要。
<p>(2) 総会開催が困難な時、理事会決議での合意形成・決定</p>	<ul style="list-style-type: none"> 標準管理規約の第54条「理事会の議決事項」には、該当する規定はない。 	<ul style="list-style-type: none"> 緊急時に、理事会決議で対応できるよう事前に規約に定める場合の方法 以下の定義・範囲の具体的明示。 <ul style="list-style-type: none"> i 緊急対応が必要となる災害の範囲 ii 総会開催が困難な場合の例示 iii 二次被害以外に、緊急の応急復旧が必要な被害の例示 iv 緊急対応の工事の例示 	<ul style="list-style-type: none"> 標準規約第54条に「災害発生で総会開催が困難な場合で、生命の危険、二次災害の防止等、緊急の応急復旧等を行うことが有効と思われる事項」を追加 <コメントに>記載> <ul style="list-style-type: none"> i 災害の範囲;地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、大雪、噴火、ひょう等。 ii 事故の範囲;火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下又は衝突。 iii 総会開催を待てない程の緊急性、区分所有者が避難中で収集困難な場合。 iv 給排水、電気等ライフラインの被害も生活維持のため緊急対応のいる被害
<p>2. 総会開催が困難で、理事会決議で緊急対応した場合(上記1)の修繕積立金の取り崩しのルール</p>	<ul style="list-style-type: none"> 現行の標準管理規約では、第28条(修繕積立金)の第1項第二号に「不慮の事故その他特別の事由により必要となる修繕」の場合は修繕積立金を取り崩せるとしているが、同第48条の総会の議決事項で、総会決議の対象とされており総会決議が無ければ、取り崩せないこととなっている。 	<ul style="list-style-type: none"> 理事会決議で緊急対応した場合に取り崩せる、と改正するのであれば、金額的な制限(上限)が必要ではないか。 補修工事によっては、金額が大きいものもある(給排水管等)が、応急復旧工事であれば、生活継続のため認めるべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 標準管理規約第48条「総会の議決を経なければならない事項」を改正。 同六号 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取り崩し(ただし、第54条の緊急決議の場合を除く)
<p>3. 上記1、2により、緊急対応で支出されることとなった経費が、当該年度の収支予算に計上されていないことについて、収支予算の変更承認の手続き</p>	<ul style="list-style-type: none"> 現行の標準管理規約では、新しい会計年度の開始日から総会で新年度の会計予算が承認されるまでの比較的限られた期間内のやむを得ない支出についてのみ、理事長が理事会の承認を得て支出できる規定があるのみ。 	<ul style="list-style-type: none"> 緊急対応にともなう支出の承認手続きと事後報告について規約の整備が必要ではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 標準管理規約第58条「収支予算の作成及び変更」を改正。 同第4項 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。 新4 (第54条に新規追加する緊急対応のための支出が必要となった場合、理事長が、理事会の承認を得て、支出できる旨を規定。) 新6 (理事長が、新第4項の緊急対応支出をした場合の総会への事後報告義務などを規定。)

災害など緊急時の合意形成・費用支出のルール等について(案) その2

課 題	現 行 の 法 令 ・ 規 定 等	論 点	対 応 策 等
4. 理事会決議も困難な場合の意思決定	<ul style="list-style-type: none"> 標準管理規約第38条（理事長）には、緊急時の意思決定についての規定はない。 	<ul style="list-style-type: none"> 理事会決議が困難な場合に、理事長が管理者として緊急に意志決定できる規定を入れた場合、理事長の責任が重くなり過ぎる。 一方で、理事会開催困難な場合の意志決定について規定を例示しないと、現場で二次被害や生活継続ができない恐れもある。 	<p>現行の規定第38条（理事長）を改正</p> <ul style="list-style-type: none"> やむを得ない理由で、第54条新〇号の理事会決議が得られない場合の緊急対応は、理事長が管理者として実施する権利を有し、義務を負う。ただし、実施後は速やかに区分所有者に対して報告しなければならない。 <p><コメントに記載></p> <ul style="list-style-type: none"> 実際には、総会の決議を経ずに理事会承認で工事を実施し、費用支出した場合でもトラブルが生じていることを注意喚起として記載。 その一方、阪神淡路大震災や東日本大震災の教訓を踏まえ、個々の管理組合で議論の上、予め、総会決議でなくても決定、費用支出できることを、予め規約等に明示しておくことの重要性も記載。
5. 緊急時における専有部分への立ち入り	<p>現行の標準管理規約では第23条に「必要箇所への立ち入り」の規定があるが、</p> <p>①共用部分と構造上一体となった専有部分の管理、又は、</p> <p>②共用部分のうち住戸に附属する窓、玄関等の開口部の管理の場合</p> <p>しか、立ち入りは規定されていない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 災害による緊急対応時の立ち入りの手続き・判断基準の明確化 法に定める緊急避難や、警察官職務執行法及び消防法に定める立ち入り権等他の法令との整理 第23条の「管理を行う者」が、管理組合、理事長あるいは区分所有法上の管理者を指すのか、明確に定義すべきでないか。 孤独死、ごみ屋敷化した住戸からの害虫等の発生、児童虐待等緊急性のある場合の取り扱い。 	<p>現行の規定 第23条（必要箇所への立ち入り）に、以下の趣旨の条項を新たに追加してはどうか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理を行う者は、地震、台風等の災害又は火災等により、専有部分や共有部分に物理的又は機能上の影響を与えるおそれがある緊急に行う必要があり、かつ、立ち入りの同意を得る時間的余裕がない時は、他の者が管理する専有部分等に立ち入れることとする。但し、立ち入った専有部分等に係る区分所有者及びその所有する専有部分の占有者への報告義務も課す。 <p><コメントに記載></p> <ul style="list-style-type: none"> 「管理を行う者」は区分所有者とする。但し、理事長（管理者）も限定する旨、明記しても良いのではないか。 犯罪、児童虐待、孤独死、ゴミ屋敷化した住戸からの害虫発生等のケースにおける立ち入りも重要であるが、標準管理規約は、マンション管理の規定であること、法令上立ち入りの権限を有する者の方が適切であることも想定されることから、対応については、適正化指針で整理することとしてはどうか。

(注) 標準管理規約に規定しきれない詳細については、標準的な細則の整備も含めて考える。
 また、標準管理規約より適正化指針に盛り込んだ方が望ましい課題については、適正化指針への記載を検討する。