

第1回 標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関する ワーキンググループ 議事概要

1. 日時・場所

2023年10月30日(月) 13:00-15:00 (対面方式及びオンライン方式の併用)

中央合同庁舎2号館低層棟1階国土交通省共用会議室3B

2. 出席者

<委員>

齊藤座長、江守委員、鎌野委員、久保委員、櫻井委員、佐藤委員、塩崎委員、瀬下委員、
武田委員、出口委員、中野谷委員、藤木(賢)委員、藤木(亮)委員、山根委員

<関係行政機関>

法務省民事局

国土交通省不動産・建設経済局参事官付

<事務局>

国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)付

3. 議事

(1) ワーキンググループ設置について

- ① マンション標準管理規約の見直しについて
- ② 管理計画認定制度のあり方について

(2) マンション標準管理規約における各論の検討

4. 議事要旨

- 資料4及び資料5について、事務局より説明が行われた。主な意見は次の通り。

(委員)

- ・ 標準管理規約の見直しについて、法制審議会において議論している、区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組みに関しては検討しないのか。

(事務局)

- ・ 現在法制審議会では検討している区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組みについては、標準管理規約においても論点になるかと思う。資料4 P4の「区分所有法制の改正」としてまとめて記載しているが、区分所有法制の改正を踏まえ、標準管理規約の見直すべき項目として提示したい。

(委員)

- ・ 標準管理規約の見直しについて、滞納管理費等のうち一部が支払われた場合の充当処理の問題がある。管理費や修繕積立金、使用料等の滞納金に遅延損害金を含めた総額のうち、一部が支払われるケースがある。現状の標準管理規約にはどの費用に充当するかの規定が

ないため、法的には①民法第 488 条第 1 項の規定に則り、滞納していた区分所有者から支払の際に弁済者側の指定充当として、指定されるか、②区分所有者からの指定がない場合は、民法第 488 条第 2 項の規定に則り管理組合から充当する費用を指定する意思表示を行うことになる。実務においては、滞納発生時の管理費から充てたり、使用料については特定継承人に請求できるかが曖昧なため使用料に優先して充てたりしているほか、裁判で滞納管理費の請求を行い和解する場合、管理組合が任意に充当できる条項を入れる場合もある。このため、実態に即して、管理規約において充当の合意を定める改正ができないか。おそらく民法第 490 条の合意充当の定めが適用されるかと思われる。具体的な改正内容としては、標準管理規約第 60 条第 5 項後段において、「弁済額が管理費、修繕積立金、使用料、違約金及び遅延損害金の滞納債務を消滅させるのに足りないときは、管理組合は任意で弁済の充当の順序を定めることができる」としてはどうか。このような規定を置くことで、管理組合はその時の状況に応じた充当処理をすることができる。

- ・ 標準管理規約第 60 条第 2 項及び第 67 条第 4 項において、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あるが、実務では違約金としての弁護士費用だけ残されるケースがある。具体的には、違約金も含め管理費の請求をしたが管理費等に充当するよう指定されてしまい違約金が残るケースや、規約違反の是正のために違約金の請求もあわせて提訴した場合に、規約違反のみ是正され違約金を回収できないケースがある。前者のケースについては合意充当ができるようになれば解決できるが、後者のケースについては違約金を回収するために強制執行の手続きを行うことになり、更に弁護士費用がかかる。違約金を回収するための弁護士費用を、違約金として請求することができるのか、という点が現状の標準管理規約では、請求できるという趣旨だとは思いますが、一義的に明らかではない。この点を明確化するため、例えば標準管理規約第 67 条第 4 項「違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用」の後ろに（違約金を回収するための弁護士費用及び諸費用も含む）という記載を追加できないか。

（事務局）

- ・ ご指摘の点については、今後検討していく。

（委員）

- ・ 検討項目案の「修繕積立金の変更予定」について、マンションの購入希望者が修繕積立金の変更予定を把握しやすい環境となっていないとされているが、区分所有者も全員が修繕積立金の変更予定を把握できている状況ではないため、まずは、区分所有者に知らしめることを第一義とし、購入希望者はその次ではないか。
- ・ 検討項目案の「置き配、宅配ボックス」について、置き配を可能とする使用細則例のあり方について検討と記載されているが、国土交通省として使用細則例を作成するという事なのか。標準管理規約は規定本文とコメントから構成されており、これまでも使用細則に当たるものはコメントで記載されている。

（事務局）

- ・ 修繕積立金の変更予定については、区分所有者が把握しやすい環境とすることも前提として考えていく。

- ・ 置き配については、使用細則のひな型を議論する想定ではなく、マンション管理組合等に実施したアンケートにおいて、置き配を認める使用細則の事例を収集しており、置き配をトラブルなく実施できるような使用細則の事例を水平展開することを想定している。本ワーキンググループでそのような事例を示していきたい。

(委員)

- ・ 標準管理規約第 64 条において組合員名簿等の閲覧が規定されているが、個人情報保護の観点から、利害関係人への閲覧を制限できないか。組合員名簿に関しては、利害関係人へ閲覧させる必要性がなく、実際に「ただし、組合員名簿についての閲覧は組合員に限る。」という規定を置く事例もある。購入希望者というだけで利害関係人に該当し得るため、見直して欲しい。

(委員)

- ・ 置き配を可能とする使用細則のほかに、EV用充電設備やルーフバルコニーの改装等についても使用細則が必要と考える。ルーフバルコニーは、法制審議会で議論されている、専有部分の使用等を伴う共用部分の管理に関連してくると考えている。ルーフバルコニーだけでなく他の共用部分にも関係しており、例えば玄関扉も錠及び内部塗装部分が専有部分となっているが、どこまで区分所有者が工事して良いのかが不明確となっている。このような内容等については(公財)マンション管理センターで作成されている使用細則モデルに記載されているかと思うが、登録しないと見ることができないので更に公に使用できることが望ましと考えている。国土交通省としても今述べた内容の検討等をする余地があるのではないかと。

(委員)

- ・ (公財)マンション管理センターではいくつかの細則モデルやマンション管理に関する様々な情報を「マンション管理サポートネット」上で公開している。「マンション管理サポートネット」は登録した者でないと見ることができないが、細則モデルについては紙媒体で販売もしているので、どなたでも見ることはできる。どのような形でマンション管理の啓蒙を図っていくかは、引き続き検討していきたい。

(委員)

- ・ 滞納管理費等の充当については、民法に準ずるところもあると思われるが、標準管理規約で明確化することが望ましい。充当の順位は区分所有者から指定されることも考えられるが、管理組合の判断とするのではなく、標準管理規約で順位を示すことが必要。規定本文ではなくコメントに記載することも考えられるが、ぜひ検討してほしい。

(委員)

- ・ 管理組合によって事情が異なるようにも思えるが、充当の順位も標準管理規約で定めるのが適当なのか。自由度がある方が各管理組合に合った方法で対応できるかと思うがいかがか。

(委員)

- ・ 管理組合によって扱いが異なるかと思われるので、状況に応じて任意に定めることが出来る方が良く考える。実務としても任意としているため、規約においても任意とすること

が望ましいのではないか。

(委員)

- ・ いずれにせよ、管理組合にとって使い易い方法であることが重要で、優先順位の考え方を示す、ということは考えられる。

(委員)

- ・ 実際に充当の順位を定めている管理組合もある。これらは、充当の順位を管理会社で決めて理事会に提案し、ほとんどの管理組合では管理会社の提案通りの順位となっている。全てのマンションで個別に順位を定めるとなると、管理会社の業務が煩雑になる可能性があるため、管理会社側の事情も配慮して頂きたい。

(委員)

- ・ 管理会社の会計システム上、様々な充当処理に柔軟に対応できるようになっていないこともあるため、管理会社がやりやすい方法があるのであれば、管理組合としてその意向に沿った方法で充当の順位を決められる方がよいと考えられるので、規約の定めとしては管理組合が任意に充当の順位を決められるほうが実務にあっていると考えている。

(委員)

- ・ 第4回以降に行う管理計画認定制度のあり方について、本ワーキンググループにおける議題は認定基準やガイドラインの具体的な内容に関するものなのか、もしくは制度の方向性や方針を議論するのか教えてほしい。マンション管理士による事前確認において認定基準を満たしていても、自治体の審査で却下されてしまう場合がある。行政の審査が円滑化するようにガイドラインの内容の充実も見込まれているか。

(事務局)

- ・ 本ワーキンググループの重要なトピックとして資料5 P17において、「管理計画認定制度の更なる推進に向けて」を挙げている。認定制度の普及に関し改善する点として、運用の部分も含めて認定基準をより明確化することがあれば、ガイドラインの充実を図るという結論もあると考えられる。また、その他手続きについて不便に感じている点等があれば、幅広く意見をいただきたい。

(委員)

- ・ 実態としては、認定制度に申請した積極的なマンションが、事前確認もしくは自治体の審査において判断基準が曖昧なため審査が止まってしまっているケースがあるということか。

(委員)

- ・ 認定基準に定められていない内容で自治体の判断により認定が下りないケースがある。自治体の独自基準に沿っている指摘ならよいが、そうではない場合もある。このような場合の自治体とのやり取りに非常に時間がかかり、事前確認を担当するマンション管理士の負担となっている。また、長期修繕計画に変更が生じるような指摘があった場合、再度総会で決議を取る必要があり、管理組合の負担も大きい。
- ・ 特に多いのが、最終年度における修繕積立金の収支が黒字になっていないという指摘である。神奈川県などの一部の自治体ではこの考え方をホームページ等で公開している場合も

あるが、公表もされていないにもかかわらず指摘されるケースがある。長期修繕計画の資金計画はあくまでシミュレーションと考えているが、認定を行う自治体によっては確定計画だと受け止めているためこのような指摘があるのではないかと。また、長期修繕計画において3年目に修繕積立金の値上げが予定され、5年目に認定を申請するケースにおいて、3年目の値上げが行われていない場合、自治体によっては認定できないと判断されてしまうことがあるが、ガイドラインにおいて計画通りに値上げすることは確認事項に含まれていない。

- ・ ガイドラインにおける確認事項について、自治体によって判断が異なることがないように記述を充実すべきでないか。修繕積立金の値上げ以外にも、予定していた工事の延期等、長期修繕計画通りに進まないことは多々ある。認定を行う自治体が長期修繕計画を確定計画という認識で審査してしまうと、認定のハードルが非常に上がり制度の普及を妨げてしまうのではないかと。また、認定を取った後に工事の延期等の長期修繕計画の変更があった場合、変更手続きが必要かどうか具体的に示されていない。変更申請が必要かどうかの判断基準も整理していく必要があるのではないかと。
- ・ 認定基準に、組合員名簿・居住者名簿を備え、1年に1回更新することが定められている。毎年総会を開催するため、組合員名簿は年1回の更新ができるが、居住者名簿は作成すらしていない管理組合も多い。確認書類として表明保証書を提出することとなっているが、押印欄の無い書式なので信憑性に欠ける。管理組合の代表印やサインを求め、信憑性を明確にすべきではないかと。

(委員)

- ・ 標準管理規約第48条で定める議決事項に長期修繕計画の作成又は変更とあるが、この解釈が正確に浸透していないがために、問題が発生しているのではないかと。長期修繕計画を総会で決議した内容を厳守しなければならないと認識されている場合があるが、総会で承認されるのは参考の計画である。総会で決議された長期修繕計画がどこまで拘束力があるのか、どのような形で運用しなければならないか、ということコメントに記載する必要があるのではないかと。また、資料4 P4において、修繕積立金の変更予定や修繕積立金の過不足を別添4等に位置づけるとされているが、これらが長期修繕計画にどこまで準じて運用しているかということも記載内容に盛り込むべきではないかと。修繕積立金の変更予定は長期修繕計画の内容に沿って書かれると思われるが、実際は長期修繕計画通りに修繕積立金が値上げされていないケースも存在する。値上げができない正当な理由があることや、単に合意形成が得られず値上げできなかった場合があり得る。長期修繕計画と実状のズレを記載内容に盛り込むことも考えられるのではないかと。

(委員)

- ・ 長期修繕計画の考え方を管理計画認定制度の審査基準として整理することも必要であるが、標準管理規約においても整理する必要がある。修繕積立金の変更予定等については、計画されている内容であることや、計画通り進んでいるかどうかということも示すべきではないかと。

(事務局)

- ・ 長期修繕計画の考え方についてはこれまで議論できていなかったため、ありがたいご意見である。別添4等においてどのように表現すべきかは、これから検討していく。長期修繕計画がそのまま実態に反映されるということに越したことはないが、徴収の実態や長期修繕計画から必要な情報をわかりやすく示していくことを検討する必要があると考える。

(委員)

- ・ 資金不足により長期修繕計画で予定していた工事が延期になるケースや、施工業者の受注体制の都合で数年後に工事が持ち越されるケースもある。今の社会情勢からすると、このように当初の計画から変更が生じた際に認定が取得できないとなってしまうようなケースが増えていくのではないかと考えられる。施工側の条件も厳しいという状況があるため、この点も考慮してほしい。

(委員)

- ・ 長期修繕計画と実態との比較について意見があったが、どの時点の長期修繕計画を正とするのか議論が必要である。長期修繕計画は5年毎に見直しを行うこととなっており、前5年間における工事の延期や修繕積立金の値上げの実態が反映され再度計画が作成されるため、5年目時点においては常に計画通りということになる。よって、計画通りに運用されていないということは、何に対して計画通りにいかなかったのかというのを明確にする必要があるのではないか。
- ・ 総会において長期修繕計画を決議する際はどこまでを対象とするのかは、実際の総会でもよく質問される。例えば、今回の値上げには賛成するが、5年後の値上げには反対という場合や、長期修繕計画は認めないが、値上げには賛成という場合もある。今後30年間の値上げまで決議できるのか、もしくは総会開催時点の値上げしか決議できないのか、という点が非常に曖昧である。今後のワーキンググループにおいてご意見を伺いたい。

(委員)

- ・ 長期修繕計画の計画期間は30年となっており、最終年度の収支が±0となるように計画されているものが多いが、備えのためにある程度余裕を持たせた計画とすること推進したほうがよいのではないか。

(事務局)

- ・ 今後のマンション政策のあり方に関する検討会においても長期修繕計画に関するご意見を頂いており、長期修繕計画のあり方については本ワーキンググループとは別に検討していく予定である。今後の検討に向けて、本ワーキンググループにおいても長期修繕計画の意見については引き続きお伺いしたい。

(委員)

- ・ 管理計画認定制度の認定基準に、修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないことという項目があるが、管理費の滞納案件を弁護士に依頼する際に弁護士費用を管理費のみから賄うことが難しく、修繕積立金から支払うケースがある。このようなケースが他の会計への充当にあたるかどうか疑問である。滞納金を回収する行為は管理適正化に資するといえるが、その結果、認定を取得できないということは制度の趣旨と外れてしまうのではないか。このようなケースを例外として取り扱えないか検討をお願いしたい。

(事務局)

- ・ この基準は修繕積立金をしっかりと積み立ててほしいという意図であるので、例外を認めてしまうと基準の趣旨を達成できない可能性もある。ご意見については慎重に検討をしていきたい。

(委員)

- ・ 他会計への充当に関して、修繕積立金会計から、残高証明書の費用やすまい・る債の送金手数料を支出しているケースが多い。修繕積立金だけの口座としている場合は銀行が残高証明発行手数料を自動的に引き落とししてしまうので、これらを他会計への充当とすると、多くのマンションが認定基準を満たせない状況になる。このようなケースが他会計への充当に当たらないよう、認定制度で特例を認めるのではなく、標準管理規約第 28 条において「修繕積立金保管・運用に係る振込手数料、修繕積立金の残高証明手数料」等も位置づけるように見直すべきではないか。

(委員)

- ・ 近年は解体積立金についてもよく議論されているが、本ワーキンググループにおいて、解体積立金等の新しい会計区分に関する検討は行う予定か。標準管理規約は管理組合の進むべき方向性を示すものなので、本ワーキンググループにおいて議論する必要があると考えられる。

(事務局)

- ・ 今後のマンション政策のあり方に関する検討会でも解体積立金等に関する意見をいただいております。重要性は認識している。解体費用の把握、費用の積立て方、解体を見据えた超長期の修繕計画という考え方もあり、本ワーキンググループとは別に長期修繕計画のあり方に関する検討を今後行っていく予定であるため、そこで解体積立金についても検討していきたい。

(委員)

- ・ 堺市においては昨年 10 月より管理計画認定制度を開始しているが、認定取得によるインセンティブが中々見えづらいという指摘がある。区分所有者が直接的なメリットを受けられるのであれば合意形成もしやすいのではないかと。マンション長寿命化促進税制もあるが、修繕積立金を認定基準以下から引き上げることが必要となり、対象となるマンションに限られる。また、税制の適用を受けたいがために助言・指導を求めるようなケースもある。今後の認定制度のさらなる活用に向けて、インセンティブの充実は本ワーキンググループにおいて検討をお願いしたい。

○ 資料 7 について、事務局より説明が行われた。主な意見は次の通り。

(委員)

- ・ 提示された改正案に賛成である。いずれも重要な項目であり、ぜひ改正して欲しい。

(委員)

- ・ 議事録の閲覧について利害関係人から書面による請求があった場合、その場で閲覧させるのはいいがコピーを渡してはいけないという裁判例があったと思う。提示された改正

案では電磁的記録で作成されている場合はメールで送付すること、つまりコピーを送ることになるため、電磁的記録で作成されている場合と紙で作成されている場合を書き分ける必要はないのではないか。

(委員)

- ・ 管理規約に謄写の定めがないものに関しては、謄写を否定する裁判例もある一方で、民法の委任の規定に基づいて謄写を認めた大阪高裁の裁判例もある。理論的に明確になった最高裁の判例があるわけではないが、実務上、謄写の規定がない場合は謄写を認めることは難しいと思われる。提示された改正案については、メールで送ることが結果的に謄写と同じであるとして良いのであれば問題ないが、望ましくないのであれば書き方を検討した方がいい。
- ・ このような規定を置いた場合のデメリットについては、利害関係人をどこまで認めるかによるのではないかと。利害関係人が限定されているのであればメールで送ることも差し支えないという考え方もできる。

(委員)

- ・ 実際には、管理事務室に直接来て閲覧する人は非常に少なく、たいていはメールでの送付を希望している。管理事務室に来る人も、当然コピーを渡してもらえると考えていることが多い。利害関係人を広く解釈するのは反対だが、メールで送れない、コピーを渡せない、というのは実務上やりにくい。

(委員)

- ・ 電磁的方法での提供だけでなく、書面での提供も可能とすることはできないか。また、第49条、第53条、第64条、第72条等に閲覧という言葉が記載されているが、管理組合にとってわかりやすくするために、全て第64条にまとめる記載としても良いのではないかと。
- ・ 区分所有者の中には管理規約を読まない人もいるため、今回の見直しにおいては誰が読んでもわかりやすい管理規約にすることを念頭に置いて欲しい。
- ・ 標準管理委託契約書においては「提供する」とされている項目があり、このような委託契約を締結している管理組合は、提供せざるを得ない状況となっている。標準管理規約では「提供することができる」という記載になっているため、記載を統一することはできないか。このほか、別添4以外にも標準管理委託契約書と整合がとれていない箇所があるため、整合させることを検討して欲しい。

(委員)

- ・ 長期修繕計画や管理規約については、売買の重要事項調査依頼においてコピーを提供して欲しいと依頼されることが数多くあり、実際にコピーを提供するケースもあるため、紙で提供できるようにすることが望ましい。ただし、組合員名簿を提供することについては、慎重に検討して欲しい。
- ・ 最近EV用充電設備の導入を総会で決議したが、すでに業者がEV用充電設備の使用細則案を作成していた。このような例も参考にして良いのではないかと。

(委員)

- ・ コメント第 47 条関係の改正案にある「建物の躯体部分や敷地に相当程度の加工を要するもの」というのは管理組合も判断に迷うのではないか。建物の主要構造部分や敷地に関しては、駐車場まで配管・配線を通すため大掛かりな路盤整理をする場合がある。このようなケースにおいては、普通決議と特別多数決議のいずれになるか悩むかと思われるため、もう少し書き込むことができないか。
- ・ EV用充電設備を使用する人しか利益がないとして、EV用充電設備の設置に反対する人が多い。民法第 606 条に賃貸人の修繕義務が定められており、この規定に基づき管理組合を賃貸人と捉え、使用料を徴収して敷地を貸していたとして管理組合に修繕義務があると考えられることもできるので、コメントに記載して欲しい。

(委員)

- ・ デジタル技術の活用に関しては、領収書等を PDF で保存することにもなっているため、標準管理規約においても電子化への対応は必要だと考える。
- ・ EV用充電設備の設置に関する決議要件については、具体化が必要と考える。区分所有法第 17 条で定める、形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更に該当するかどうかの問題となるが、平成 14 年の区分所有法改正時に法務省民事局参事官が執筆した Q & A (吉田徹編著『一問一答マンション法』(商事法務、2003 年) 23-27 頁)において、工事の類型別の考え方が示されている。Q & A においては、IT 化のために光ファイバーケーブルを通すことについて、外壁や耐力壁に工事を加える場合であっても普通決議でできる場合もあるとされており、躯体をいじるからと言って必ずしも共用部分の変更に該当するという事にはならないと思われる。

提示された改正案については「躯体部分や敷地に相当程度の加工」とされており、耐震補強工事と同じような文言を使用しているが、耐震補強工事は大規模な工事であるため EV用充電設備の設置工事において同じ文言で整理することが適切かという問題がある。同じ文言で整理するにしても、弁護士や裁判官はコンクリートをいじることが危ないと思う。考える可能性もあるので、具体的な内容を記載する必要があると思う。

- ・ EV用充電設備の設置工事の類型としては、敷地に加工を加えるパターン、壁に穴を開ける又は壁にビス止めするパターン、鉄骨部分に充電器を設置するパターンがあり、壁に穴をあけるパターンは、構造壁と雑壁に分かれると思われる。構造壁に穴を開ける場合は注意が必要だが、中の鉄筋を外して相当な範囲で穴を開ける場合は普通決議でできると考えられるのではないか。敷地を掘削する場合においても、掘削後に元に戻すことでももとの敷地の使い方ができるため、ほとんどの場合において普通決議できると思われる。現状の書き方だと、特別多数決議をとろうと判断されると思われるので、工事の類型を整理した上で、コメントにおいて考え方を示すべき。

(委員)

- ・ コメント第 47 条関係の改正案について、EV用充電設備自体の設置に限定しているが、EV用充電設備を設置する場合には駐車場の区画の見直しや駐車場位置の変更も想定される。これらが前提から外されており、普通決議でできるのかどうか不明である。実務的には、駐車場の区画の見直し等は特別多数決議で行うことが安全なのではないかと思

われる。

(事務局)

- ・ 具体的に記載することは重要であるが、コメントにおいて細かなパターンを書き切ることとは難しい。標準管理規約全体のバランスも見て慎重に検討したい。

(委員)

- ・ コメントに細かく書くのは難しいため、考え方を示してもらい、その考え方を業界団体のマニュアルで受け止めるということもあり得るのではないか。デジタル技術の活用とEV用充電設備の設置推進については、また確認する場を設けるのか。

(事務局)

- ・ 次回、継続して議論を行う。

(委員)

- ・ 東京都のEV用充電設備の設置率は29%程度となっている。特別多数決議になるとEV用充電設備の設置がなかなか進まなくなるため、可能な限り普通決議でできることを示していただきたい。

以 上