

(参考) 主な論点ごとの考え方の整理

※ 「主な論点とその検討の方向性(案)」の参考として、論点ごとの考え方について、委員の意見等をもとに事務局において整理したもの。

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

1. 我が国のマンションにおいては、これまで区分所有者から選任された理事による理事会において事業(修繕・改修等)計画案、予算案等を策定し、総会で協議、決定するとともに、一部の管理業務の決定については理事会の決定に委任し、円滑かつ機動性のあるマンション管理運営を執行しており、国の標準管理規約、個々のマンションの管理規約も上記の前提のもとで規定されてきた。
2. しかしながら、高度経済成長期の頃より大量供給されてきたマンションの高経年化が進行するとともに、区分所有者の高齢化や賃貸化(借家人等所有者以外の居住者の増加)・空室化が進んだ結果、計画的な大規模修繕や老朽化等により臨時に発生する修繕への適切な対応や、耐震性の無いマンションの耐震改修あるいは老朽化マンション等の建替えなど、専門性や多額の資金のかかる事項が増加する一方、管理組合(区分所有者)の方は、役員のなり手不足、管理費又は修繕積立金の収支状況の悪化等の問題に直面しつつある。
3. ヒアリングの結果、既に、自主管理マンションや、小規模・高経年マンション等において、近年、高齢化や賃貸化・空室化の進行、高経年化が深刻化し、専門性や合意形成の難しさ等マンション管理の元来の難しさに加え、老朽個所の増大による適切な修繕・改修の必要性、財政面の悪化、建替え等の合理的かつ円滑な合意形成の必要性等の問題が増大しているにもかかわらず、役員のなり手不足が深刻化して、一般の区分所有者のみで適正な管理・修繕を行うことができない「管理不全マンション」が出てきており、こうした問題が、マンションの規模を問わず、拡大していく懸念がある。
4. ヒアリング等では、新築から当面の間は、区分所有者が役員等に就任して直接管理運営をする意欲・士気が高く、実態面でも、専門的な知見がなくとも管理運営上大きな支障をきたす可能性は当面は低いという意見が多かった。しかしながら、大量供給されたマンションの高経年化や区分所有者の高齢化や賃貸化・空室化は今後本格的に進むことが見込まれており、将来、小規模マンション以外でも、大規模な計画修繕や耐震改修、耐久化その他改修あるいは建替え等について、役員のなり手不足、管理費や修繕積立金の収支悪化、不適切な役員の長期継続による管理の混乱や内部対立等の問題を抱えつつ、困難な合意形成及び執行(資金確保や工事等の実施)をしなければならない事態が顕在化する懸念がある。

5. こうした中、既に自主管理や小規模・高経年マンションの一部で表面化した管理不全等の問題に対しては、マンション管理業者が一括で管理受託をし、専門的な面からの助言、支援等を行っているが、大手以外の全ての管理業者にも可能な訳ではなく、また、利益相反取引の防止について後述するように、区分所有者の利益の追求と管理業者としての企業収益の追求とは、立場、目的が異なるのみならず、どちらかを重視すれば他方が損なわれるトレードオフの関係にあることから、常に管理組合の立場のみに立って管理組合を支援し、資産価値の最大化を図ることができるとは言いきれない。

また、ヒアリングにおいては、実態先行の形で、役員のなり手がいない、あるいは内部紛争がある等のマンションにおいて、①マンション管理業者又はマンション管理士が理事会に代わって（廃止して）管理者になる管理方式、②一部の管理組合連合会のように専門家を役員に派遣する方式など、外部の専門家をコンサル・顧問等でなく、管理組合の役員として活用するケースが出てきているが、適正な監督や利益相反取引の防止など、所要のルールの整備が早急に必要になっていると考えられる。

6. 特に、利益相反取引の防止については、外部の専門家を管理組合の役員等に登用し、管理運営の権限を与える管理方式の類型の場合には最も重要な問題である。例えば、管理業者は多岐にわたる管理業務を実施する役割を担うが、法人組織であれ個人であれ、受託した管理業務を通じて自己の収益の最大化を目指さなければならない主体であって、委任者の信任を得ることを前提としつつも、自己の利益を追求することが想定されている。したがって、このような立場、目的を有する管理業者が管理組合の役員等に就任して、区分所有者の代表者の責務である財産的価値の最大化（区分所有建物価値の最大化）も追求することは困難なケースが生じる。こうした目的と立場の違い、追求すべき目的のトレードオフの関係等から、個人であれ法人組織であれ、管理組合の役員等と管理業務の受託業者の両方を兼ねて取引行為に及ぶことは、典型的な自己取引又は双方代理になるため、どちらかの片方の立場に専念しなければならないと考えられる。

このため、後述するように利益相反取引の防止に係る規定等の整備・充実を行うことで、マンションの管理を適正に執行するために外部の専門家を役員等に登用した場合に、区分所有者が役員となる場合に比べて問題が多いという懸念を払拭することが、外部の専門家活用の当たっての最重要の前提である。

（補足） 区分所有者を代表する立場では、場合により、不要不急のサービスは削って必須の業務に絞って実施者を選定すべきであったり、高品質のサービスを選択することが有益であったりするケース等も想定される。しかしながら、子会社のサービスより廉価な自己と無関係の業者によるサービスを選択することは担保不能である。

また、特に大規模な業者であれば、管理者に加え、管理業務の受託も一括で任せ

方が、交渉コストや監視監督の負担が小さくなり、指示する窓口も一本化されるとい
うメリットが強調される議論もあるが、委託する区分所有者側に、事前に、各業務ご
との品質や価格等についての十分な情報がなければ（情報の非対称性）、的確な比較、
判断はできないと考えるべきである。

7. 以上から、「管理組合あるいは区分所有者が、個々のマンションの実情に応じつ
つ居住資産価値の最大化が図れるよう、多様なマンション管理方式を適時かつ安心
して選択できる仕組みを提供する」という観点から、新築時でも外部の専門家を活
用した管理方式を導入したり、新築後必要な時には随時、長期的にでも短期的にで
も外部の専門家を活用した管理方式に移行することが可能となるよう標準管理規
約を改正するとともに、役員等に就任した外部の専門家の監督、利益相反取引の防
止その他の所要の規制等の規定を標準管理規約の中に整備することが必要ではな
いか。
8. このため、どのような場合にどのような専門家活用の管理方式が適しているか、
外部の専門家の管理方式のパターンとそれらが必要なケースや効果を整理した「一
覧表」を提示することが必要ではないか。

1-2. 役員の資格要件及び欠格要件について

1. 現行の標準管理規約では、役員を、法律や財産管理、建築技術等の専門家であるとは限らない組合員に限定しており、外部の専門家を役員に選任することができないこととなっている。その結果、役員となった組合員が独断で不適切な権限行使をする可能性や、管理会社の業務内容のチェックを十分に行うことができない場合もある等、管理組合の執行機関が、適切に区分所有者の財産権を守るために必ずしも十分な体制となっていないのではないかという問題がある。

平成23年改正でも、現行の組合員要件を維持したまま（現住要件を外したのみ）であり、外部の専門家を役員に選任することができるような規定内容にはなっていない。

2. 管理組合は、区分所有者から構成される財産管理団体であり、その執行機関を構成する役員は、マンション全体の財産管理の適切なあり方を大所高所から検討し執行する役割を担う者として、その個人的資質、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り、現行の標準管理規約では、このような役割を担う役員として外部の専門家を活用しようとする管理組合のニーズに応えるものとはなっていない。

3. このため、標準管理規約においては、居住者の高齢化等による役員のなり手不足や建物が大規模で複雑であるなど物件の多様化等マンションの実情に応じ、外部の専門家を管理組合の役員に選任し、業務執行を担わせることが可能となるよう、組合員しか役員に選任できないこととしている現行の「組合員要件」を見直すことが必要ではないか。

なお、監事についても現行の資格要件が撤廃され、外部の専門家を活用することが可能となるため、業務執行に対する監督・監査機能を強化するに当たっては、監事に外部専門家を積極的に登用することも可能であることを十分周知することが必要ではないか。

さらに、同規約コメントで、「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者を役員等として活用できるようにするための改正である。」という趣旨を解説してはどうか。

役員になるための資格は、区分所有法では規定されていないものの、一般的には、民法あるいは一般社団法人及び一般財団法人に関する法律上の法人に関する規定に準じて^注、自然人のみがなることができ、法人はなることができないと解されている。しかしながら、法人が区分所有者である場合において、実際には法人自体が理事や監事に選出される等の誤った運用が報告されている。

注 管理組合法人化していない管理組合の多くは、いわゆる「権利能力なき社団」と解され、自然人でない法人は理事になれないほか、成年被後見人は理事になることはできず、破産者も理事になれないものと解されている。

4. 一方、役員としての不適格者の排除を確実、迅速に行うことができるよう、会社法及び一般社団・財団法人法のほか、警備業法、特定非営利活動促進法を参考に、役員の不格事由を設けるべきではないか（不格事由に該当するに至った場合は当然に役員資格を失う）。

具体的には、個人の場合には、成年被後見人又は被保佐人、破産者で復権を得ない者、マンション管理士等の登録の取消し、禁固以上の刑の執行中及び執行終了から二年以内、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律等に違反し罰金刑を受けてから二年以内、暴力団の構成員等（当該団体を脱退してから一定年数以内も含む）を規定する。

また、法人組織から役員が派遣される場合には、銀行との取引停止、民事再生法及び会社更生法並びに破産法に違反して罰則を受けている法人、マンション管理業者の登録の取消し、暴力団の構成員あるいは資本関係を受けていること等を規定する。

5. また、外部の専門家を役員として活用することに伴い、外部専門家も含む役員による業務執行に対する理事会等によるガバナンスを強化するため、会社法及び協同組合法を参考に、以下のような規定を新設するか、又は改正するか、あるいは同規約コメントに詳述する（現行規約で読める場合）ことも必要と考えられる。

①理事会の権限として理事の職務執行の監督等の位置付け

現行の理事会の機能は、管理組合の業務執行の決定のみであるが、業務執行の監視・監督機関としての機能を明確化するため、理事会の権限として、「理事の職務の執行の監督」と「理事長の選定及び解職」を新たに位置付ける。

②理事長の職務執行の状況の理事会への定期報告義務

理事長は、3ヶ月に1回以上、自己の職務の執行の状況を理事会に報告しなければならないこととする。

③理事による理事会の招集請求・招集

各理事は、理事長に対し、理事会の目的である事項を示して、理事会の招集を請求することができ、請求を受け招集通知が発せられない場合には、請求をした理事は、理事会を招集することができるものとする。

[参考] 標準管理規約第52条第2項「理事が〇分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。」

④監事の理事等に対する調査権

監事は、いつでも、理事その他使用人に対して事業の報告を求め、又は管

理組合の業務及び財産の状況の調査をすることができるものとする。

[参考] 標準管理規約第41条第1項「監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。」

⑤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

理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならないこととする。

⑥監事による理事会の招集請求・招集

監事は、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。請求を受け招集通知が発せられない場合には、請求をした監事は、理事会を招集することができるものとする。

[参考] 標準管理規約第41条第2項「監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。」

⑦監事の理事会への出席・意見陳述義務

監事の理事会への出席義務を課すとともに、必要があるときは、意見を述べなければならないこととする（現行は「できる規定」）。

[参考] 標準管理規約第41条第3項「監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。」

⑧監事による理事会への理事の不正行為等の報告義務

監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令若しくは規約に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならないこととする。

[参考] 標準管理規約第41条第2項「監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。」
同条第3項「監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。」

⑨監事による総会提出議案の調査・報告義務

監事による総会提出議案の調査義務及び法令違反等があると認めるときの監事から総会への報告義務を位置付ける。

[参考] 標準管理規約第41条第1項「監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。」

同条第2項「監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。」

6. なお、役員として業務執行を担うこととなる外部の専門家は、大きな権限と責任

を持つこととなるため、その能力や適格性、財産的基礎等を担保するための制度についてもあわせて検討することが必要と考えられる。

7. さらに、1-1の「②外部管理者理事会監督型」及び「③外部管理者総会監督型」については、標準管理規約第38条第2項の「理事長は、区分所有法に定める管理者とする」という規定を、外部の専門家が管理者に就任できるよう撤廃する必要があるほか、管理者の業務・権限に係る規定の整備等全般的な見直しが必要となると考えられる。

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

1. 区分所有者の共通の利益は、区分所有権（建物）と敷地利用権（敷地）という財産権の維持確保であり、区分所有権の代表者には、これら財産的価値の最大化（区分所有建物価値の最大化）が求められる。即ち、区分所有者の代表者は、「同品質なら最も安く、同価格なら最も高品質な管理サービスを選択し、それにより区分所有者の財産権の価値最大化（区分所有建物価値の最大化）を図る」責務を負っており、これを怠ることは「管理義務違反」を招くこととなる。

この点は、区分所有者から選任された役員等だけからなる理事会による管理方式、外部の専門家も役員等に活用する管理方式であっても変わりはない。

2. その意味で、例えば、区分所有者の代表者が、自己が経営する企業に対して管理業務を発注することは、管理組合にとって典型的な利益相反取引にあたる。本検討会のヒアリング、資料において紹介された、管理組合の役員等が反社会的勢力と結託あるいは脅迫されて、反社会的勢力の指示する企業に業務を受託させたり、リベートを収受するといったケースでも利益相反取引であると言える。もちろん、管理組合の役員等に就任した個人又は法人から派遣されたマンション管理の専門家（外部の専門家）が、自社や子会社・関連会社等に発注することも利益相反取引に該当する。このように、管理業務の受発注における双方代理や自己取引といった利益相反取引の防止は、管理組合の役員等が区分所有者からの選任であるか、外部の専門家であるかにかかわらず、共通する重要な問題であると考えられる。

（補説）

- 自分が当事者となる契約について、その相手方の代理人となる自己契約あるいは契約当事者双方の代理人となる双方代理が禁止されている（民法 108 条）のは、一般的におよそのような代理形式は、常にどちらかの利益を侵害する蓋然性が極めて高いからである。
- 後見制度においても、後見人と被後見人との利益が相反する行為については、後見監督人が被後見人を代表することが法文上明記されている（法定後見制度：民法 851 条 4 号、任意後見制度：任意後見契約に関する法律 7 条 1 項 4 号）。
- このため、1 のとおり、マンション管理においても、上記の民法の原則や後見制度の趣旨を踏まえれば、自己契約及び双方代理は、およそ管理組合が形式的に総会等で認めるか否かにかかわらず、不可避的に問題を発生させる可能性が大きい。

3. 参考とすべき事例として株式会社の仕組みを挙げる。株式会社では、株主の利益を最大化することを目的として取締役や代表取締役が株主により選任され、代表取締役や取締役は、株主の信任に応じて企業価値（株価）の向上のために会社経営の責任を担っている。例えば、事業に必要な一定の品質を持つ資材等をできるだけ低

コストで調達し、財やサービスをできるだけ高く消費者に評価、購入してもらうことにより、株主に還元される利潤の最大化を図ることが責務となっている。このとき代表取締役や取締役は、必ずしも株主とは限らず、当会社の経営手腕に着目して選任されており、利益相反取引についても防止する仕組みが通常は整備され、これに違反すれば、解任されたり、また、背任行為として刑事罰の対象にもなる。

つまり、会社法及び協同組合法においては、取締役（理事）が、利益相反取引を行おうとする場合には、取締役会（理事会）において、当該取引につき重要な事実を開示し、承認を受けなければならないとされるとともに、取締役会（理事会）の決議に特別の利害関係を有する取締役（理事）は、その議決に加わることができないとする規定が設けられている^注。

4. 一方、区分所有法においては、上記のような規定はなく（そもそも理事会の規定がない）、また、従来の標準管理規約及び平成23年のパブリック・コメント案においても、特段の規定は設けられていなかったが、パブリック・コメントでの意見として、特定の組合員が役員となって、自分の利益誘導等を行う事例を排除することの必要性が指摘されたところである。また、法人が区分所有者となっている場合に、業務命令を受けた当該法人の従業員が役員となる場合の手続き等を明確化するに当たっても、当該法人との利益相反取引等を規制する仕組みを設けておくことが必要であると考えられる。
5. 今回、外部の専門家を、管理者や理事等の役員（役員等）として活用するとともに、役員不正行為等に対する理事会の監視・監督機能を強化することに伴い、会社法及び協同組合法を参考に、
 - ① 理事が、利益相反取引（直接取引又は間接取引）を行おうとする場合には、理事会で当該取引につき重要な事実を開示し、承認を受けなければならない
 - ② 理事会の決議に特別の利害関係を有する理事は、その議決に加わることができない旨を規定してはどうか。
併せて、管理組合と理事との利益が相反する事項については、
 - ③ 監事又は当該理事以外の理事が管理組合を代表する旨を規定してはどうか。
6. また、法人が区分所有者である場合に、法人関係者が役員となる場合においても、当該法人が管理組合の工事発注先であるなど特別の利害関係を有する場合には、当該役員たる法人関係者について、上記の規制が及ぶこととしてはどうか。
7. さらに、役員等に就任した外部の専門家を管理組合が信頼して活用するため、管理業務の発注（外注）及び選定等についての社会通念上望ましい原則や基本的

考え方を示した指針、ガイドラインのようなものが整備されていることが望ましいのではないかと。

また、マンションの修繕・改修等に係る検討（「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生の勉強会」）において、マンションを中長期にわたって適切に管理するためには、調査診断に基づき必要な修繕を計画的に行うこと、今後見込まれる修繕・改修や将来の修繕積立金の積み立ての見通し等も考慮しながら、不要不急な工事は行わない、コスト意識を持つこと等が重要であり、そのためには適正な発注・選定等を図るための考え方、ガイドラインが必要ではないかと。

8. 「第三者管理を行っている（理事会が廃止されて管理者に社員が就任したことのある）管理業者へのアンケート」調査では、管理者に（社員が）就任した場合には、設計・監理、工事施工は受注せず（管理規約や社内の内規等に規定）、管理組合の総会等の決議に基づいて設計会社や施行会社への発注を行うとする管理業者が多く（約85%）、仮に、管理者から当該管理業者が工事の設計・監理を業務として請け負う場合（約15%）には、管理業者の経営幹部まで逐一決裁をとる、相見積もりをとること等や、総会の承認を得る等を社内の内規に自主的に定めているとする管理会社が大半であったことから、管理会社が自主的に定めた発注・選定ルールの共通版（原則や共通する考え方等をまとめたもの）の作成を検討してはどうか。

その際には、国等の発注・選定の制度や、民間の他の業界の発注の考え方等も参考にして、社会通念上、区分所有者からの信頼性の向上につながるようすべきと考える。

9. 以上を踏まえ、

- ① 外部の第三者が管理者となる場合の工事の発注等における利益相反の防止措置として、
 - ・ 発注内容に関する管理組合による承認（個々のマンションの事情に応じて理事会決議又は総会決議あるいは両方）を得てから発注を行う（緊急時を除く）、
 - ・ 修繕・改修工事の発注については、個々のマンションがその規模（財政規模）等に応じて設定した金額を超える工事等の場合は、相見積りを取ることにし、理事会又は総会、監事その他（以下「理事会等」という。）の承認を必要とする、
 - ・ 相見積りについては、区分所有者から要望があれば、その要望に適った比較ができるよう相見積りをとる、
 - ・ 清掃、保守など定額委託費に含まれるものや価格にほとんど差が無い業務委託費等は、毎年、総会で承認された内容と金額で契約を締結し、オプション的な発注のものについては、その都度理事会等で承認すること等の取扱いが求められるのではないかと。
- ② また、管理者自身が管理者としての業務以外の管理業務を受注する場合は、

- ・ 監事その他区分所有者の代表者より、他の競争参加状況や選定理由（相見積りによる比較を含む）を説明の上、理事会等の承認を得る、
 - ・ 緊急時（災害又は事故等）に行う必要がある場合で、総会等の承認を受ける時間的な余裕がないときには事後報告をし、その工事の記録の保存・閲覧をする
- 等の透明性の確保が必要となるのではないか。

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

1. 既に1-1で述べたとおり、「管理組合あるいは区分所有者が、個々のマンションの実情に応じつつ居住資産価値の最大化が図れるよう、多様なマンション管理方式を適時かつ安心して選択できる仕組みを提供する」という観点から、新築時でも外部の専門家を活用した管理方式を導入したり、新築後必要な時には随時、長期的にでも短期的にでも外部の専門家を活用した管理方式に移行することが可能となるよう、標準管理規約の中に、外部の専門家を活用する多様な管理方式とその場合に必要な監督、利益相反取引の防止その他の所要の規制、ルール等を整備することが必要であると考えられる。
2. そのため、1-3で述べたとおり、
 - ・ 理事が、利益相反取引（直接取引又は間接取引）を行おうとする場合には、理事会で当該取引につき重要な事実を開示し、承認を受けなければならない
 - ・ 理事会の決議に特別の利害関係を有する理事は、その議決に加わることができない等の措置を講じるとともに、
 - ・ 外部の第三者が管理者となる場合の工事の発注等における利益相反の防止措置
 - ・ 管理者自身が管理者としての業務以外の管理業務を受注する場合の透明性の確保が必要となると考えられる。
3. さらに、上記のような発注・受注をする場合で、業務を受託している管理者が理事会決議に特別な利害関係を有する場合は、当該管理者は理事会の議決権を有しないこと、監事が理事会の招集権をもつことなど、透明で適切な管理組合運営に努めなければならないと考えられる。
4. また、1-2で述べたとおり、利益相反取引の防止、補償能力その他適格性は、基本的に担保されておくべき要件であるため、標準管理規約に、新たに役員の欠格要件を設け、個人の専門家の場合、法人草創期から役員を派遣する等の場合に分けて規定を整備することが必要と考えられる。なお、組合員の役員の場合にも適用できるように規定すべきである。
5. 以上のような、役員等の欠格要件という入り口のチェック、利益相反取引等特別の利害関係のある取引の防止策に加えて、外部の専門家が期待された能力等を発揮して管理の適正化、財産的価値の最大化を実現しているか監視・監督する仕組みが必要と考えられる。このため、外部から登用された役員等に対し、①派遣元の法人・団体等による報告聴取や業務監査、又は②外部監査（「同規約の解説（コメント）」

で別の専門家等の一時派遣等を例示)を受けるよう義務付けできる旨を、標準管理規約に規定する必要があるのではないか。また、上記規約に呼応する形で、適正化指針で、派遣元団体等に対し、派遣した外部役員からの報告を受け、業務監査を行い、期待された専門性を発揮した業務ができていないと判断された場合には適任者への交代等に努めることが望ましい旨を推奨してはどうか。

6. その他、標準管理規約第 37 条（役員の誠実義務等）に、特に配慮すべき点として、財産毀損の防止とそのための措置を講ずべき旨を規定するとともに、損害責任保険等の「補償」への努力についても規定し、既に効果をあげている財産毀損防止の具体策や保険・補償の充実の具体的内容（①専門家は、判断・執行の誤りによる財産毀損に係る賠償責任保険の加入に努め、保険限度額の充実等にも努力すべきこと、②故意・重過失による財産毀損は、保険の対象外のため、財産的基礎の充実による自社(者)補償や積立等による団体補償の検討等に取り組むべきこと等）を、標準管理規約コメントや適正化指針で解説してはどうか。

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

1. 今般、外部の専門家の活用を図るため、標準管理規約における役員の選任の条項（第35条）の組合員要件を見直すため、これにあわせて、法人が区分所有者である場合等の役員の就任の考え方について、標準管理規約及び同コメントで整理する必要があると考えられる。
2. 既存の管理規約により、組合員要件が維持されており、組合員に法人がいる場合は、当該法人自身を役員にせず、当該法人の利益を代表する者として法人が指定する役職員等が、役員に就任できるようにすることが必要であり、そのように管理規約を改正すべきではないか。また、改正後の標準管理規約に準拠して新規に管理規約を制定する場合にも、専門家活用にせよ、組合員に法人がいる場合にせよ、法人自身ではなく、同様に、法人の意向を受けた自然人が役員に就任することが必要ではないか。
以下、詳述する。
3. まず、法人が区分所有者である場合、4. 以下で述べる理由により、法人は理事等の役員に就任できない（法人名で理事等になることはできない）が、現行の標準管理規約には組合員から選任するとあるのみで、組合員が法人である場合に法人そのものは理事等に選任できないことを同規約コメントに注記していなかったため、法人が理事等に就任する等の誤った運用が報告されている。
4. 理事になるための資格は、区分所有法では規定されていないものの、一般的には、民法あるいは一般社団・財団法人法上の法人に関する規定に準じて^注、理事には自然人のみがなることができ、法人はなれないと解されている。マンション管理組合の理事に即していえば、理事とは、マンション管理において意思決定機関である理事会の構成員であるところ、法人はその役職員等の自然人を介さなければ意思決定できないものであるから、法人そのものは理事になれないということになるが、法人関係者など自然人としてなら理事になれる。

注 管理組合法人化していない管理組合は、いわゆる「権利能力なき社団」と解され、自然人でない法人は理事になれないほか、成年被後見人は理事になることはできず、破産者も理事になれないものと解されている。
5. その際、理事等の役員に就任できるのは、当該法人の利益を代表する者として法人が指定する役職員等が、総会の承認（決議）を得て就任できることを、標準管理規約及び同規約コメントにおいて記載してはどうか。

6. また、特定の法人の意向を受けた個人の役員への就任としては、これ以外にも、区分所有者になってない法人が、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は考えられ、当該法人から指定された者が、総会の承認（決議）を得て就任できることを、同規約コメントにおいて記載してはどうか。

1-6. 理事会における議決権の代理行使について

1. マンションの管理組合における理事とは、マンション全体の管理のあり方を大所高所から検討し、利益相反に留意しながら、適正に執行する役割を担う者として、当人の資質、能力等に着眼して総会において選任され、信任を得て就任するものである。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、管理規約であらかじめ定めておくことが重要である。

2. しかしながら、区分所有法上は、理事会における議決権の代理行使に関する規定はなく（そもそも理事会の規定がない）、標準管理規約にも規定はない。

判例では、「理事会を設けた場合の出席の要否及び議決権の行使の方法について、区分所有法は、これを自治的規範である規約に委ねているものと解するのが相当」であり、「規約において（中略）理事会における出席及び議決権の行使について代理の可否、その要件及び被選任者の範囲を定めることも、可能というべきである」とした上で、「理事に事故があり、理事会に出席できないときは、その配偶者又は一親等の親族に限り、これを代理出席させることができる」旨の規約の条項は、違法ではないとされている（最判平成2年11月26日）。

3. このため、現行の標準管理規約コメントにおいては、上記判例を参考に、「理事に事故^{注1}等があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席が可能」としている。

注1 地方自治法等によれば、事故とは病気や出張等により、職務を行い得なくなった状態をいう。事故の範囲については、今後、標準管理規約の解説（コメント）で解説する。

4. しかし、この判決は、この区分所有建物の管理規約における理事の代理行使に係る規定が有効かどうか疑義が生じていることについて、当該規約は違法とは言えず、委任する根拠となり得る（「規約において（中略）定めることも、可能というべきである。」）という限定的な判断をしたのであって、このような規約を積極的に推奨してはいない。

したがって、管理規約に理事会の議決権の代理行使が明文化されていない場合には、理事がその配偶者又は一親等の親族に委任することは適切でないと考えべきである。

5. その理由として、総会における議決権であれば、自らの財産権を守る観点から行使されるものであるから、その代理人の範囲を、個人の利害が一致する者であるかどうかに着目して設定することが可能であるのに対し、理事会における議決権の場合には、マンション管理全体のあり方を大所高所から検討して行使されるものであるから、その代理人の範囲は、個人の利害ではなく、当人の個人的資質やモラル（士気）、適正、能力等に着眼して設定されるべきであるということがある。上記の点

に加え、実際にも、管理行為や専有部分の模様替え等理事会の承認で実施できる行為があり、理事会の策定する事業計画案や予算案等が当該マンションの管理の方向性を定めることが多い実態を踏まえ、理事会における代理人の範囲は、本人との私人的関係に着目した者（配偶者等）ではなく、当該理事と同様に個人的資質や能力等に着目して選任された「他の理事」に限られる旨を定めることが適切であると考えられる。

参考とすべき例として、民法旧34条に基づく公益法人（以下「旧公益法人」という。）における理事会での議決権の代理行使の取扱いがある。旧公益法人については、「理事は、理事会において代理人によって議決権を行使しても差し支えない」との解釈が法務省から示される（代理人の範囲は限定せず）とともに、各省庁の運用において、定款や寄付行為に規定があることをもって^{注2}、理事の代理人の範囲として「他の理事」を認めていたことと一致するものである。

注2 例えば、国土交通省においては、モデル定款又はモデル寄付行為（財団）を参考に、監督する旧公益法人の定款又は寄付行為を定めて運用しているが、それらでは、理事会における議決権の代理行使の根拠となる規定がある^{参考1}。

6. 一方、近年の一般社団・財団法人法に基づいて設立され、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律に基づく認定を受けた公益法人（以下「新公益法人」という。）においては、理事会における議決権の代理行使が認められないとされている。これは、一般社団・財団法人法の公式の解釈集^{注3}においては、「理事は、その個人的な能力や資質に着目し、法人運営を任されている者であることから、自ら理事会に出席し、議決権を行使することが求められる。また、理事会における協議と意見交換に参加していない者が、その情報を知る前に、事前に書面投票や電子投票を行うということは、責任ある議決権の行使とはならない。従って、理事会が開催された場合には、議決権の代理行使及び書面又は電磁的方法による議決権の行使は認められていない。」と、他の理事による議決権の代理行使も書面等による議決権行使も認められてない。

注3 内閣府「新たな公益法人制度への移行等に関するよくある質問（FAQ）」（平成21年6月）の他、当該法律を所管する法務省からも同旨の解説が出されており、そこでは、会社法を参考に、他の理事による議決権の代理行使も認めないこととしているという解説がなされている。

このように、理事の議決権の代理行使は他の理事でも認めないとする規制の強化は、利益相反取引の防止やコンプライアンスの強化等の最近の流れに沿ったものであるといえる（既に、株式会社では、会社法において取締役会で他の取締役に議決権の代理行使をすることを認めない解釈が定着している。また、学会の理事会等役員会においても、役員代理権行使を認めず、議決権を行使したい場合には、インターネットによるテレビ会議で参加し、本人なりすましでないことを証明することが求められる傾向になってきている。）。

さらに、マンションの理事会の実態に係るヒアリングによれば、他の理事のみ理事会の代理権行使を認めれば、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、標準管理規約の第53条の解説（コメント）を「欠席する理事は、事前に議決権行使書を出すべきであり、一親等の親族、他の理事による代理行使は認められない。」という解説に改正すべきではないかと考えられる。

7. しかしながら、個々のマンションによっては、理事会における議決権の代理権行使を完全に禁止すれば、理事会の定足数を満たせずに理事会の開催頻度が少なくなり、管理に支障をきたすという懸念も考えられる。このため、理事会における議決権の代理行使の範囲を他の理事に限って認めるとすることも考えられる。

8. 以上から、今回の見直しにおいては、理事会の代理権行使について、以下のよう
に両論併記でパブリック・コメントにかけ、マンションの理事会の様々な実態も反映された結論となるようにしてはどうか。

具体的には、理事会の開催頻度への影響等運営の実務上の必要性を踏まえ、「一親等の親族は認められないが、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行使は認める」という解説に改正する案である。

もう一つの案は、一般社団・財団法人法（新公益法人を含む）や会社法の代理行使制限の解釈、その他学界等の団体における役員会の代理権行使の制限の傾向、さらに、ヒアリングで聴取した他の理事への代理権行使の濫用・弊害事例（多数派工作等）を踏まえ、「欠席する理事は、事前に議決権行使書を出すべきであり、一親等の親族、他の理事による代理行使は認められない。」という解説に改正する案である。また、この案の場合、「インターネットによるテレビ会議等により理事会に参加し、本人が議決権を行使することは可能」であること、「事前に議決権行使書を出す場合には、本人なりすましのおそれがないかの確認が必要」であることも、同規約コメントで触れておく必要があるのではないかと考えられる。

1-8. 役員等の報酬について

1. 役員報酬については、これまで標準管理規約に、必要経費の支払いと併せて報酬を受け取ることができるという規定があったが、実態としては、無報酬の場合が多いことが過去の調査（マンション総合調査等）で明らかとなっている。
2. これは、区分所有者の善意によるところが大きかったほか、それほどマンションの高経年化が進んでない時期においては、計画的な大規模修繕や建替え等、高い専門性が求められたり、難しい意見調整等の重い負担のかかることが少なかったことが背景にあると考えられる。
3. また、これまで役員報酬が少なかった理由として、報酬を収受することにより、責任と求められる成果を負担に感じて役員等への就任に消極的になるおそれがあるため、無報酬としてきたという例もヒアリングで明らかとなっている（米国でも同様の実態がある。）。
4. しかしながら、マンション管理における外部の専門家の活用でも述べたように、大量のマンションの高経年化、区分所有者の高齢化の進行、賃貸化・空室化の進行により、適正な資質と能力を備えた役員等のなり手を確保し、選任することが難しくなることが予想される。
また、今般、区分所有者の代表者たる役員等に求められる役割と、選任に当たっての適格性・要件についても考え方を整理した結果、必要経費とは別に、理事会での協議・意見交換の参画等に伴う負担と、実際の業務の困難性や専門的スキル・能力等による寄与などを総合的に考慮して、報酬を支払うことが望ましいのではないかと。
5. 併せて、役員等の業務の状況を適切に認知・確認できるよう、理事会の議事録等の区分所有者への開示等も、「標準管理規約の解説（コメント）」等において推奨する必要があるのではないかと。
6. 一方、役員報酬の金額については、高い場合には外部の専門家の活用が容易になる利点はあるが、成果等を評価する仕組みが整備されていなければ、必要のない費用支出をすることとなる。役員報酬の多寡の利点と問題点についてさらに整理を行う必要がある。また、役員報酬の水準については、外部監査の料金水準とあわせて、公正取引関係の法令等に抵触しない範囲で妥当な水準を示せるよう、中立的な機関の活用等の工夫も検討しておく必要があるのではないかと。

2. 総会の議決権割合等について

2-1. 総会の議決権割合、土地持分割合に対する考え方について

1. 民法では、共有物の管理は、「各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する」（第252条）とされているが、現行の標準管理規約に基づく床面積割合による議決権の設定でも、販売されたマンションにおける各住戸が比較的均質（超高層ではなく、間取りも均一的）であった時期には、この民法の考え方とあまり齟齬が生じていなかった（注）。しかしながら、近年は、大規模で店舗と分譲住戸のある複合用途型のマンション、超高層マンション等の出現により、高層階と低層階、あるいは住戸と店舗とでは、床面積割合によっては住戸の財産価値（眺望、景観、日照等の付加価値）が適正に反映されないケースがみられるようになってきたため、現行のように議決権を床面積割合によって与えるのは、公平性等の点で問題があるのではないかとの指摘も考えられる。このように、物件が多様化し、超高層マンションなど、区分所有建物間で規模、価格等のバリエーションの大きいマンションの供給が近年進んでいることを踏まえ、議決権要件の設定の考え方について、こうしたマンションの特性に応じた選択肢を追加することとし、具体的には、

- ①各住戸の床面積割合に加え、
- ②区分所有建物の価値割合（主として、超高層マンションの高層階と低層階など区分所有建物の㎡単価に大きな差があるマンションを想定）
- ③住戸1戸につき各1個の議決権（主として、各住戸の面積があまり異なるないマンションを想定）

の3つの選択肢を示すことが考えられる。

この場合、特に超高層マンションのように、面積が同じでも価値に大きな差があるような場合には、議決権の公平性を担保するため、②の価格割合とすることも選択肢として考えられる。

2. ②の価格割合を議決権要件とする考え方については、

- イ) 全住戸の分譲が完了しないと議決権割合が設定できない
- ロ) 床面積割合という基準が客観的かつ普遍的であるのに対し、階層別や位置別の効用は主観的かつ流動的であり、また、それが販売価格に適正に反映されているとは限らない
- ハ) 分譲後の環境変化に伴う効用の変化（例えば分譲時の眺望が隣地のマンション建設で大きくその価値が低下した等）の問題をどのように考えるか等、主として実務上の観点からの問題提起が考えられる。

イ) 及びロ) については、分譲会社は、一般に、マンション分譲に当たり、各住戸の階数、間取り、方角等に基づいて全住戸に価格を設定しており、こうして

設定された価格を基礎として、議決権要件を設定すると割り切ってしまうことも、各住戸の財産価値を適正に反映した議決権設定の考え方として一定の合理性があると考えられる（共用部分の持分割合、管理費等の負担割合及び敷地の持分割合についても同様）。

また、ハ)については、各住戸の中古価格は、当初価格と概ね比例して推移するのが通常であることを考えると、分譲後の環境変化の問題も、可能性として生じ得ることは否定できないが、そのことが、当初価格割合で固定することの根本的な問題となるものではなく、逆に公平性の観点からは、床面積割合と価格割合に相当の乖離がある場合の不公平の問題の方が大きいと考えられる。

(注) 川島一郎「建物の区分所有等に関する法律の解説(中)」『法曹時報第14巻第7号』(昭和38年7月13日)(法曹会)には次のとおり解説されている(なお、川島氏は執筆当時法務省民事局参事官。条文番号は、解説当時のもの。)

「本条(=区分所有法第10条)は、共用部分に対する各共有者の持分の割合を定めたものである。

共用部分に対する共有持分の割合は、各場合の事情に応じて、共有者全員が合意の上決定するのが、最も妥当である。従って、この法律も、規約で特に定めた場合には、それによることとし(第8条ただし書)、規約に何も定めていない場合にのみ、本条を適用することとしている。

ところで、民法によれば、各共有者の持分は「相均シキモノ」と推定されることになるが(同法第250条)、共用部分については、それは実情に適しない。また、各自の専有部分の価格の割合によることは、比較的妥当ではあるが、価格という言葉が多義的である上に、価格の算定が困難であるという欠陥を伴う。そこで、本条第1項は、価格割に近く、かつ、算定も比較的容易である専有部分の床面積の割合によることとしたのである。」

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

3-1. マンション管理と自治会費の徴収・支払いについて

1. 管理組合は、区分所有法に基づき、区分所有者から構成される所有者の団体であり、強制加入団体である^{注1}。また、管理組合が強制徴収する費用（管理費）は、同法に定める管理の目的「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」に充当されるべき費用である。

一方、自治会は、存立の法的根拠はなく、地縁に基づいて自発的に形成された任意加入の団体である（権利能力のない社団）^{注2}。その目的は、自治会の会員相互の親睦を図り、快適な環境の維持管理、共同の利害への対処、会員相互の福祉、助け合い等を図ることであり^{注3}、任意徴収される自治会費も当該目的に充当されるべきものである。

このように、マンションの管理組合と自治会は、法的に全く異なる性格の団体であり、目的も異なるが、実態として、多くのマンションにおいて、管理組合を自治会と混同し、管理組合が行う業務の中に自治会活動の要素を持ち込んでいる事例がみられる。そして、これによって、例えば、居住者が各自の判断で自治会に任意加入した場合に支払う自治会費が、強制徴収される管理費から支払われ、訴訟にまで発展した等の弊害事例も生じている。

注1 管理組合については、区分所有法第3条で「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し（以下、略）」とあり、区分所有者が組合の加入を拒んだり、脱退することはできない「強制加入団体」である。

これに対し、強制加入団体といっても、個々のマンションごとに規約が異なることを踏まえると、自治会費が管理費と混同して徴収・支出されることに反対であれば、当該区分所有者は、そのマンションを売却し、自治会費の徴収・支出を管理費と区分する規約となっているマンションに転居することが可能なため、離脱の自由があるように一見みえるが、管理組合は、そのマンションでの居住を意思決定すれば強制加入であり、自治会のようにその町内での居住を意思決定してもなお自治会への加入は任意でよいこととは、明らかに異なる。

注2 後出の参考の表「管理組合と自治会との対比表」を参照。

注3 後出の判例（平成17年4月26日、最高裁判例、判時1897号）を参照。

2. 自治会や自治会費の性格等に関する判決として、以下がある。

(1) 最高裁判決（平成17年4月26日（判時1897号10頁））

当該判決は、自治会の目的及び性格は「会員相互の親睦を図ること、快適な環境の維持管理及び共同の利害に対処すること、会員相互の福祉・助け合いを行うことを目的として設立された権利能力のない社団であり、いわゆる強制加入団体でもない」と判示している。ま

た、退会について「その規約において会員の退会を制限する規定を設けていないのであるから、被上告人の会員は、いつでも被上告人に対する一方的意思表示により被上告人を退会することができる」と解するのが相当であり、本件退会の申入れは有効であるというべきである」とし自治会の退会の自由を認めている。あわせて、自治会を退会する旨申し入れた場合、その後の自治会費の支払い義務を負わない旨判示している。

(2) 東京高裁判決（平成 19 年 9 月 20 日（判例集未掲載））

当該判例は、管理組合が全体管理費として区分所有者から徴収していた月額 1500 円の中に 200 円相当の自治会費分が含まれていると判示したうえで、退会については、(1) に掲載した最高裁判例に言及しつつ、『重要事項説明書』においては、本件マンションの居住者が地域活動及び防犯灯の維持管理を目的として設立される町内会に加入することが明記されており、控訴人らもそれを了承したものと認められるが、加入を了承したことをもって被控訴人自治会を脱会することができないとまで解することはできない。」と指摘し、控訴人は自治会退会后「自治会に対し、被控訴人管理組合を介して、自治会費を支払う義務を負わないと認めるのが相当である。」と判示し、脱会以降に管理組合に支払った管理費のうち自治会費相当分について返還を認め、自治会に対する管理費については自治会費相当分を差し引いた金額の支払い義務しかないことを認定した。

3. このような判決から、管理組合が自治会費を徴収するような業務は、たとえ管理規約に定めているとしても、区分所有法に定める（想定している）管理の目的外の業務であると言えるのではないか。

また、例えば、自治会への加入や飲食や祭事、懇親会、クラブ・サークル支援等の費用を管理費から支出するという管理規約（又は管理に関する承諾書）をマンション購入前に承認した上で購入したような場合であっても、こうした管理の範囲外となりうる活動費用を管理費から支出することに関する合意は無効となると解されるのではないか。

4. 以上から、標準管理規約、同規約コメント等を次のように改正してはどうか。

(1) 標準管理規約コメントにおける解説の追加

「管理組合は自治会のような居住者の団体ではなく、所有者による資産管理を目的とした団体である」という基本的事項や、両者を混同することにより、自治会費を管理費として一体で徴収し、自治会費を払っている事例や、自治会的な活動への管理費支出をめぐる意見対立やトラブル等弊害が生じていることを、標準管理規約コメントの第 27 条（管理費）及び第 32 条（業務）関係の解説で記載し、周知を図る。

(2) 標準管理規約コメントでの徴収方法の改善の提示

併せて、標準管理規約コメントの両条関係の解説において、①管理費と自治会費の徴収と支出を分けて適切に展開した方が望ましいことと、②（自動口座引き

落とし等により) 自治会費の徴収・支出が管理費の徴収・支出と一体になっている場合には、自治会の退会希望者の把握と退会者からの自治会費徴収の回避、管理会計との区分経理、管理組合が自治会費を代行徴収していることに伴う費用負担の考え方の整理の仕方、③管理費から支出しても問題のない業務と自治会費等管理費以外からの支出が望ましい業務の列挙(改めて、4-2において詳述。)を記載する。

5. なお、上記の内容は、自治会費の徴収や自治会的な活動への支出等が管理費の徴収や管理費からの支出として行われることによって生じ得る、組合内部の意見の対立・内紛や訴訟等の法的リスクを回避するため、区分所有法や判例などを踏まえて、法律論から論じたものである。

したがって、標準管理規約コメントには、「マンションの管理とは関係ない、あるいは管理との関連性の薄い業務や活動に対し、マンションの合意形成の環境作りといった政策論から、管理費を支出できるという規約を総会で決議すれば、後にその決議は違法無効であり、その規約は効力を有しないという司法判断をされ、違法な支出について管理組合の責任となり、返還を命じられるおそれがあり、一方、管理組合の役員等が、現行の規約の解釈運用で管理と関連性の薄い業務・活動に対する管理費からの支出を行えば、運用した役員等に違法な支出についての個人責任や損害賠償責任が生じるおそれがあることに、区分所有者は十分留意する必要がある。」という注意喚起を記載する必要があるのではないかと。

6. 一方、マンション管理と自治会活動の定義・範囲を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用するのであれば、マンションの居住者間のコミュニティ形成や周辺地域のコミュニティとの円滑化は、積極的に行われることが政策的には望ましい旨を、標準管理規約コメントや適正化指針等において記載する必要があるのではないかと。

(参考)管理組合と自治会との対比表

	管理組合	自治会
法的根拠	区分所有法第3条(区分所有者の団体) 同法第47条(管理組合法人) 同法第65条(団地管理組合) 同法第66条(団地管理組合法人)	存立のための法的根拠なし。地縁に基づいて形成される団体であり、町会或いは町内会とも言われる。 なお、地方自治法第260条の2第1項には、「町又は字の区域その他市町村の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体(以下本条において「地縁による団体」という。)は、地域的な共同活動のための不動産又は不動産に関する権利等を保有するため市町村長の認可を受けたとき

		は、その規約に定める目的の範囲内において、権利を有し、義務を負う。」、と規定されている。
構成 員	区分所有者の全員 ※区分所有法上、賃借人は組合員にはなれない。 団地管理組合にあつては、 団地建物所有者の全員 ※管理組合は実質強制加入団体	地域住民のうちの加入を希望する者（区域に住所を有するすべての個人） ※不動産所有の有無などは、自治会活動とは何らの関係もないことであるため、不動産所有者のほか、賃借人も、当然に加入できる。 ※自治会は任意団体にして、かつ任意加入団体
目的	建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うこと	地域住民の親睦、福祉、防犯、文化等にかかわる諸活動を行うこと
罰則	理事らは、区分所有法による過料の制裁を受けることがある。 （例）議事録への虚偽記載等	認可を受けた「地縁による団体」の代表者等は、地方自治法の定めるところにより、過料の制裁を受けることがある。

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

1. まず、今回の問題提起と標準管理規約の見直しは、標準管理規約の第27条及び第32条のコミュニティに係る規定について、管理費の支出をめぐり、意見の対立や内紛、訴訟等の法的リスクがあるという法律論から行っているものであり、別途の政策論からは、マンションのコミュニティ活動は、積極的に展開されることが望ましいこと、そのために、自治会活動や管理業務に該当するか意見が分かれるおそれのある業務・活動については、管理費とは別途の費用徴収が望ましい旨を、標準管理規約コメントの第27条及び第32条関係の解説に新たに明記してはどうか。
2. 次に、管理組合は、区分所有法第3条に基づき、区分所有者から構成される強制加入の団体であり、居住者が任意加入できる地縁団体である自治会とは異なる性格の団体であるが、管理組合を自治会と混同し、管理組合が行う業務の中に自治会活動の要素を持ち込んでいるマンションがみられる。さらに、居住者が各自の判断で自治会に任意加入した場合に支払う自治会費が、強制加入団体である管理組合の管理費（強制徴収）から支払われている、あるいは管理費からの支出を契機に、自治会活動か管理業務か支出の妥当性をめぐり内紛や訴訟に発展する等の弊害事例が生じているという実態を、同じく標準管理規約コメントに記載してはどうか（再掲）。
3. こうした弊害事例を生む背景として、現行の標準管理規約で、管理費を「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」（第27条第10号）にも充てることが可能であるとされているほか、管理組合の業務として「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」（第32条第15号）と規定がされ、これが拡大解釈や運用の誤解につながっていることから、この両コミュニティ条項を削除してはどうか。
一方、標準管理規約コメントの第27条及び第32条関係の解説において、管理費から支出しても問題のない業務と、管理費以外から支出すべき業務について考え方を示すことが必要ではないか。
その際、留意すべき点は、その業務が区分所有法上の管理組合の法的性格から適切と解釈できるかどうか、換言すれば、管理の目的達成のために必要か否かという点である。
例えば、会議での飲食については、議論や決議、ひいては管理の質を向上させるために必要か疑義のあるものが多い（飲食が役員への対価、即ち報酬の代わりであるとしているマンションもあるが、今後報酬を払う場合も考えれば、ますます飲食の必要性は無くなってくる。）。
この点は、営利団体である株式会社とは異なる。株式会社は、収益を増大させ、企業価値（株価等）を上昇させるために様々な行動を取ることができるのに対して、

管理組合が、区分所有法の枠内で区分所有権の共同利益に違反せず資産価値を上昇させるために取り得る行動には一定の限りがあることから、管理組合による管理費からの支出については、株式会社の支出よりも限定的なものとなるのではないか。

また、購入時の契約や購入後の規約に同意すれば、マンションのクラブやサークル活動、交際費に管理費を充てても良いかと言え、当該活動への参加は強制でなく任意意思で、一部の区分所有者のみの参加に限定される以上、マンション全体の区分所有権の価値の上昇に直ちに資するとは必ずしも言い難く、所有者全員から強制徴収される管理費の支出のあり方としても違法無効となりうることから、参加者からの直接の支払いや積み立て等によって費用を賄うべきではないか。

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

1. 総会は、財産管理団体としての管理組合の最高意思決定機関であり、組合員が資産保有者としての立場から、自らの財産権を守るために議決権を行使する場である。したがって、議決権の代理行使をする者の範囲も、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はないか。

2. 区分所有法上は、総会（集会）における議決権の代理行使の範囲についての規定はない。

一方、標準管理規約においては、平成23年改正前には、①組合員と同居する者②組合員の住戸を借り受けた者③他の組合員④他の組合員と同居する者、に限定していた（平成23年改正前の第46条第5項）。

平成23年時のパブコメ案では、これらの規定を維持した上で、（組合員と同居していない）配偶者又は一親等親族を追加することとしていたが、平成23年改正では、代理人の範囲について規約本文から個別の列記を削除するとともに、コメントにおいて、代理人の範囲については組合員の意思が総会に適切に反映されるよう、区分所有者の立場から利害関係が一致すると考えられる者に限定することが望ましい旨を記載することとした。

しかし、具体的な代理人の範囲については引き続き検討が必要であると考えられる。借家人等については、大規模修繕や建替え等の意思決定に当たって、財産保有者である組合員と利害の対立があり得る者を代理人の範囲に含めることは適当でないと考えられる。平成23年改正においてコメントに「区分所有者の立場から利害関係が一致すると考えられる者に限定することが望ましい」と記載した趣旨も、区分所有者と利害関係が一致しない者として借家人を主に念頭において、そのような者を代理人の範囲から除外すべきとの考えを示したものであるが、その点が文言上明確になっていないため、具体的な代理人の範囲について引き続き検討した上で、今後明確に示すことが必要ではないか。

※<借家人と区分所有者で利害が相反する場合の例>

- ・区分所有者が建物の大規模修繕を行おうとする場合、借家人が工事に伴い発生する騒音を理由に反対する場合
- ・区分所有者が建替えを行おうとする場合、借家人が安い家賃の住戸を退去せざるを得なくなることを理由に反対する場合 等

3. 他の法律の例では、会社法は、総会における議決権の代理行使の範囲について、特段の規定は設けていないが、実務上、定款において代理人を株主に限定しているのが一般であり、判例においても、このような定款の定めは有効であるとされている。また、農業協同組合法では、法律上、①他の組合員、②組合員と同一世帯に属する者、でなければ代理人になれない旨が規定されている。

4. 管理組合の場合、会社法を参考に、代理行使の範囲を他の組合員に限るのは、住戸に個別性があるというマンションの特性を考慮すると、別の住戸の所有者である他の組合員では当該組合員の財産権の利害を代弁できるとは限らず、狭すぎることに、また、農業協同組合法を参考に、同一世帯に属する者にまで広げることは、総会の円滑な運営の確保の観点からは広すぎるのではないかという問題があると考えられる。これらの点を勘案し、居住者の高齢化等の進行による代理行使の重要性や適切な資産管理の促進の必要性を踏まえ、管理組合における代理行使の範囲については、①他の組合員とともに、②財産権の保有者として組合員と利害関係が一致すると考えられる者として、組合員の推定相続人、例えば、配偶者又は一親等親族に対して認めることが適当であると考えられる。

5. なお、成年後見人、財産管理人等、組合員の法定代理人については、法律上本人に代わって行為を行うことが予定されている者であり、当然に議決権の代理行使をする者の範囲に含まれるため、コメントにおいて確認的にその旨を記述することが必要と考えられる。

6. また、区分所有者が法人の場合、当該法人の関係者が総会に出席して法人としての意思表示を行う場合には、当該者は総会での議決権行使を委任された法人の社員であれば誰でもよく、それを確認する手続きとして、例えば、委任状と社員証の提示を求めるなどの方法をあらかじめ定めておくことが考えられる。

5. 白紙委任状の取扱いについて

1. 区分所有法上は、総会における議決権は、書面又は代理人によって行使することができるとしており（法第39条第2項）、現行の標準管理規約においても、書面又は代理人によって議決権を行使できる旨が確認的に定められている（規約第46条第4項）。
2. しかしながら、総会の現場では、居住者の高齢化等の進行や組合員の管理への無関心等から、出席はもとより、議決権行使書や委任状の提出さえ得られないことが多く、管理組合の執行部が、定足数を充足させるため、組合員に対して事前に委任状や議決権行使書の提出を促し、白紙委任状が提出された場合には、それを議長一任として処理して議案を通して実態がある。また、このような白紙委任状の取扱いをめぐってトラブルが生じているとの指摘もある。
3. 平成23年改正前の標準管理規約には、白紙委任状に関する取扱いを記述した内容はないが、平成23年時のパブコメ案においては、白紙委任状に関するトラブルを防止する観点から、同規約コメントにおいて、「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」等の内容を委任状の様式に書き込んでおく方法が考えられる旨を記載することとしていた。しかしながら、このような取扱いは、現行の実態を追認するものであり、議長に委任状が集中して、区分所有者の意図や議場での議論に反して議案が決定されてしまう事態を招きかねないという問題があった。
 2. のような白紙委任状の取扱いの実態を改善するために、平成23年改正では、
 - ① 総会は、組合員の保有財産の管理に関わる重要事項を決定する場であり、組合員の意思を総会に直接反映させる観点からは、委任状よりも、議決権行使書によって組合員本人が自ら賛否の意思表示をすることが望ましく、そのためには議案の内容があらかじめ明確に示されることが重要であること
 - ② 白紙委任状が多用されないよう、例えば委任状の様式等において、誰を代理人とするかについて主体的に決定することが必要であること、適当な代理人がない場合には代理人欄を空欄とせず議決権行使書によって自ら賛否の意思表示をすることが必要であること等について記載しておくことという基本的な事項について同規約コメントに記載しており、今後の検討の方向としても、これらの事項について、組合員に対して改めて広く周知を図る内容とすることが重要であると考えられる。

6. 会計情報や管理に関する情報の開示について（選択肢の追加）

1. 平成23年改正前の標準規約においては、管理組合が管理すべき文書として、設計図書や修繕等の履歴情報が位置付けられるとともに、理事長が作成、保管すべき文書として、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿等が規定されており、平成23年改正において、さらに、管理組合が管理すべき文書として、長期修繕計画書が追加された。また、理事長が作成・保管する文書については、組合員及び利害関係人からの閲覧に関する規定はあるが、外部に対してこれらの情報を積極的に開示することまでは想定していない。（平成23年時のパブコメ案や平成23年改正においても、この点の内容は含まれていない）

※このほか、管理組合が作成する書類としては、収支予算（理事長提出・総会の承認）、収支決算案（監事の監査・理事長の報告・総会の承認）等がある。

2. マンション管理組合の財務や管理に関する情報がマンション市場に広く開示されることによって、マンションの購入を検討している第三者によっても管理の状況等がモニタリングされることとなり、それを通じて、役員による適正な業務執行の推進が図られ、財産管理の面での組合員の利益の増進につながることを期待される。

一方、管理費の滞納状況等が外部に公開されることによってマンションの中古市場価格が低下することを懸念する考え方もあるが、悪い情報も含めてマンション管理に関する情報が広く公開されることが、各組合員が役員の業務執行に対して強い関心を持つインセンティブとなり、これを通じた管理の適正化が期待できるため、結果的には、むしろ組合員全体の利益の増進につながることを考えると考えられる。

3. また、マンション管理組合の財務や管理に関する情報が公開された場合の悪用について懸念する向きもあるが、一方で、少なくとも中古マンションとして購入しようとする希望者に対し情報を公開することについては、優良な管理が行われているマンションほど有利になるというメリットもあるところである。

4. このように、適切な財産管理の促進の観点から、各マンションが個別の実情に応じて、一つの選択肢として、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（例えば、修繕積立金の積立状況、管理費等の滞納の状況、修繕履歴や長期修繕計画の内容等）についての外部開示に関する規定を設けるとともに、これらの文書が適切に作成・保管されていない場合（管理業者が変わった場合の文書の引継ぎを含む）の理事長の責任（文書を再作成する等のために要した費用の賠償責任）を明確化することについても検討が必要であると考えられる。

5. なお、現行の標準規約においては、規約、総会議事録、理事会議事録については、電磁的な記録で保管することも可能とされているところであるが、それ以外の設計図書、修繕履歴情報、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿等については、電磁的記録による保管についての規定が設けられていないことから、これらの書類についても電磁的記録による保管について規定を設けるとともに、文書の種類によって管理主体が「管理組合」と「理事長」とに分かれている現行の規定ぶりについても、実態を踏まえ、管理主体として「理事長」に統一して整理することとしてはどうか。

○開示の対象として考えられる文書

- ・マンションの売買に当たり購入検討者・予定者にとって重要な財務・管理に関する情報として、以下が考えられる。
 - ・修繕積立金の積立状況
 - ・管理費等の滞納の状況
 - ・修繕履歴や長期修繕計画の内容等に関する情報

※ 情報開示は各マンションにおける選択肢としての位置づけ。管理会社へのヒアリングにおいては、修繕積立金や損益計算書の開示について、ブローカー的な業者が近づいてくることへの懸念や、防犯上の懸念があるとの意見があった。

7. 管理費等の滞納に対する措置について

1. 現行の標準管理規約及び同規約コメントにおいては、管理費等（管理費及び修繕積立金。以下同じ。）の徴収について、組合員が期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができるものとするとともに、理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができるものとされている。

しかしながら、遅延損害金の具体的な金利、督促の手続き、区分所有法第7条の先取特権の実行、滞納者の氏名の公表や専有部分の使用禁止につながらない一部の施設・設備の使用禁止、区分所有法第59条の競売請求など訴訟に至る前の実行可能な措置について特段の規定や解説、参考とすべき裁判例の紹介等がない。

2. また、そもそも、標準管理規約コメントやマンション管理適正化法に基づく適正化指針に、管理費等の滞納対策の重要性や意義に対する記載がない。このため、管理費等の確実な徴収は、適正な財産管理を行う上での根幹的な事項であり、理事長の最も重要な職務の一つであること、したがって、滞納者の滞納状況等に応じて理事長が執るべき措置内容について規約や細則になるべく具体的に定めておくことにより、その手続きの透明性と公平性を高めるとともに、予防効果も見込まれることを、コメント等に新たに追加する必要があるのではないか。

このような観点から、滞納管理費等の回収のための具体的な措置内容として、次のような事項を標準管理規約や同規約コメント、マニュアル等において、選択肢として規定してはどうか。

3. 特に、取り得る各種の措置を段階的にまとめたフローチャートと参考とすべき事項等をまとめた資料を新たに作成し、現場の実務に資するように留意することが考えられる。

(1) 督促

管理組合は、滞納者に対して、滞納管理費等の支払いの督促とともに、今後も滞納が継続する場合には、その状況に応じてさらなる措置を執ることになる旨を事前に警告することが考えられる。

1ヶ月目 電話、書面（未納のお知らせ文）による連絡

2ヶ月目 電話、書面（請求書）による確認

3カ月目 電話、書面（催告書）

（過去の実績によれば、忘れてたり、一時的な要因で滞納した者は、3カ月以内に滞納を解消する）

(滞納者の殆どは、ローン等の未払いも多いため、6ヶ月以内に、銀行が債権回収のために競売等に動き出すことが多い注。)

4ヶ月目 電話、書面、訪問

5ヶ月目 電話、書面（内容証明郵便（配達記録付）で督促）

注 抵当権者（銀行等）による競売が実施された場合は、裁判所に対して売却金の配当要求を行い、回収する。売却金の配当では滞納費用の全額を回収できない場合は、特定承継人から回収する。特定承継人が弁済しない場合は、特定承継人に対する手続に移行し、先取特権の実行や区分所有者の資産の差押えを実施する。（（3）、（4）参照）
抵当権者による競売が実施されない場合も同様である。

（2）滞納者の保有資産の調査

滞納者の専有部分等について、抵当権の設定の有無を調査するとともに、専有部分等以外の資産について、現住所と最低限その直前に居住していた市区町村内と勤務先の市区町村内の調査を行うことが考えられる。

金融資産については、金融機関が顧客情報の流出を懸念して本人の同意を求める可能性が考えられるため、管理規約に、滞納した場合には管理組合が滞納者の資産調査を行うことに区分所有者はあらかじめ同意するものとする規定を設け、区分所有者間の同意を事前にとって銀行等から情報開示を得ることが考えられる。

また、課税当局（地方自治体）の固定資産課税台帳については、本人の同意書（又はみなし同意の規約）を携えて調査することが考えられる。

登記情報については、氏名等の情報では検索できないシステムになっているため、氏名等による検索が可能となるまでの間は、滞納者が直前に居住していた市区町村内に保有する不動産があるか、各登記所で確認の閲覧調査を行うことで十分であると考えられる。

（補足） 管理規約は、区分所有者を拘束するものの、第三者である銀行等を法的に拘束する訳ではないため、前述の資産調査について事前に本人の同意を得ておく規約によっても、銀行や課税当局による情報開示が必ず行われるとは限らない点に注意する必要がある。

注 外国人の資産調査は、現状では困難であることから、外国人が管理費等を滞納した場合の資産調査を実効性のあるものとするための方策については、さらに検討する必要がある。

（3）区分所有法7条の先取特権の実行

管理費等は、区分所有法7条の先取特権の対象となっているため、訴訟によらず、いきなり競売を申し立てることにより、他の債権者に優先して弁済を受ける

ことができる。したがって、(2)の調査の結果、先取特権の実行により当該マンションから管理費等の回収が可能な場合には、実効性のある回収措置となる。

しかしながら、先取特権は、「区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産」（同法7条）についてのみ実行可能であり、しかも、一般的には、先取特権は抵当権に劣後するため、抵当権が担保する融資残額が当該マンションの価値を上回る場合は、実効的な回収措置とはならない。

したがって、管理費等は、マンション全体の資産価値や居住環境を維持するために極めて重要な債権であること、フランス、ドイツ等においては、滞納管理費等に係る先取特権が抵当権に優先する法改正が行われていること等を踏まえ、立法論として、滞納管理費等に係る先取特権が抵当権に優先するよう措置することについても検討が必要である。

また、前述の通り、先取特権の実行の可否の検討においては、前述の管理組合による財産調査が不可欠であることから、調査への金融機関、課税当局等の協力を容易にする「標準管理規約」の整備も必要となるのではないかと。

(4) 区分所有者の資産の差押え

先取特権を実行しようにも抵当権設定などの理由により回収に実効性がなく、他の保有財産の存在が判明した場合には、通常差押えを行うことが考えられる。この通常差押えの場合は、先取特権の場合と異なり、債務名義を取得することがまず必要であり、債務名義は、訴訟（訴額が60万円以下の場合は、「少額訴訟」により、比較的簡便な手続の利用が可能）を提起して取得する。しかし、訴訟の判決が出ても、それで直ちに滞納が回収できるわけではなく、滞納者が任意に支払わない場合には、さらに強制的に回収するため、区分所有者の当該区分所有権以外の財産に対する強制執行をする必要がある。強制執行（差押え）については、対象資産の限定が基本的にはなく、滞納者の保有財産に対して強制執行（不動産執行、動産執行、債権執行）を行うことが考えられる。

また、強制執行を行うためには、滞納者の保有資産がどこにあるかを判明してから行うべきと考えられる。一定の推測で絞り込みを行い、可能性のあるところに差押えをかけることは可能ではあるが、十分な回収ができない等の問題があるからである^{補足}。

補足 保有財産の可能性のある金融機関に複数同時に強制執行をかける場合

なお、推測で保有財産（預金等）のある複数の金融機関に対し、強制執行を申し立てることは可能であるが、滞納した債権を分割して請求しなければならず（可分債権）※、当該金融機関に実際にあった財産の一部しか回収できなかったり、他の金融機関に預金等に移される可能性がある。このため、強制執行をかける前に、保有財産の調査（金融機関に対する情報開示の請求等）を行うべきである。

※ 可分債権とは、可分給付を目的とする債権。民事執行法 146 条 2 項は、いわゆる「超過差押え」を禁止しており、差押えるべき債権の価額が差押債権者の債権額及び執行費用の額を超えるときは、さらに他の債権を差押えてはならない。差押債権者の債権額（請求債権額）が 100 万円しかないのに、5 行に対して 100 万円ずつ強制執行するとすると、500 万円について強制執行の差押えがなされたこととなり、超過差押の禁止に抵触する。

保有不動産の差押えの場合、先取特権と同様、抵当権等の優先債権が資産価値以上に設定されており、資産を処分しても弁済を受けられない状態（いわゆる無剰余）であると、民事執行法第 63 条の規定により強制執行による競売は取消しとなることに留意しなければならない（59 条競売の解説へ）。

現実には、当該マンション以外の滞納者の保有財産によっても滞納管理費等の回収を図ることが困難な場合が多く、区分所有法 59 条の区分所有権の競売請求によって滞納者を排除した上で、新しい区分所有者から滞納管理費等の支払いを受けることが、有効な回収手段となると考えられる。

（5）区分所有法 59 条の区分所有権の競売請求

区分所有法 7 条の先取特権の実行と区分所有者の資産の差押えのどちらの措置を実施しても滞納額の全額を回収できなかった場合及び回収できないことが確実な場合、管理組合は、区分所有法 59 条競売請求の可否について検討することとなる。

検討にあたって管理組合が考慮すべき判断材料としては、①弁護士費用等の金銭的負担のみならず、裁判所への出頭といった競売に係る労力（交通費、日当や管理組合への精神的負担も含む）や時間等も勘案したトータルの手続コストと、②買受可能価額があり、まず①と②を比較することとなる。

比較にあたっては、様々な要素を総合的に考慮して判断することとなるが、①が②を上回る場合には、民事執行法第 63 条により無剰余取消しとなる可能性があることを考慮すべきである。

「区分所有権の競売の請求」に基づく競売請求においては、抵当権等優先する債権が資産価値以上に設定されており、資産を処分しても弁済を受けられない状態であることを理由とする取消制度は適用されないとされた裁判例があり（東京高裁判決平成 16 年 5 月 20 日）ため、区分所有者がいわゆるオーバーローン状態でも競売請求が認められる可能性がある。この場合には、区分所有法 8 条による特定承継人である競落人に滞納管理費等の支払を求めることができるため、滞納者を区分所有関係から排除した上で、新しい所有者から滞納管理費等の支払いを受けることが可能となる。

区分所有法 59 条の競売請求は、「他の方法によっては・・・区分所有者の共同生活の維持を図ること（＝競売以外の他の方法では、滞納管理費等の回収を図る

こと)が困難であるとき」(59条)という要件を満たす場合に認められ、当該要件については、これまでの裁判例(詳細は後述)によると、先取特権の実行やその他滞納者の財産に対する強制執行によっても滞納管理費等の回収を図ることができず、もはや59条の競売による以外に回収の方法がないことが明らかな場合(東京地判平成18年6月27日他)とされている。

これまでの裁判例によると、滞納が区分所有法第6条の共同利益違反行為に該当すると認定した^{注1}上で、預金債権の強制執行が不奏功に終わったことや、区分所有法7条による先取特権又裁判所の判決に基づいて居室及びその敷地権の競売を申し立てたとしても、抵当権等優先する債権が資産価値以上に設定されており、資産を処分しても弁済を受けられない状態であることを理由として取消しとなる可能性が高いこと等から、区分所有法第59条の競売以外の方法では区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であると認定し、競売を認めたものがある(東京地裁判決平成17年5月13日、東京地裁判決平成19年11月14日)^{注2}。

以上を踏まえ、59条競売が認められるための要件や管理組合が競売請求するための手順について、以下のような内容の解説を示してはどうか。

区分所有権の競売請求の要件は「区分所有法第59条第1項」に定められており、同項の条文に沿うと、要件は次の3つに整理することができる。

- (1) 「区分所有者が第6条第1項に規定する行為をしたこと、又はその行為をするおそれがあること。」
- (2) 「当該行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しいこと。」
- (3) 「他の方法によっては、その障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であること。」

管理費及び修繕積立金の支払義務は、区分所有建物等の管理に関する最も基本的な義務であることから、それらの滞納は、(1)にいう第6条第1項に規定するいわゆる「共同利益背反行為」に該当すると解される。また、(2)にいう「区分所有者の共同生活上の障害が著しい」状態については、滞納期間、滞納額、未払いに対する過去の交渉経緯等、諸般の事情を考慮して最終的には裁判所において判断されるものの、第59条競売請求を管理組合が検討・意志決定すべき時期としては、〇〇ヶ月以上滞納した場合には、それ以上督促しても当人から管理費等が支払われることが期待できないという実績があり、その結果、管理費や修繕積立金の会計収支が赤字になること等により資金不足となり、建物の適切な管理や計画的な大規模修繕の先送りや修繕項目の削減につながって、住環境の悪化や、躯体劣化、設備への支障が生じ、区分所有者の共同生活に著しい障害を与える、さらに新たな滞納者の発生等も招いて共同生活上の支障を更に悪化させるといった理由で、法第59条手続の裁判所への請求を検討・意志決定すべきであり、これに個々のマンションの著しい障害の実態を適切に立証することによって(2)に該当すると判断される可能性が高くなると解される。

そして、(3)にいう「他の方法によっては、その障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であること」については、第7条に規定される先取特権の実行をしようとしても、いわゆる無剰余の状態で行うことができなければ、他の保有資産の有無について調査の努力を行うこととなるが、まず当初は他の保有資産の有無を調査して回収することを優先目的とするものの、様々な理由で、調査によっても十分判明しない、調査の協力が得られない等の場合には、その困難性を立証することに転換する旨を記載する。

その他、過去の裁判例等を踏まえ、第57条1項の差し止め請求や第58条の専有部分の使用禁止については競売請求に際して行わなければならない要素とはならないこと、担保不動産収益執行については、資産調査の結果賃貸物件を保有していることが判明した場合に限り回収を行うことが競売請求に際して求められることを記載する。

競売請求を認容する判決の確定後、競売実施の申し立てを行うこととなるが、競売により抵当権は消滅するとする見解がある（担保割れでも、承継される滞納分を差し引いた上で競売が行われ、その売却益で回収されない分の抵当権は消滅する。）。

競売実行後は、区分所有法第8条により、特定承継人は滞納額の弁済責任を負わなければならない。仮に、承継した滞納額の弁済を拒否した場合には、区分所有法第7条の先取特権の実行により、回収を図ることが可能である。

4. 滞納管理費等に係る遅延損害金の利率の水準については、

- ・ 管理費等は、マンションの日々の維持管理のために必要不可欠なものであり、その滞納は区分所有者の共有財産であるマンションの資産価値や居住環境への重大な毀損に直結すること
- ・ 管理組合による滞納管理費等の回収は、専門的な知識・ノウハウを有し大数の法則が働く金融機関等の事業者による債権回収とは違い、手間や時間コストなどの回収コストが膨大となること

等により、利息制限法や消費者契約法等における遅延損害金利率よりも高く設定することができると考えられる。例えば、滞納管理費等に係る遅延損害金の利率を30%と定めていたマンション管理規約について、公序良俗に反するものではないとされた裁判例がある（東京地判平成20年1月18日）。

現行の標準管理規約コメントには、滞納管理費等に係る遅延損害金の利率の水準に関する記述がないため、この裁判例を新たに解説してはどうか。

なお、弁護士費用については、平成16年に改正された標準管理規約において、違約金としての弁護士費用を請求することができる規定が追加されているため、この規定に基づき徴収することができる^注。これは、民法420条により、違約金の定めは賠償額の予定額として有効であり、弁護士費用を違約金として請求することが可能となっているところ、標準管理規約の違約金条項により、区分所有者相

互間の約束（管理組合すなわち所有者全員の組織体と組合員との間の約束）としてそのような合意が成立していることとなるからである。これらの論点についても、現行の標準管理規約コメントには記載がないため、新たに記載を追加してはどうか。

また、当該規定は弁護士費用を請求できるという「できる」規定となっているが、規約の解説において、違約金としての弁護士費用等を請求しないことが合理的事情のある場合に限り請求しないことができるが、基本的には請求するべきであるという趣旨もあわせて追加してはどうか。

注 管理費等の滞納の訴訟で発生する弁護士費用を請求することはできないという裁判例（東京高裁平成7年6月14日）があるが、この判決は、特約や違約金として弁護士費用を徴収する規定がなかったマンションでの判決であり、標準管理規約に違約金条項が導入される平成16年よりも前の判決である。現行の標準管理規約に準拠して弁護士費用の違約金条項を設けていれば、当該判決の内容に左右されず弁護士費用を徴収することができる旨をあわせて解説に記載する。

5. なお、現行の標準管理規約では、管理費等の徴収日について「前月の○日まで」と規定し、具体的な徴収日を規約事項としているが、このような取扱いでは、管理業者の変更等に伴って納付期日を変更するためには、規約の変更が必要となり、円滑な運用ができないため、徴収日については「別途定めるところにより」等の記載とすることで、規約等の改正が不要となるよう措置してはどうか。

8. 駐車場の使用方法について（選択肢の追加）

1. 現行の標準管理規約においては、駐車場使用者の選定の方法等に関し、区分所有者間の公平を確保する観点からの特段の規定は設けていないが、平成 23 年時のパブリック・コメントにおいては、分譲時の駐車場使用者の既得権益となっているなどの不公平の問題が指摘された。
2. このため、駐車場使用者の選定の方法等に関し、公平な選定方法を採用した方が、例えば中古の転売時に駐車場を利用できる可能性があることを示すことができ^補足^足中長期的には物件の価値が上がる等の効果も見込まれるため、区分所有者間の公平確保の観点から、個別のマンションの駐車場が全戸分ある場合とない場合等に応じ、以下のような方法を、標準管理規約コメントにおいて選択肢として示してはどうか。

補足 実態としては、中古の購入者が駐車場の利用を希望する場合には、空き待ちか、抽選の場合が多いようであるが、中古購入者に駐車場の利用可能性を提示できる観点からも、駐車場の使用については、使用期限を設けることが望ましい旨を、標準管理規約コメントに記載してはどうか。また、同規約コメントに、将来のトラブルを最小化するため、新築分譲時に、駐車場の割り振りの方法と使用期限を設けること、必要に応じ料金に差を設けること等を紹介してはどうか。

3. 駐車場が全戸分ない場合には、①駐車場使用契約に使用期間を設け、期間終了時に公平な方法により入れ替えを行う（定期的な入れ替え制）、なお使用料は近傍同種の駐車場使用料と均衡を失しないよう設定する等の方法をとる、②使用料を高く払ってでもマンション内の駐車場や特定の位置にしたい^{注1}等利便性、機能性、ニーズの強さ等に応じて柔軟な料金設定を行い、所要の入れ替えを行う^{注2}（料金差額方式）、あるいは、③利便性、機能性、ニーズの強さ等に応じて料金格差の設定（②）と駐車場使用契約に使用期間を設けた入れ替え制（①）を組み合わせる方式等を、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、標準管理規約コメントにおいて選択肢として示してはどうか。なお、②や③においても、近傍同種の駐車場使用料と大きく均衡を失しないよう留意する必要があるのではないかと考えられる。

注1 実態をヒアリングした結果では、機械式駐車場の位置について入れ替え等のニーズが比較的強く、部分的な入れ替えであれば、実績も比較的多くあると報告されている。

注2 機械式駐車場の場合、積載荷重・高さ・長さ等に応じて駐車できる車種が限定される点に留意し、個別具体の入れ替え対象の車や方法について、個々の管理組合で定めてお

くことが必要であると考えられる。

4. 駐車が全戸分ある場合であっても、平置きか機械式か、屋根付きの区画があるか^{注3}など駐車場区画の位置等により利便性・機能性に差異があるような場合には上記の3つのいずれかの方法により入れ替えを行うことを、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、標準管理規約コメントにおいて選択肢として示してはどうか。また、使用料は近傍同種の駐車場使用料と均衡を失しないよう設定する等の方法をとるべきではないか。

注3 実態をヒアリングした結果では、その他海に近いマンションで海側と反対側とで車の清掃や維持修繕に差が生じる等駐車場の立地で入れ替えのニーズが強く、実際に入れ替えが実施された例などがあつた。

5. 駐車の入れ替えの実施に当たっては、実施される日時に、各所有者が都合を合わせる必要があるが、それが困難なため実施が難しいという指摘がある。しかし、このような場合には、管理会社（管理人がいる場合には管理人等）その他信頼できる者に車の鍵を預けておく方法やあらかじめ外部の民間駐車場等に車を移動させておく等の対策を、標準管理規約コメント等において解説してはどうか^{注4}。

注4 駐車の入れ替えについては、総会での決議事項となるため、区分所有者は総会の決議を遵守する必要がある。

6. また、組合員により使用されていない余剰駐車場がある場合には、財産の有効利用を図る観点から、組合員以外の者に使用料を徴収して使用させること（いわゆる「外部貸し」）も考えられるが、その場合には、駐車場使用料収入の増加により管理組合の財務改善に寄与する一方、一部区画を外部に貸出した場合には駐車場使用料収入全体が課税当局から収益事業とされ、課税対象となるというおそれがあつたため、国土交通省住宅局長から国税庁課税部長に照会したところ、一定の条件を満たす場合には外部貸しのみ課税対象とする^{注5}旨の回答を得られている（平成24年2月3日）ので、その内容^{注6}を標準管理規約の解説（コメント）においても解説してはどうか。

注5 区分所有者が払う駐車場使用料は共済事業として非課税である。なお、借家人が管理組合と直接契約し、駐車場を借り受ける場合は、区分所有者による共済事業と位置づけられないため、課税されるとの見解（区分所有者が管理組合と駐車場使用契約を結び、借家人へ転貸する場合は非課税）が示されているため、非課税となる駐車場使用契約の締結方法を、標準管理規約コメントにおいて解説してはどうか。

注6 平成24年2月3日付、国土交通省住宅局長より国税庁課税部長に照会し、回答を得た事項の概要は以下の通り。

ケース1：組合員と一般の外部者の区別なく、誰にでも同じ条件で貸し出す。よって、組合員を優先して運営する方法などは一切取らない場合は、駐車場の使用については、外部使用部分だけでなく、区分所有者の使用も含め、そのすべてが収益事業に該当する。ケース2：空き駐車場の募集は外部に対しても行うが、あくまでも組合員を優先^{補注}に運営する。例えば区分所有者から新たに駐車場契約の希望があった場合は、現在契約している賃借人には、一定の猶予期間を設けた後スペースを明け渡してもらうなどのルールで運用する場合は、駐車場の使用については、外部への貸し出し部分のみが収益事業に該当する。

ケース3：原則として外部への貸し出しは行っていないが、たまたま近所で道路工事等を行っている工事業者から工事期間中に限定して空き駐車場を有償で利用したい旨の申入れがあり、管理組合が了解して貸し出した場合は、駐車場の使用については、区分所有者への使用のみならず、外部使用部分も含め、そのすべてが収益事業に該当しない。

補注 組合員優先の解釈運用について

組合員を優先して募集し、それでもなお空いたスロットを外部に貸すというのが「組合員を優先」という意味である。仮に、料金面のみ組合員を優先し同時募集している場合には、「組合員を優先」しているかどうか疑義があるが、もし、区分所有者で新たに駐車場を利用したい者がいる場合には、駐車場を借りている外部の者に（契約期間終了後、契約更新せず）速やかに退去してもらい、その区分所有者に駐車場を貸すのであれば、「組合員を優先」していると判断される。外部貸しを行う際には、税務上の取扱に疑義が生じないように、そのような取り決めが管理規約に規定されていることが必要である。

7. なお、駐車場使用料収入については、全体の管理費のみに充てるのではなく、修繕積立金として積み立てることが必要であることについても周知徹底を図ることが必要であると考えられる。

9. 専有部分の修繕及び専用使用权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

1. 管理組合員（区分所有者）による専有部分の修繕等について、現行の標準管理規約は、組合員は、専有部分の修繕等を行おうとするときは、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない、その場合には、理事会の決議を経なければならない旨の規定（規約第17条）を設けている。
また、共用部分のうち各所有者に専用使用权のあるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラスの性能向上（防犯、防音、断熱等）に資する修繕については、計画修繕で対応する場合は管理組合が実施するが（規約第22条第1項）、管理組合が速やかに実施できない場合は、各所有者も実施できるという細則を定めることとされている（規約第22条第2項）。
2. この規定は、以前マンションの専有部分の修繕等で、管理組合が管理する共用部分に、知らない間に損害が加えられ、駆体、防火や防音性能、防水性能等で問題が生じたり、管理組合が行う共用部分の計画修繕に影響や支障を与えたり、あるいは工事による騒音・振動や漏水によるトラブル、施工業者による搬出入で共用の廊下を傷つける等の問題が発生していたため、平成9年に導入された規定であり、その後の普及によって一定のトラブル防止の効果が出ていたものである。
3. しかしながら、当該規定の導入時、理事会の承認を必要とする専有部分の修繕工事の範囲、何に留意（何を審査）すべきかの考え方等が示されず、各マンション管理組合に任されたため、個別の運用では、理事長承認の対象範囲や何を審査するのか等が明文化されていないといった問題や、軽微な修繕工事も理事長承認の対象とされ、理事会開催まで待たなければならないといった問題^{注2}が、平成23年のパブリック・コメントで指摘され、手続きの合理化を図るべきであるとの意見が出されたところである。また、それ以外にも、標準管理規約に根拠のない上下左右階の専有部分所有者の承認の事実上の義務づけ等の過度な運用も見受けられる。
4. その一方、近年、大量供給されたマンションの高経年化が進み、高経年マンションにおいては、住環境ニーズの高度化とそれに対応した住宅性能向上の改修技術の進展に伴い、専有部分の修繕がますます行われるようになってきており、高経年のマンションによっては、理事長の事前承認の対象となる修繕の範囲を減らす方向で見直すなどの動きも出てきている。
このため、専有部分の修繕を過度に規制することは、リフォーム等の推進による住宅ストックの性能向上と有効活用、中古流通促進にも支障となるため、合理的な規制・運用が重要である旨を、標準管理規約コメントや適正化指針に盛り込むこととしてはどうか。

5. 以上を踏まえ、専有部分の修繕及び専用使用権のある共用部分の修繕のうち、マンション管理組合が管理する共用部分（駆体等）に影響を与えるおそれや、他の組合員の専有部分に影響（騒音、漏水等）を及ぼすおそれのある修繕等については、理事会に事前に申請して承認を得ることとし、それ以外の軽微な修繕等については、理事会決議を不要とする旨の標準管理規約の改正を行ってはどうか。

具体的には、「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、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え」といった規定に改正し、承認の必要な理由、何を審査すべきかの考え方が不明確なまま専有部分の修繕等が全て承認対象であるかのような規定を改めてはどうか。さらに、専用使用権のある共用部分の修繕を計画修繕で実施できない場合について、各マンションの細則に委ねている現行の規約第22条第2項を、専有部分の修繕等と同様、理事会の承認を必要と明記する規定に改正し、標準的な運用のあり方を示してはどうか。

また、理事会承認の対象となる専有部分等の修繕等については、具体的な対象範囲とその理由（理事会が注意・審査すべき点と同義）を、標準管理規約の解説（コメント）及び同別表において示してはどうか。

また、新しい改修技術や改修方法が出てきた場合の理事会承認の要否については、今回示された考え方を適用して判断すべきことを、標準管理規約の解説（コメント）に記載してはどうか。

6. 理事会承認が不要とされた専有部分の修繕のうち、工事業者の立ち入り、工事の資機材の搬入やそれらを共用の廊下等に一時的に置くといった影響、工事の騒音・振動・臭気などの専有部分への影響のある専有部分の修繕のみ、理事会への事前届出とできること、ただし、工事内容等は審査しないことを、標準管理規約に新たに規定して運用の根拠を設けるとともに、同解説（コメント）及び別表において、その範囲を列挙してはどうか。

以上、迅速かつ的確な理事会の審査、決議を図るため、専有部分等の修繕等に関し、電磁的方法（メール）も活用した承認決議が可能となるよう、標準管理規約第53条の規定を改正してはどうか。

なお、これに併せて、上下左右階の承認書を求める等、過度な運用については是正を求めてはどうか。

7. 専用部分等の修繕等が共用部分に影響を与えないことを担保するために、標準管理規約コメント及び同別表に、申請時に提出させる設計、仕様関係の資料、資料に記載すべき仕様、性能基準等の標準形を修繕工事別に解説してはどうか。加えて、標準管理規約第17条第5項に規定されている理事長又は指定された者による修繕工事の立ち会い、必要な調査（モニタリング、事後的な調査等を含む）について解説がないため、同解説（コメント）において、工事の立会いを要する

修繕工事の標準的な例を解説してはどうか。さらに、工事後に影響が生じた場合には、予測不能の影響の場合も含め、その責任と事後的な補正の負担は、発注した各組合員にあることを、標準管理規約及び同解説に明記し、工事業者との請負契約においても留意するよう、技術的助言を解説してはどうか。

【承認申請の段階でのチェック】

承認申請の段階では、審査すべき事項について申請書に記載させ、又は必要な図面やカタログを添付させ、チェックする。あらかじめ数値や仕様により工事の承認基準を定め、工事内容の申請があった時には、承認基準に照らして判断し、承認する。

- ・ 利用する材料や施工方法を申請書に記載させ、機器の型番や性能等により確認して承認する。
- ・ 設備の設置に伴う電気等の利用について申請書に記載させ、確認して承認する。
- ・ 排水管の防音対策等について、事業者（区分所有者）から説明させて承認する。

なお、承認基準を数値または仕様により定めることができれば、承認を定型的に実施することができるため、例えばメール等を活用して理事会を機動的に開催し、理事会開催を待つて修繕工事の発注が遅れる等の問題を改善することが可能となる。

【工事中の現場での立ち会い】

施工状況をチェックする必要があるものは、工事中の現場で管理組合（又は組合から依頼を受けた技術者）が立ち会って確認することも考えられる。人手や工期など実際に立会うことが難しい場合には、抜打ちで検査することをアナウンスしたり、工事業者に写真等の記録を取らせ報告させたり、チェックすることが考えられる。この場合、図面の読み方や工事の進め方を知っている外部の専門家のバックアップが必要になる。

- ・ 全面リフォームを行う工事について、床、壁等をはがして耐力壁を撤去しないか、工事対象を確認する。
- ・ 躯体コンクリートにスリーブをあける際に、鉄筋を探索してからから穴をあけているか、手順を確認する。

【適正に工事を実施しても、工事後に影響が生じた場合（予測不能・想定外の影響も含む）】

こうした事態が生じた時は、原因を究明し、追加的な対策を講じることが求められるので、区分所有者が提出する申請書にはこうした問題が発生した場合に事後的な対応をとることを明示するよう、標準管理規約及び同解説（コメント）に明記するとともに、同解説（コメント）において、各組合員は、工事業者との請負契約書にはこうした問題が生じた場合の工事業者による事後的な対応を明記するよう、技術的助言を記載する。

8. 専有部分の修繕等について理事長の事前承認を必要とする理由、何を審査すべきか等、今回整理される考え方については、中古マンションをリフォームして流通する場合のマンションリフォームの技術指針にも展開させることも検討するべきではないか。

10. 共用部分に係る保存行為及び管理行為の取扱い

1. 共用部分の保存行為については、民法第252条ただし書きの「共有物の保存行為は、各共有者がすることができる」という規定を踏まえ、区分所有法も、第18条において、共用部分の管理は、原則、総会決議とする一方、保存行為については、総会の決議によらず、「各共有者がすることができる」(第18条第1項ただし書き)と規定している(民法の確認規定)。
2. ただし、区分所有法においては、同条第2項において、「この点について規約で別段の定めをする」と規定しており、法務省民事局参事官室編『新しいマンション法』(商事法務研究会)によれば、「例えば、規約による別段の定めにより、保存行為を各区分所有者が単独で行うことはできないこととすることが可能である」旨が解説されている。
3. さらに、区分所有法では、区分所有の管理の実態を踏まえ、第26条第1項において、「管理者は、共用部分並びに敷地及び附属施設を保存する権利を有し、義務を負う」旨規定しており(民法にはない創設規定)、区分所有法では、共用部分の保存行為について、各共有者、管理者が併存している。
4. 一方、現行の標準管理規約は、区分所有法の規定を踏まえ、共用部分の管理(保存行為を含む)について「管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする」(規約第21条)と規定した上で、同条第1項のただし書きにおいて、「バルコニー等の専用使用权のある共用部分の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、各所有者が責任と負担の主体となる」旨を規定している。区分所有法の「保存行為」については、「共用部分の現状を維持する行為」と一般に解されているところ、この「管理のうち通常の使用に伴うもの」は、「保存行為」の範囲内のものを指していると考えられるが、その対応関係は、標準管理規約及び同規約コメントにおいては、明確にされていない。
さらに、「管理のうち、通常の使用に伴うもの」の例示が、同規約コメントにおいて「バルコニーの清掃や割れた窓ガラスの入れ替え」とのみ解説されており、どのような点検、修繕等がその対象であるかが明確ではない。このため、前述の論点である修繕に係る理事会承認の規定を整備しても、各所有者が保存行為を超える修繕等まで、規約第21条第1項ただし書きの「管理のうち、通常の使用に伴うもの」と誤解して、修繕した結果、他の共用部分に悪影響を与える等により係争になるおそれがある。
現行の規約では、共用部分の保存行為を各組合員が単独で行うことを規制する規定は置かれていないが、上記のような問題や、理事長とは別に外部の者が管理者に就任する管理方式の導入等も考慮すると、共用部分の保存行為の定義と具体的な範

困、責任と負担の主体について、標準管理規約についても十分整理することが必要である。

5. また、現行の標準管理規約の問題点として、専用使用権のない共用部分の保存行為（例えば、集会室の窓ガラスの入れ替え、法務省の解説書にある階段の一部欠損の補修など）については、管理組合において行うことが原則として定められている（保存行為も含めて共用部分の管理行為は、管理組合が責任と負担の主体）が、区分所有法上認められている各組合員による保存行為（と求償）を規制するか、少額、頻度の多い保存行為等についても管理組合が総会の決議を経て行うのか、それとも管理者に一定の権限を委任するのか等、明確になっていない問題がある。

以上から、共用部分の保存行為の責任と負担の主体について、各所有者、管理組合、管理者の関係を整理することが必要であると考えられる。

6. 保存行為か否かの判断や、その責任と負担の主体に係る係争を防ぐ前提として、標準管理規約及び同規約コメントにおいて、「バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うもの」については、「保存行為」（共用部分の現状を維持する行為）の範囲内のものであることを明記するとともに、現行の同規約コメント第 21 条関係の「管理のうち、通常の使用に伴うもの」の例示を充実させることが必要ではないか（当該解説の充実により、各所有者の主観的判断で保存行為を超える修繕等まで行われることや、所要の保存行為と負担を怠ることを防止する。）。

保存行為の例：共用部分の窓ガラスや階段等の欠損の修理、外壁の簡単なペンキの塗替え、エレベーター等の定期的な保守点検、台風による倒木で共用部分にあるものの除去など、月々の管理費で賄える範囲のもの（修繕積立金の取り崩しや分担金による負担が必要なものは除く。）。

7. 6. の場合のほか、共用部分の保存行為を各組合員が単独で行うことの問題については、これを規制するため、以下のような趣旨の規定を設けることが考えられるのではないか。

- ① 保存行為を含む共用部分の管理は、管理組合とする原則は維持しつつ、あらかじめ理事会の承認を受けた場合を除き、各組合員が単独で保存行為を行うことはできない規定を創設。
- ② 組合員は、上記の承認を受けずに共用部分の保存行為を行った場合には、それに要した費用を管理組合に求償することはできない。

注 専用使用権のある共用部分の保存行為と判断して修繕を行った結果、専用使用権のない共用部分の修繕も行わざるを得なかったとしても、費用の求償はできず、逆に共用部分に悪影響を与えた場合も賠償すべきことを、解説（コメント）で明確にしてお

くことが必要ではないか。

実際に、過去の例では、1階の区分所有者が専有部分の排水が流れなくなったため、単独の判断で修理業者に修理を発注したところ、原因が居室前の共用の排水弁（つまり、専用使用権のない共用部分）が詰まったことが原因であったため、事後報告で理事会に報告し、管理組合から特例として費用が支払われたケースがある。このため、専有部分の保存行為か否かを各所有者が単独で判断することは、リスクを伴うものであり、不確かな場合には理事会の承認を受けておくべきことを周知する必要があるのではないかと。

8. バルコニー等の保存行為のうち、通常の使用に伴う場合は各組合員とし、経年劣化に伴うものや第三者により壊れた場合には、管理組合が責任と費用の主体となっていくことを、標準管理規約の解説（コメント）において明記してはどうか。併せて、標準管理規約の解説（コメント）に、経年劣化と通常の使用に伴う影響の区別のメルクマール（例えば、長期修繕計画ガイドラインにおける計画的な点検、修繕の周期のほか、他の所有者との損耗の比較等）等について、具体的に解説してはどうか。

9. バルコニー等以外の専用使用権のない共用部分一般の保存行為については、その責任と負担の主体は管理組合であることを維持した上で、区分所有法上は、管理組合と管理者が併存しているため、前述の各所有者による保存行為の規制の規約と併せ、標準管理規約において、理事会の承認を得て管理者が行えることも、少額の保存行為であれば管理者に一任することも、選択肢として示してはどうか。

1 1. 災害等の場合の管理組合の意思決定手続き等について

1. 現行の標準管理規約においては、災害等の緊急時の対応（保存行為を含む管理行為）について明確にされておらず、区分所有法においては、規約で別段の定めをすることができる（第18条ただし書き）が、震災時における復旧等の意思決定の方法等に関する規定はない。
2. 例えば、先般の東日本大震災においては、被災や避難、あるいは帰宅困難等により総会の開催が困難となったため、被災により危険となった個所の応急的な修繕や更新等の緊急工事の実施、そのための費用支出等の意思決定ができず、結果として危険な個所の除去や安全確保、マンションでの生活継続上必要なライフライン関連の復旧が遅れるケースが報告された。
3. 早急な安全確保のため、マンション管理業者によっては、総会が開催できず管理組合の意思決定ができないことを踏まえて、費用を自社で立て替えて応急修繕を発注し、費用の請求を後で組合に対して行ったが、管理組合より、総会で修繕の実施や修繕積立金からの取り崩し等の費用の支出が決定されていないこと、あるいは対応する予算が年度予算に計上されていないこと等を理由に精算払いを拒否され、トラブルとなるケースも報告されている。
4. 災害等緊急時における同様の問題は、大規模な地震だけでなく、近年増加している集中豪雨による都市型水害等においても発生しており、例えば、マンションの地下にある駐車場や電源関係等の重要施設が短時間で水没し、早急な安全確保や被害拡大の防止等のための応急的な修繕が必要な場合にも、区分所有法で職権として認められている管理者（多くのマンションでは理事長）の保存行為として発注できるかどうかの判断がつかず、理事会や総会も直ちに開催できないため、結果として対応が遅れ、被害拡大したケースが報告されている。
5. 以上を踏まえ、災害等の場合の応急対応や復旧工事を進めるに当たっての管理組合の意思決定の方法等について、次のように、標準管理規約に定めるほか、必要な補足を同規約コメントに追加することとしてはどうか。
6. 前出で議論された「保存行為」の範囲や保存行為を誰が行えるかが整理されていなかったために、多くの管理組合で管理者が判断しなかったことを受け、マンションの被災等緊急時に想定される各種緊急工事のうち、管理者（現行の多くの管理組合では理事長）が、区分所有法で管理者の職権として認められた「保存行為」（第26条で、共用部分並びに敷地及び共用の附属施設の保存行為が可能）として行える緊急工事の範囲を具体的に整理し、標準管理規約コメントに記載してはどうか。

(1) 災害等緊急時の保存行為としては、①共用部分を維持するための緊急を要する行為、②共用部分の滅失・滅失を防止して現状の維持を図るための比較的軽度の行為と整理し、例えば、②であれば、給水管、排水管の補修、共用部分の被災個所の点検、破損個所の小修繕等を具体的に列挙する。

(2) これら緊急時の保存行為のうち、管理者が職権として行える共用部分並びに敷地及び附属施設（共用部分等）の保存行為の具体例を列挙する。

7. 次に、大規模な被災や突発的な被災、大量の帰宅困難者の発生等により、総会開催が困難な場合でも、現行では、応急的な修繕工事は軽微なものを除き管理行為とみなされ、総会の決議事項とされるため（区分所有法第18条、標準管理規約第48条）、緊急時の対応には全くそぐわない。しかしながら、共用部分の管理については、規約で別段の定めをすることも区分所有法上可能なため（同法第18条第2項）、標準管理規約を見直し、理事会の議決事項（第54条）に、理事会は、災害発生で総会開催が困難な場合で、二次被害の防止など、緊急の応急復旧等を行うことが有効と思われる事項について決議できる旨の規定を追加してはどうか。

8. この規定の導入に併せて、以下について標準管理規約コメントで具体的に解説してはどうか。

(1) 緊急対応が必要となる災害の範囲（地震、台風、集中豪雨、竜巻、落雷、豪雪、噴火など）等。なお、「等」の例としては、災害と連動又は単独で発生する火災、爆発、物の落下などであると解説する。

(2) 総会開催が困難な場合の具体例を明示する。

(3) 今回の標準管理規約の見直し（規約による別段の定め）で、総会決議事項から緊急時には理事会決議とできる管理行為（応急的な修繕工事等）の範囲について、①共用部分の著しくない変更（例；給水・排水、電気、ガス等生命・生活維持のため緊急対応の必要なライフライン等の応急的な更新等、エレベーター附属設備の更新、炭素繊維シート巻き付けによる柱の応急的な耐震補強など）、②被災個所を踏まえた共用部分の使用法の決定等を定義又は解説する注。

注 なお、形状や効用の著しい変更を伴う修繕については、応急的なものより本格復旧的なものが多いと想定されること、区分所有法において区分所有者及び議決権の3/4以上の賛成が必要とされていること等から、実際の事例を踏まえて限定列挙できるかさらに検討する。

9. また、災害等緊急時の応急的な修繕については、修繕積立金の取り崩し等の費用支出も意思決定する必要があるが、これについても、現行の標準管理規約では総会決議事項とされているため（第48条）、災害等緊急時に応急的な修繕の実施を理事

会で決定した場合には、修繕積立金の取り崩し等を理事会で決議できるよう標準管理規約を改正してはどうか（総会決議事項の修繕積立金の取り崩しの規定に、緊急時の理事会決議の場合の除外規定を追加する等の改正を行うことが考えられる^注）。

注 現行規定では、第28条第1項第2号の「不慮の事故その他特別の事由により必要となる修繕」の支出（借入や修繕積立金の取崩等）について、総会の決議が義務づけられているため、災害等により総会が開催できず、緊急対応の修繕を理事会で決議した場合には、開催できない総会での修繕積立金の取り崩し等の決議は免れる旨の規定を置くことが考えられる。

10. さらに、現行の標準管理規約（第58条）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、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であることから、緊急対応に伴う支出の承認手続きについて、理事長が理事会の承認を得て支出できること、総会への事後報告義務等の改正を行うことが考えられる。

（補説）残る課題の検討と選択肢としての提示

なお、大規模な災害や突発的な被災では、理事会開催も困難な一方、安全確保のための緊急的な修繕等が必要な場合もあることから、管理者が、6(1)の保存行為に加えて、被災等緊急時に安全確保のための緊急的な修繕の実施を決定できるとする規定を、標準管理規約の中に、選択肢として新たに設けることも検討する。併せて、理事会開催も困難な場合に、管理者が実施（発注）を決定できる安全確保のための緊急工事の範囲を、同規約コメントに限定列挙することも検討する。

12. 緊急時における専有部分等への立入りについて

1. 現行の標準管理規約においては、敷地及び共用部分等の管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内で、他の者が管理する専有部分等への立入りを請求することができるかとされているが、災害等の緊急時の場合の立入り権について明確にされているわけではない。

平成23年時のパブコメ案においては、災害、事故等緊急の際における専有部分等への立入りに関する規定を設けていたが、パブコメ意見では、当該規定に基づき立入りが認められる場合の範囲が不明確である等の意見が出されたところであり、平成23年改正では従来の規定を維持している。

2. このような意見や今回の震災を踏まえ、災害や事故が発生した場合の緊急避難措置としての専有部分等への立入り権の規定を整備することとするが、専有部分等への立入り権が認められるのは、そのまま放置すれば、他の専有部分や共用部分に対して物理的又は機能上の影響を与えるおそれがある場合（つまり財産管理上の観点から必要な場合）に限られるものであり、例えば、昨今社会問題となっている児童虐待や孤独死が疑われる場合の立入りなど、管理組合が行う財産管理とは明らかに関係がない場合には認められないことに留意するものとする。パブコメ案においては、このような点についての整理が十分ではなく、立入り権が認められる場合の基本的考え方が不明確であったため、今回、財産管理上の観点（適切な資産管理の促進の観点）から認められるものであるという立入り権の趣旨についての記述を盛り込む方向で検討することが適切である。

3. なお、緊急時の専有部分への立入り権の規定を整備しても、管理業者や管理組合は合鍵を持っていないため、無人の専有部分に立ち入ることは現実的には困難である。例えば、合鍵を管理組合又は管理業者に預けておくこととすることにより、立入り権の実効性を高めることも考えられるが、プライバシーの問題等もあり、各マンションの個別の事情を踏まえて検討することが必要である。

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

1. 標準管理規約においては、通常総会は、新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集することとしているため、新会計年度開始後、予算案の承認を得るまでに一定の期間を要することが通常であるが、その間の経常的な経費の支出の取扱いについて、平成23年改正前の標準規約では規定がなかった。
2. このため、平成23年時のパブコメ案においては、会計年度開始から総会開催までの間において、
 - ① 通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、総会の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - ② 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、総会の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるものの支出については、理事会の承認を受けるとともに、当初予算案の承認を得るために開催した定期総会において、その内容を報告し、承認を受けなければならない旨の規定を新設し、手続きの明確化を図ることとしていた。
平成23年改正では、このパブコメ案のうち、事後の定期総会における報告と承認とされていたところを報告のみに改めて、改正を行った。
3. 今回、上記①②のような経常的な経費の支出については、事務処理の更なる明確化・合理化の観点から、各府省が指導している所管公益法人における実務運用例を参考に、当該支出は新たに成立した予算とみなし、総会への新年度予算とは別途の報告の手続きは不要としてはどうか。

1 4. 暴力団等の反社会的勢力の排除に関する規定について

1. 現行の標準管理規約においては、いわゆる暴力団排除規定は盛り込まれていないが、平成23年時のパブコメ意見においては、今回の標準管理規約の中に暴力団排除規定を盛り込むべきとの意見が多数出されたところである。また、暴力団等の反社会的勢力の排除に関する社会的要請はますます高まるとともに、行政における取組みは大きく進展しているところである。
2. 暴力団等の反社会的勢力にマンションの1室が使用されることは、管理組合の適切な財産管理の観点からも重大な問題であり、マンション全体の資産価値にも影響を与えることが想定されることから、上記のような点も踏まえ、標準管理規約の中に、暴力団等関係者への賃貸や暴力団事務所としての住戸の使用等の事実行為に対応可能な暴力団等の排除に関する規定を選択肢として盛り込む方向で検討することが適切である。
3. このうち、区分所有権が暴力団等関係者に賃貸された場合に、その賃貸契約の民事上の効力を否定できるような規約の定め方が可能であるかについても幅広く検討することが有益であると考えられる。このような観点からの規約案として、次のようなものが考えられる。
 - i 組合員が区分所有権等を賃貸する場合には、組合員（賃貸人）と賃借人の間で締結する賃貸契約の中に、以下のような条項を入れることを組合員の義務として規定する。
 - ・賃借人が暴力団関係者であることが判明した場合には、賃貸人は当該譲渡契約を解約することができること。
 - ・賃貸人が解約権を行使しないときは、管理組合は、賃貸人に代わって解約権を行使することができること。
 - ii 組合員が、上記のような暴力団排除条項を入れない譲渡契約を締結し、賃借人が暴力団関係者であることが明らかになったときは、管理組合は賃貸人に対して違約金を請求することができる旨を規定する。

また、暴力団等関係者への譲渡についても、上記賃貸契約に係るものと同様の取り決めに区分所有者（組合員）間で結ぶといった対応が考えられるところであり、組合員が区分所有権等を譲渡する場合（つまり中古売買）だけでなく、新築分譲の場合においても、分譲事業者とマンション購入者（組合員となるべき者）との間で、上記のような条項を盛り込んだ譲渡契約を締結することを担保する方策について検討することも必要であると考えられる。
4. また、マンションの専有部分を暴力団等の事務所に使用することや、暴力団等関係者を反復して出入りさせるなどの事実行為を行った場合には、当該住戸の使用禁止を請求することができる旨の規定を設けることが考えられる。さらに、規約の中

で暴力団の入居を禁止する旨の規定を設けることで、仮にそれに反した場合には共同利益背反行為に該当し、引渡し請求ができるよう立法論として検討することも考えられる。

5. なお、管理会社へのヒアリングにおいては、当該条項の実効性を確保するため、問題を抱えた管理組合と警察との連携が必要だという意見が多かったところであり、情報提供等について、警察庁と調整していくことが必要ではないか。