

令和7年マンション関係法改正等に伴うマンション標準管理規約の見直しに関する検討会
第3回 議事概要

1. 日時・場所

令和7年9月2日（火）14:00-16:20

中央合同庁舎第2号館地下1階 国土交通省第2会議室

2. 出席者

<委員>

齊藤座長、戎委員、江守委員、大塚委員、鎌野委員、小滝委員、櫻井委員、佐藤委員、瀬下委員、藤木委員、富士原委員

<関係行政機関>

法務省民事局

<オブザーバー>

国土交通省不動産・建設経済局不動産業課

<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) マンション標準管理規約の見直しにおける各論の検討
- (2) 第2回会合を踏まえた修正の方向性について

4. 議事要旨

○資料1について、事務局から説明が行われた後、委員による質疑討論を行った。

○主な意見は次のとおり。

<総会決議における多数決要件の見直しについて>

(委員)

・第47条第1項の定足数の規定について、議論の結果「過半数」ということで整理され、いい形になったのではないか。第2項について、従前の規定を維持するということで、区分所有法の規定と差が生じるという論点は残るが、小規模なマンションを想定しているわけではなく、標準的なものを想定しているという整理の下で、こうした規定とすることはあり得るかと思う。

(委員)

・第47条関係コメント⑧イ)として、耐震改修工事に関してきちんと区分けがされ、非常に分かりやすいと思う。

・今回修正された箇所の中で、3分の2以上の決議を必要とする例として示された「基礎部分を切断して・・・」について、「基礎部分“等”を切断して・・・」としてはどうか。免震改修をする際には、例えば1階がほとんどピロティーであるような場合、基礎を掘削するのではなく、1階部分の中間層免震という方法があり得るのかもしれない。

(委員)

- ・第47条関係コメント⑧に、エレベーターを新たに設置する工事に関しては緩和事由を満たすため、3分の2以上の賛成により実施可能という記載があるが、例えば2階建てのマンションで1階分だけ移動するためのエレベーターの設置も含まれるか。現行の要除却認定マニュアルでは、そうした場合のエレベーター設置は要除却認定基準に該当しないとされているので、この緩和の対象として該当し得るのか確認したい。

(委員)

- ・今の質疑の点については、高齢者、障害者への対応ということで、2階建てでも3階建てでも、基本的には3分の2としていいのではないか。

(委員)

- ・私も消極的に考えているのではなく、むしろその方がいいのではないかと思っている。マンション再生の客観的な緩和事由の5類型と、共用部分の変更が3分の2に緩和される事由というのが似たような言葉で説明されているが、おそらく共用部分の変更の緩和の方が緩い要件として考えられていると思うので、その対比を、標準管理規約のコメントか法務省の見解などとして整理されておけばよいと思う。

- ・第47条第4項第1号に、「これに伴って必要となる専有部分の管理」という文言が出てくるが、これは新区分所有法の第17条第3項、第18条第4項に出てくる「共用部分の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等」に対応したものなのか、別の「管理」という言葉を指しているのか。新区分所有法の条文と合わせるならば、「専有部分の保存行為等」というように条文を意識した規定の方がいいのではないか。

(委員)

- ・第47条関係コメント⑦について、条文上、あくまで共用部分等の設置又は保存に瑕疵があるということが前提になっている。そうすると、緩和事由に該当することイコール共用部分等の設置又は保存に瑕疵があるということを認めることになるが、例えば耐震性能不足でも、違法建築物はこれに当たり、瑕疵があると言えるだろうが、現状の理解では、既存不適格の状態だけでは設置又は保存に瑕疵があるとは見ておらず、瑕疵とは呼んでいない。

(座長)

- ・具体的にはどのように修正すべきとお考えか。

(委員)

- ・表現を変えても仕方がないのだが、条文の「瑕疵」に、既存不適格のようなものが全部入ってしまっていることに違和感がある。

(委員)

- ・私も感触的にはどうなのかなと思っているのだが、ここ「瑕疵」の概念は民法上の「瑕疵」の概念とは違うという前提で、既存不適格のようなものを現行の基準に合わせるものも含まれるという規定になっていると認識している。既存不適格になっているものを現行基準まで引き上げることもこの基準を満たすということであれば、それは瑕疵に当たるのだという解釈になろうかと思う。そうであれば、民法第717条の瑕疵、契約不適合で従来使われた「瑕疵」の概念とは異なるものであるということをどこかで説明した方がいいだろう。

(事務局(国土交通省住宅局))

- ・御指摘のように、民法等の他法令の意味の「瑕疵」よりもう少し広い意味で、現行基準に合っていないものも広く含めて「瑕疵」に当たるという概念で表現をされた上で立法されていると考えられ、その点の食い違いがないように、法務省とも相談の上、検討させていただきたい。

<国内管理人制度の活用に係る手続きについて>

(委員)

- ・資料1の9ページの届出書の様式に、国内管理人の定義として「建物の区分所有等に関する法律に定める・・・」と書かれている。第31条の3第1項の「国内管理人」と同じ意味だと思うが、管理組合としては法律を読む機会はあまりないので、わかりやすい表現にできないか。

(事務局(国土交通省住宅局))

- ・区分所有者が選任し、区分所有者に代わってその専有部分を管理される方というのが、法律上どのような立ち位置の方なのかを明確化する必要があるという御議論もいただいており、こうした書き方にしている。

(委員)

- ・第46条第6項では、代理人により議決権を行使しようとする場合において、「組合員又は代理人は、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」とされており、国内管理人も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こととされているが、国内管理人は選任されたときに届出書が出されることになっており、それによって代理権の判断が可能なので、コメントの中で、「国内管理人については代理権を証する書面は届出書によって判断すれば足りる」旨を記載した方がいいのではないか。

- ・国内管理人は区分所有者の代理人という位置付けになる。従来の代理人と本人との関係では、仮に代理人の意思表示の後に本人からの意思表示がなされた場合には、基本的には本人の意思を優先するというような運用をしているが、国内管理人の場合にもそういった対応をしてよいのかということを示していただきたい。

(法務省民事局)

- ・国内管理人も代理人として権限を行使するのであり、本人の意思と抵触した場合は、代理に関する一般的な考え方が妥当するものと考える。

(座長)

- ・今の御質問は、国内管理人が委任状を提出し、区分所有者本人も自ら委任状を提出してきたという場合に、両者の意思が違っているという場合か。

(委員)

- ・国内管理人が議決権行使書を提出したり、当日参加しているのに、本人からも議決権行使書が提出されたり、本人が出席してきたりという場合に、本人の意思と代理人の意思のどちらを優先させるのかということ。現状、普通の代理人であれば、本人の意思を優先するという形で運用されているが、国内管理人に関しては法律上特別に権限が設けられたので、その関係を整理した方がいいのではないか。

(座長)

- ・国内管理人が管理権限を包括的に代理していると思っているのに、パーツパーツで区分所有者本人が登場して、そちらの意思が優先されるとなったら混乱しないか。管理組合から区分所有

者本人には直接連絡をせず、国内管理人に連絡をとるという状況で、区分所有者本人が意思表示をするというのは、法制審議会で議論していた国内管理人像とは少し違う感じがする。

(委員)

- ・国内管理人が議決権行使書を提出したり、総会に出席したような場合に、区分所有者本人が議決権行使書を提出してきたり、総会に出席してきたりということは、起こり得ないわけではないが、まず想定はしていないということではないか。

実際にそういったことが起きた場合、国内管理人の届出をしている場合は、基本的にその区分所有者は、総会の議決権の行使に関しては国内管理人を通じて行使するという意思をあらかじめ示しているものと理解している。したがって、特別なことがない限り、国内管理人に議決権行使させてもいいのではないか。

- ・一般的に、建替えなどのマンション再生の決議では、委任状で決議することではなく、必ず区分所有者本人の議決権行使書の提出を求めるので、特別な支障はないかと思う。

(座長)

- ・前回の議論の中で、法律上規定された権限を減らすことはできないが、足すことはできるという説明があったが、これはマンションごとに足すことができるのか、あるいは個別の住戸ごとに足すことができるのか。

(法務省民事局)

- ・国内管理人の権限を追加して拡大するというのは、委任契約に基づくものであり、基本的には個別の住戸ごと、区分所有者ごとになる。規約で一律に定めた場合には、各区分所有者にそれに従う義務が課されるということになろうかと思う。

(座長)

- ・マンションによっては住戸ごとに別のものを認めるということもあり得るということか。

(法務省民事局)

- ・然り。

(座長)

- ・国内管理人というのは、海外に居住する区分所有者に選任を求めるもので、規約の中で、「本人が海外に住んでいても議決権行使をする」というような意思表示をしたら、選任しなくてもいいということを決めることもできるという理解でよいか。

つまり、海外に住んでいるがマンションの管理に関心があるから、自分でちゃんと意思表示をしたいような場合は、国内管理人を選ばないで自分で全部やるというようなことも認められるのか。

(法務省民事局)

- ・規約においてどういう場合に国内管理人の選任を義務付けるかという点については、一律に海外に行くときに義務付けるという場合もあれば、必ずしも一律ではなく、個別の区分所有者ごとに判断してもいいという形で、もう少し緩和して義務付けをするなど、そのレベルは様々あるとは思う。

(座長)

- ・規約の中で書きなければ書いておくということか。

(法務省民事局)

- ・然り。

(委員)

- ・国内管理人が代理人に当たるということがこの検討会でもかなり強調され、第46条第6項の代理人の中に含まれるという形になっていることは、普通の代理人と何が違うのかという話にならないか。もし国内管理人に集約させるということなのだとすれば、従来の代理人とは違うということ、特別な規定なのだというような整理が必要だと思っている。

(座長)

- ・国内管理人が選任されている場合、マンション再生の場面では、連絡は国内管理人に行くとしても、意思表示は区分所有者本人にしてもらうということか。

(委員)

- ・条文上は国内管理人が賛否を表示しても構わないことにはなっているが、その後の手続に関しては区分所有法上の規定がない。例えば催告を受領する権限や、売渡請求の意思表示を受領するという権限についてということだが、委任契約の中に書いておけば、そうした権限まで国内管理人に付与することができる。

おそらく、マンションの再生の場面では、そこまでの権限を与えておかないとあまり意味がないと思うので、実務的には、そこまでの権限を明記した届出をしていただくというのがベストであると考える。

(委員)

- ・区分所有法第6条の2の規定では、「区分所有者は管理人を選任することができる」とあり、選任主体は区分所有者になっている。先ほど、規約で国内管理人の選任を義務付ける場合の話もあったと思うが、そうすると管理組合が主体になると思う。その相違というのは意識しなくても構わないのか。

(法務省民事局)

- ・御指摘のとおり、「区分所有者は・・・選任することができる」こととしているので、規約上選任を義務付けたとしても、その規約によって選任されるわけではなく、あくまでも選任するのは区分所有者ということになる。

従って、規約に選任を義務付ける規定があったとしても、区分所有者が選任しないのであれば、当然に誰かが選任されるということにはならない。あくまでも区分所有者に対して、選任するという義務を定めているに過ぎない。

(委員)

- ・区分所有者は選任を拒否することができるということか。

(法務省民事局)

- ・規約上は拒否することはできないということになろうかと思う。選任しないことについて何らかの責任が発生するかどうかという点については一概に申し上げることは困難であるが、現実問題として、区分所有者が「選任しない」と言った場合に、自動的に国内管理人が選任されるわけではない。

(委員)

- ・現場の感覚からすると、選任主体を区分所有者ではなく管理組合のような団体とする方がよかつた。

- ・国内管理人の権限自体は区分所有法に書かれており、規約には明確には書かれていない。プラスアルファのところを規約で定めることができるとすると、区分所有法で列挙している部分も併せて持ってきて、プラスアルファで管理規約で定めるという解釈でよいか。

(事務局（国土交通省住宅局）)

- ・標準管理規約では、最初の定義の中で、区分所有法に定める国内管理人であるということを明確にしているので、区分所有法上定められている国内管理人の権限は必ずカバーされているという立てつけとしている。

(委員)

- ・実務上は、規約の本文の方に権限が規定されていないと、管理組合が理解しづらい。コメントで触れられているのは、あくまで届出書のひな形なので、やはり規約の中に列挙してもらったほうがいい。

(事務局（国土交通省住宅局）)

- ・規約本文に書き込むとなると、区分所有法の条文を引用して定義している他の条項についても書き下しが必要になることも考えられる。具体的な書きぶりは再度検討させていただきたい。

(委員)

- ・届出をしているということを前提にすると、取下げや変更をしていない限り、管理組合は、当初届出がされた国内管理人を優先して取り扱っても問題ないのではないか。その後、本当に自分の意思を優先してほしいと思ったら、その届出を取り下したり変更したりといった手続を取るはずだから、そういう手続をしないで本人が出席した場合、管理組合としては無視してもいいのではないか。

(座長)

- ・届出書には「国内管理人を選任した日」の欄があるが、いつまでという欄があるわけではなく、届出が出されている間はずっと継続しているという理解をしている。

(委員)

- ・解任した場合や変更した場合にも届出を出すということまで、コメントに書いておくのも一つの方法ではないか。

(事務局（国土交通省住宅局）)

- ・選任を終了させた場合、変更した場合については、第31条第2項で届け出なければいけないという規定を設けている。

(委員)

- ・今御発言のあった、届出をした以上、それを変更・解任する届出をしない限りは国内管理人に通知すれば良いのではないか、という点に関しては、新区分所有法第6条の2第3項の解釈次第で、規約の規定による通知にどこまでの意味を持たせるかということかと思うが、今議論があったような意味を持たせるという解釈でやっていく形にするのがよいのではないかと思った。

<所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続きについて>

(委員)

- ・第67条の3の条文に「区分所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない」とあるが、「区分所有者を知ることができず」というのはどのような意味なのか。

(事務局（国土交通省住宅局）)

- ・標準管理規約でも区分所有法の条文をそのまま引用しており、区分所有法と同趣旨にしているのですが、所有者が誰なのかも分からぬという状況を指していると理解しています。

(法務省民事局)

- ・「所在を知ることができない」というのは、所有者が誰であるかは分かっているが、その者がどこにいるかが分からぬという状態であり、「区分所有者を知ることができず」というのは、登記名義上は一応所有者として記載されているが、実際にはその者が眞の所有者ではなく、誰が所有者なのかも分からぬといった状態を指す。

(委員)

- ・所有者不明専有部分と同じ意味ということか。

(法務省民事局)

- ・意味としては同じと考えていただければいいと思う。

(委員)

- ・第2項で、理事長以外の区分所有者が請求した場合に関して「請求をしたときは遅滞なく」と書かれているのを、「請求するときは」としてもらえば、管理組合の中で事前に情報を把握でき、その人との打合せも可能になるので、理事長が引き取るチャンスにもなると思う。

(事務局（国土交通省住宅局）)

- ・区分所有法上、それに対応する規定はないと思っているが、どちらがいいかという点も含めて、検討させていただきたい。

(委員)

- ・第67条の3第5項に、特別の影響を受ける者である場合であっても承諾を要しないという規定案があるが、新区分所有法にはこの「承諾を要しない」という規定はなかったかと思う。規約で「承諾を要しない」と書かれているからといって承諾を要しないことにはならないだろう。

(事務局（国土交通省住宅局）)

- ・御指摘のように、承諾を得なければならない方が所在不明になってしまっているので承諾を取りようがないということで規定を設けたところですが、区分所有法上、区分所有者の権利に影響があるときには、その方の承諾を得なければならないとする規定があることとバッティングしていると思いますので、法務省と相談の上対応させていただきたい。

<マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き>

(委員)

- ・所有者不明専有部分管理人や管理不全専有部分管理人が、自らの氏名、住所等を届け出なければならないとの規定が置かれている。結論としては賛成なのだが、どのように説明しようかということを考えている。所有者不明専有部分管理人というのは、本人の管理処分権が法律上「専属する」と表現されるので、この規約の効力が管理人にも及ぶという説明ができると思うのだが、それでいくと、管理不全専有部分管理人の説明がつかなくなってしまう。

そうすると、管理不全専有部分管理人についても、例えば管理不全専有部分の保存行為で工事をする際には、規約の効力が及び、管理組合に届け出る必要性はあると考えられるので、規約の効力を及ぼさせる必要性はあるのではないかと考えている。

最終的には、所有者不明専有部分管理命令や管理不全専有部分管理命令が区分所有法上の制度として位置付けられたということから、それらの命令に基づいて選任された管理人には、建物の管理や利用に関する規約の効力が一定程度は当然に及ぶという解釈により、両方とも自ら届け出なければいけないという説明をすることになるのではないかと考えている。

いずれにしても、規約にこういった規定を設け、誰が管理人になったのかということを管理組合として把握しておくということ自体は賛成である。

(委員)

- ・管理人の業務である「管理」ですが、専有部分も共有部分もマンションの一部であり、マンションの管理は、規約が定まっているときにはその規約の定めをもって行うとされている以上、おそらく管理人にもその規約の効力は及んでいるものと考えます。

(委員)

- ・第2項で、所有者不明専有部分管理人という文字がいきなり出てくるので、ちょっと唐突感がある。その管理人の管理組合内の立場のような規定がないと、この人は何なのかと思う。

(事務局(国土交通省住宅局))

- ・国内管理人と同様、最初の定義規定の中で、所有者不明専有部分管理人、管理不全専有部分管理人の定義を置いており、その中で、区分所有法上位置付けられた存在であることを明示している。

(委員)

- ・マンション管理適正化法の改正で、行政にもこれらの管理命令の請求権が設けられたと思うが、行政が申し立てたときの、行政と管理組合とのやり取りなどが生じるのであれば、コメントの中に書いておくのはどうか。

(事務局(国土交通省住宅局))

- ・自治体が管理命令の請求をする際の留意点や考え方については、標準管理規約ではなく、自治体向けのガイドライン等に記載する予定である。

(委員)

- ・前回も団地管理組合における位置付けについて発言させていただいたが、団地型についてはもう一段説明が必要になるかもしれないなという感触を持っている。そもそも財産管理人については団地規約に準用はされていない上に、かつ規約の効力が及ぶという二段の説明が必要になると思っている。

<専有部分の使用等を伴う共用部分の管理について>

(委員)

- ・20ページの緑字の部分に「敷地及び共用部分等の変更並びにこれに伴って必要となる「専有部分の管理」という一文があるが、「専有部分の管理」とは何を指しているのか、管理組合に説明するのが難しい。従来からの第21条第2項にある「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理」が近い概念だと思うが、管理規約は基本的に敷地・共用部分の管理に関する事項を定めるものであり、「専有部分の管理」というのがどこまでを指しているのか、違和感を覚える。

(事務局(国土交通省住宅局))

- ・御指摘のように、第21条第2項の配管等の一括工事のようなものを念頭に置いている。先に御指摘があったように、「管理」という言葉を使うか、「保存行為」という言葉に置き換えるかは引き続き検討させていただきたい。法律上は、必ずしも配管だけに限定して書いているわけではなく、第21条第2項の配管等の一括工事は、法律上の概念の中に含まれているという整理にしている。

(委員)

- ・「専有部分の管理」をいう用語をどうするかについては、法律の条文との整合性を検討した方がいいと思うが、資料1 19ページの第21条第2項中「構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う」という文言は維持しつつ、それが今の文言でいう「専有部分の管理」の一例に当たるということを明示するという方針には異存はない。

<修繕積立金の使途について>

(委員)

- ・第28条第3号に「改良又は」という文言が加わっているが、現行規定の「敷地及び共用部分等の変更」は、いわゆる特別決議で4分の3以上の決議が必要な変更のことを指している。他方、「改良」には、特別決議事項ではないものが含まれている。号を追加して「敷地及び共用部分等の改良」とした方が、決議要件の違いにも対応して分かりやすいのではないか。

(事務局(国土交通省住宅局))

- ・本条の規定は、あくまで修繕積立金の使途を列記しているものであり、決議要件の違いに対応しているものではない。

(委員)

- ・共用部分の変更と同じように、改良というのも原則4分の3以上が必要なのではないかという読み方する人が出てきてしまうかもしれない。
- ・これまで、「改良」は第1号の「一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕」と第3号の「敷地及び共用部分等の変更」にまたがっているようなイメージであったと思うので、普通決議ができるような改良には充当できない、という読み方をされないようにするべき。

(委員)

- ・区分所有法改正により、管理組合法人については、不動産の取得が権限として認められたので、この修繕積立金の使途として「不動産の取得に要する費用」ということを書いてほしい。ここに書かれていれば管理組合法人としても安心して規約に盛り込み、修繕積立金を充当できるようになる。どこにも書かれていないと、修繕積立金を充当できるのか疑義が生じてしまう。

(事務局(国土交通省住宅局))

- ・前提として、標準管理規約は管理組合法人を対象としていない。その標準管理規約の中に入れてしまうと、逆に誤解を与えることもあり得るので、何か別のもので発信していくなど、標準管理規約で採用する必要があるのかというところは引き続き検討させていただきたい。

(委員)

- ・管理組合法人については、管理者も存在しないことから、標準管理規約に入れるのはどうかという考え方があるのかもしれないが、法律で初めて区分所有権の取得ということが規定されたので、それに対応するようなコメントとして、「建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行う

ために必要な場合は、規約において修繕積立金の使途に不動産の取得を加えた上で、決議で取得することもできる」というようなことを入れ、法律の条項、要件も加えた上で書いておくというような形にしていただくと、無理なくアナウンスできると思う。

(座長)

- ・標準管理規約は管理組合法人ではない場合を想定していて、管理組合法人の標準版はないですね。

(事務局（国土交通省住宅局）)

- ・管理組合法人がこの標準管理規約をそのまま参考にするという立てつけになつてない以上、発信方法としては別の手法の方がいいということがあるので、引き取らせていただきたい。

<共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使について>

(委員)

- ・第24条の2第5項の下から2行目辺りに「第27条に定める費用に充当し」と書かれている。これは管理費に戻すという意味だと思うが、標準管理規約では保険料は管理費から充当することになっているものの、保険金が支払われたときは、修繕費の精算残のような性質を有していると思う。管理費と修繕費というのは区分経理するのが原則であるので、実務的には、次の修繕に向けた積立てに充てるという方が適していると思う。

(法務省民事局)

- ・「第27条に定める費用に充当する」と記載しているものの、修繕積立金に充てるなどを否定する趣旨ではない。例えば、「第27条に定める費用又は修繕積立金に充当し」としておき、管理組合が決められるというような立てつけはあり得るか。

(委員)

- ・あり得ないことはないと思うが、区分経理をしているので、修繕積立金会計に一度繰り入れられた場合は、その会計の中で経理していくというのが、通常の財務処理なのではないか。

(委員)

- ・今さらではあるが、やはり「旧区分所有者」に対する対応というのが納得できないというマンションが結構ある。理由としては、新旧区分所有者間の売買は個人間の契約の話であって、管理組合は関係ないということが根底にある。

旧区分所有者に損害賠償請求権があるのだとすれば、それは新区分所有者を経由して管理組合に話をすべきであって、旧区分所有者が直接管理組合に言うというのは筋が違うおかしいのではないか。

(座長)

- ・具体的にはどこを修正すべきとお考えか。

(委員)

- ・できれば、「旧区分所有者」という言葉が書いてあるところは全部抜くべきである。請求権が継承されないならば、新旧区分所有者間の売買契約書の中に記載することになる。

(法務省民事局)

- ・標準管理規約における「旧区分所有者」に関する規律は、新区分所有法第26条の規定に対応して設けているものであり、これをなくしてしまうと、法律の規定との整合性が問題となり得る。

- ・例えば、マンションの売買契約において、共用部分に瑕疵があった場合には、買主が分譲業者に対して契約不適合に基づく損害賠償請求権を有するのが原則であるところ、この請求権を個別に行使することになると非常に煩雑になるので、管理者（理事長）が旧区分所有者が有する請求権を含めて代理行使できるようにするというのが法律の趣旨である。その上で、標準管理規約においては、請求権の個別行使を禁止して常に管理者による一括行使を可能とするとともに、その結果得られた損害賠償金も、管理組合においてマンションの修繕等の費用に充当できるよう、団体としての拘束をより強めているものである。

(委員)

- ・第5項の規定で、損害賠償金等は基本は修繕のために必要な費用に充当するとなっているが、充当した結果、差額が生じて残額が残るということもあるかと思う。その残額に関しては、ただし書の「敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき」という形に当たり、管理費会計又は修繕積立金会計に充当することになると思うが、その理解でよいか。
- ・管理業者管理者方式においては、デベロッパーの子会社・関連会社が管理者に就任する場合に、共用部分等の欠陥に関する情報が適切に管理組合に伝えられず、損害賠償請求権を管理者として適切に行使しないことが懸念される。そこで、管理業者管理者方式においては、共用部分等に欠陥が認められるときには、管理者が区分所有者に対して説明義務を負う、あるいは、情報提供義務に違反した場合に損害賠償金相当額の違約金の支払い義務を負うといった工夫が必要ではないか。

(法務省民事局)

- ・第5項前段により、修繕のために必要な費用として損害賠償金等を充てた後の残額の処理について、同項ただし書の「修繕を要しないとき」に当たるものと理解してよいか、との質問については、そのような理解もあり得ると考えている。

<管理組合役員に選任可能な者の範囲の見直し>

(委員)

- ・理事の職務代行者の件について、基本的にこの流れで賛成である。表現ぶりについて相談したい点は、資料1の37ページ、四角囲みになっている第7項に、「同意を得なければならない」とあるが、これでは誰の同意なのか分からぬことと、そもそも、「同意」という言葉を用いることが適切なのかなというところがある。趣旨としては、総会において理事を選任するときに、職務代行者についても併せて指定することだと思うので、そこをストレートに表現してもよいのではないか。
- ・第8項については、「職務代行者と理事の関係を証する書面を理事長に提出」となっているが、「提出」ではなく、「示す」でもいいのではないか。また、最初の理事会で示せば足りるというと考えられるので、その工夫が必要ではないか。加えて、理事と職務代行者の関係性だけを示すだけでは足りず、職務代行者の身分確認もしなくてはならないのではないか。

(事務局（国土交通省住宅局))

- ・「同意」という言葉を用いることについては、書きぶりを修正させていただく。
- ・「職務代行者と理事の関係を証する書面を理事長に提出」するとしている部分についても、役員のなりすまし防止策としての本人確認のところでも「提示する」にとどめていることとのバラ

ンスを踏まえて再度検討させていただく。

(座長)

- ・総会では「同意」ではなく、決議を採ることが必要ということか。

(委員)

- ・そういう趣旨で発言した。職務代行者を出席させるなら、出席する可能性のある人については総会で指定しておくという形にしておいたほうが、今のところ安全ではないか。

(委員)

- ・37ページのコメント②には、「総会又は理事に選任された後の最初の理事会で承認を得ること」と記載されているが、規定例には「最初の理事会」が出てこないので、同様にすべきではないか。

- ・規定例の第6項で事実婚のことも書いてあるが、事実婚を証明する書類とは何か。事実婚を含むとする第6項と第8項の「関係を証明する書面」は乖離していると感じる。

(委員)

- ・事実婚の場合、住民票では同一世帯で未届という記載があると思う。あるいは、住所が一緒かどうか、住民票が一緒かどうかで確認することが考えられる。

(委員)

- ・一緒に住んでいないと駄目で、ただのお付き合いしている人では代行者にはなれない。

(委員)

- ・基本的にこの案に賛成。前回案では、同一住戸から複数の役員が選任されるおそれもあるような書きぶりであったが、職務代行者として明示されることで、その懸念も払拭されている。

(委員)

- ・この場合、理事の家族が理事になるわけではないので、「理事会は理事をもって構成される」というところは変わらないので、議事録を作る場合に、議事録の署名人は理事本人でなければならない。そうすると、理事会の出席者全員が職務代行者となった場合には、理事が署名・押印した上で、例えば括弧書きで職務代行者の署名をするといった形にしないといけないだろう。

(委員)

- ・第7項の主語が「理事」とされているが、総会の承認手続きを得る前の人を「理事」と呼んでもいいのかという話があるので、「理事候補者」の方が馴染むのではないか。

- ・第8項で「理事又は職務代行者」が理事長に提出することになってるが、これは理事だけにした方がいいのではないか。代行者も含むとすると、虚偽の届出をされるおそれもあるのではないか。

(委員)

- ・今の御意見の点だが、理事だけに絞ってしまうと事前提出しか許されない形になってしまって、管理組合から緩和を求める声が出ることも考えられる。一方で、標準型として、理事に絞るというのもあり得るとは思う。

(事務局(国土交通省住宅局))

- ・先ほどの「職務代行者と理事の関係を証する書面」について、「提出」ではなく「示す」ことになると、事前行為ではなくその場で示すことになると、理事本人が来られなくて、職務代行者が来て自分で示すということも想定されるかと思いますので、誰にどのような行為をするのか

を整理をした上で記述を整理したい。

<その他>

(委員)

- ・今後この標準管理規約の見直しが公になる際には、周知の仕方については工夫して欲しい。先日、管理組合の集まりに参加して皆様とお話をしたときに、非常にこの件については皆さんの関心が強く、いつから取り組んだらいいのか、どういうところに工夫したらいいのかというところで御意見をいただいた。ぜひ、規約の改正に係る具体的な手続等についても示すなど、管理組合の皆様の不安を少しでも軽減できるような形で周知に取り組んでいただきたい。

(事務局（国土交通省住宅局）)

- ・国土交通省としては、今年10月から、全国47都道府県での説明会を予定しており、その後来年1月からは主要10都市で改めて説明会を行うなど、周知活動を予定している。
- ・前回までに御議論いただきましたが、改正区分所有法の施行前後で、どのように各マンションの規約を改正すればいいのかという点について御関心が高いという御意見を数多くいただいている。その点に関しては補足的な資料を添えた形で、改正標準管理規約を公表する予定である。

(委員)

- ・来年4月以降、区分所有法が施行されるが、各管理会社では、個社ごとにゼロベースで提案資料を作るので、標準管理規約公表の10月以降の半年間でどこまで整備できるかという問題がある。過去の例でいえば半年以上かかると思っているので、4月以降、ある程度柔軟性があることを示せるようなものがあるとありがたい。

(座長)

- ・活発な議論をしていただき、厚くお礼を申し上げる。この後の手続きとしては、今日の御発言を踏まえた調整を行った上でパブリックコメントにかけていくことになるが、今日の御意見を基に、事務局と私の方で最終的に取りまとめさせていただくということでよろしいか。

(「異議なし」の声あり)

- ・周知期間を少しでも長く取るということで、非常にタイトな中で3回にわたり皆様に議論を重ねていただきましたこと、改めて御礼申し上げる。

以上