

第4回 令和7年マンション管理法改正に伴うマンション標準管理者事務委託 契約書の策定等に関する検討会 議事概要

1. 日時等

日時：2025年10月23日(木) 13:00～15:00

場所：中央合同庁舎第3号館3階 国土交通省 不動産・建設経済局第1会議室

2. 出席者

<委員>

鎌野 邦樹	座長	早稲田大学 名誉教授
伊藤 智恵子	委員	特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会理事
戎 正晴	委員	弁護士
香川 希理	委員	香川総合法律事務所 代表弁護士
久保 依子	委員	一般社団法人 マンション管理業協会 専門委員
小西 英輔	委員	一般社団法人 マンション管理業協会 専門委員
齊藤 広子	委員	公立大学法人 横浜市立大学 国際教養学部 教授
瀬下 義浩	委員	一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 会長
富士原 和彦	委員	一般社団法人 不動産協会 事務局長代理

(座長以下、五十音順)

<オブザーバー>

小滝 晃	公益財団法人 マンション管理センター 専務理事
中野谷 昌司	一般社団法人 マンション計画修繕施工協会 専務理事

(敬称略、五十音順)

<関係行政機関>

法務省民事局

<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
国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課

3. 議事

- (1) パブリックコメントについて
- (2) マンション標準管理者事務委託契約書の策定について
- (3) マンション標準管理委託契約書の改正について
- (4) 管理業者管理者方式を採用した場合におけるマンション標準管理規約の取扱いについて

【配付資料】

- ・資料 1 : パブリックコメントについて
- ・資料 2 : マンション標準管理者事務委託契約書の策定について
- ・資料 3 : マンション標準管理委託契約書の改正について
- ・資料 4 : 管理業者管理者方式を採用した場合におけるマンション標準管理規約の取扱いについて（パブリックコメントを踏まえた修正の方向性）
- ・資料 5 : マンション標準管理規約（単棟型） 管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表（案）

4. 議事要旨

鎌野座長の指名により、事務局から資料 1 ~ 5 について説明
主な意見は次のとおり

<標準マンション管理者事務委託契約書 第 18 条（守秘義務等）について>
(委員等)

資料 2 の第 18 条関係で管理者事務委託契約書、管理委託契約書の両方とも今は全員の同意になっているのですが、全員の同意にしてしまうと事実上、個人情報の再委託は不可能だろうと思っています。それは管理会社側にメリットがないだけではなく、管理組合側にとってもメリットがないと思っています。例えば、管理組合 100 人のうち 99 人は再委託してほしいと思っていても、1 人でも反対者がいたら再委託ができない可能性がありますので、全員というのはどうかと思っていました。

おっしゃるとおり、最後にこういった案を出していただいたのも 1 つですし、あるいは全員の同意に対して総会の決議、勝手に再委託されるのは気持ち悪いという人が一定数いることを考えて総会の決議にするといったこともあり得ると思います。

(事務局(不建局))

個人情報の保護関係で、第 18 条第 5 項、第 6 項を今回初めて条文提示をさせていただきました。この場でどうこうというのは大変心苦しいのですが、先ほど委員からもありましたように個人情報の取り扱いを再委託する場合に、総会決議を踏まえるということもあるかもしれませんというご指摘をいただきました。法律的には、恐らく個人情報保護法的には、取扱事業者は委託先の監督義務を負うということで、それでもって、事前の個人の承諾は必要ないと考えています。

また、個人情報保護法の第 27 条には第三者提供の制限の場合とあるのですが、こちらは当然、全体的な決議をもって個人の承諾に代えることはできないことになっています。ここで何を申し上げたいかと言いますと、第 18 条第 5 項では総会決議と書いていませんということです。総会決議を必ずしも法律的に義務づける必要がないのではないかと思っていますが、ここは総会決議を入れたほうがよろしいのか、実務的な観点から教えていただければと思います。

(委員等)

個人情報の再委託先は、重要事項説明で再委託先を必ず書くようになっています。ですから、重要事項説明をした後に総会決議で承認していただくので、実質決議はしているような状態になっているのではないかと思うのですが、それは違うのでしょうか。

(事務局(不建局))

確かに再委託先は重要事項説明としてやらなければいけないので、総会決議で承認をとっています。

(委員等)

たぶん、管理業務の再委託ではなく委託契約で、管理者業務委託契約のそこを別に取らなければいけないのかという話ですよね。

(事務局(不建局))

それはおっしゃるとおりで、ある管理会社に委託したいという規約は総会決議を取らなければいけないのですが、そこからさらに個人情報の取り扱いを再委託することについては、現行法上はっきりしないというか恐らく不要となると思います。

(委員等)

個人データが、いわゆる管理委託を受ける時の再委託の中に含まれるということであれば、必然的に管理委託契約や管理者契約書に入ります。それを入れていただければいいのではないですか。そのように返していますと、総会決議を2回やりたくないというだけですが、1回の中に全部包含する、個人データも管理委託契約の時の第三者委託に当たりますと言っていただければ、我々はそうかと1回でやります。実務上、総会決議を2回やれと言われるのは少し厳しいです。要らないと言っていただけると一番ありがたいのですが、たぶん、要ると思います。

(委員等)

個人データの取り扱いの全部または一部を委託することに伴って、当該個人データが提供される場合だから、ということは、そのような場合かどうかが問題だと思う。

(事務局(不建局))

そもそも、第18条第5項については、総会決議の承認を経てというようなことは書いていません。こちらは、厳密に法律的には、個人情報保護法的には事前承諾は不要と解されると思いますので、総会決議を経る必要は特段ないのではないか。ただ、委員からのご指摘で個人データを勝手に持って行かれたら気持ちが悪いということであれば、総会決議というものを入れてはどうかとありましたので、そこについて何かさらなるご意見をいただけないかということでした。

(委員等)

管理者事務委託契約書を締結する際の重要事項説明に入れておけば一緒なのかと思います。

(事務局(不建局))

検討してみます。

<標準マンション管理者事務委託契約書 第22条(契約の更新)について>

(事務局(不建局))

資料2の8Pの第22条関係ですが、少しだけご説明をさせていただいて、もしご意見があれ

ばいただきたいと思っています。契約の更新の場合ということで、簡単に申し上げます。同一条件の更新であれば、重要事項説明会の開催は不要です。同一条件でない更新であれば、必要です。なお、同一条件の更新であってもマンション標準管理規約に準拠している場合は、総会の承認手続きが必要であることに留意されて、こちらは事後契約という意味でそのように書いています。

ポイントはここからですが、「同一の条件」には、施行規則第84条第2号に定める重要な事項のうち、管理者事務の内容および実施方法、管理者事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法等に関する契約内容の軽微な変更も含むものであること」と記載しています。そして、「特に、管理者事務委託契約においては、以下のような変更があっても、管理者組合に不利益がなく、かつ契約の実質的内容が従前と同一であると認められる場合には、「同一の条件」に該当するものと考えられる」として、従前の契約と管理者事務の内容及び実施方法を同一とし、管理者事務に要する費用の額を減額しようとする場合、管理者事務の範囲を拡大し、費用の額を同一又は減額しようとする場合、組合員にとっては有利ということです。

また、費用の支払い時期を後に変更しようとする場合、従前の契約に比して更新後の契約期間を短縮しようとする場合も組合員に有利になる。

また、管理者事務の対象となるマンションの所在地の名称が変更される場合も単なる名称変更ということです。「なお、人的関係、資本関係その他の関係においてマンション管理業者と密接な関係を有する者に関する事項や、管理組合以外の者との間で授受される金銭等であって、役務の提供を伴わないものに関する事項について変更があった場合は、その同一の条件に該当しないことに留意されたい」つまり、重要事項説明が必要ですということに改めて触れています。この辺りについて、ご意見等をいただけますと大変ありがとうございます。

基本的にこの書きぶりは、標準管理規約を踏襲して書いていまして、管理事務を管理者事務と少し書き換えました。また、なお書きというものが今回、管理者方式の場合に出てくる利益相反的な話です。こちらについて、なお書きを追加して書きました。

(委員等)

管理委託契約の同一条件では国総動第309号という通達を出していたいているかと思うのですが、管理委託契約書のコメントにこちらが入りますと、こちらはコメントですので絶対ではないのですが、国総動や国不動で出たものは絶対です。そうすると軽くなってしまいませんかということがありますので、国不動で出していくのがいいのではないかという、レベルを統一していただくのがいいかと思います。

(事務局(不建局))

分かりました。検討致します。

<標準マンション管理者事務委託契約書 第25条(誠実義務等)について>

(委員等)

資料2の10Pの第25条第2項の誠実義務等で、「又は供与」というものが削除されているのですが、こちらはどういった意図があるのでしょうか。

(事務局(不建局))

こちらは、受託を受けた管理会社が利益供与を受けてしまうのは当然いけないことですけれども、管理会社側が供与するのは基本的に考えにくいのではないかということで削除してあります。乙というのは管理会社です。管理会社が管理事務を履行する時に、乙が紹介手数料などその利益を受けてしまってはよろしくないわけです。ただ、管理会社側がどのような状況かはっきりしないところはありますが、利益を供与するケースがそもそも想定しがたいと考えています。

(委員等)

管理会社ですよね。下手な話をしますと、外部監事に何か供与を与えることは考えられないですか。管理組合側の立場で言ってあれですが、袖の下を監事に渡してというようなことも考えられる。ですから、あえて消す理由がよく分からなかった。

管業者と管理者は同一の会社ですのでそれはあり得ないと思うのですが、第三者の監事に袖の下を渡して何かという可能性もあるのではないか。我々が一番懸念しているのは、例えば、マンションの監事をやった時に、そういったもので手なずけられたら絶対駄目だといつも言っている。

(事務局(不建局))

今回改正されている施行規則の第84条第2号トに、「管理組合以外の者との間で授受される金銭等であって、管理者事務に関連する役務の提供を伴わないものに関する事項」と規定しており、特段、「又は供与」という記載はなく、あくまで「管理組合以外の者との間で授受される金銭等であって」という表現となっています。資料1-1の21PのN0.45、第25条第2項ということで、「施行規則第84条第2号トに表現を合わせて「供与」を削除いただきたい」というご意見をいただいておりますので、今回は施行規則第84条第2号トに合わせて供与を削除したという考えです。

<標準マンション管理委託契約書 第10条（管理事務の報告等）について>

(委員等)

資料1の2の第10条関係ですが、個々の区分所有者に報告をする必要がないというところですが、1つは前に私が申し上げた管理者解任の訴えに必要な情報という意味では、あれは個人が出せるわけで、しかも、管理組合の承認なども要らないわけです。そういうことを考えますと管理組合が、管理組合と言いますか甲が止めてしまう、契約書上の甲には報告が行くわけですが甲が個々の区分所有者に対して情報を止めてしまうと、先ほど言ったような解任の訴えを区分所有者は個々の組合に出せなくなります。

そういうことを考えますと、少なくとも管理者方式の場合は甲に管理者から報告が入った時は、甲に個々の組合員に対してそれをそのままではなくてきちんと通知なり報告なりをしないと、当事者も甲で止まるケースが現在の実務では結構あります。管理会社からの報告があっても、管理組合の理事会止まりでということはよく見受けられますので、甲の報告義務というものを作るのも1つの案かと思います。また、ここで紹介されている判例ですが、実際にここでの管理者は外部管理者ですか。

(事務局(不建局))

理事長の場です。

(委員等)

理事長ですよね。理事長の場合は、まさに理事長もまた管理者ではあります管理組合の代表でもあり、かつ、区分所有者でもあることが多いわけです。その管理者に関しては、個々の区分所有者にということはないのかもしれないすけれども、こちらが先ほど申し上げたような管理者解任の訴えの被告が報告をして、それを甲が、管理組合が止めることになりますと少ししんどい話になります。普通に理事長が管理者をやっている場合には管理会社はただの管理会社で、管理会社解任の訴えを個々の区分所有者は出せないわけです。

ですから、それはいいと思うのですが、管理会社が管理者になっていたら直接管理者としての管理会社を解任するための訴えを個々の区分所有者が出せることになりますので、少なくとも先ほど言ったように甲、管理組合からの報告、通知などを入れておかないとよろしくないのではないかと思いました。

(事務局(不建局))

甲の報告義務というのは、例えば、定期的に甲が区分所有者それぞれに対して、処理状況について報告を受けた場合に報告を行う意味かと思いますが、それは1年しかない管理者委託契約の中で毎年総会なども行われますので、そちらで足りることにはなりませんか。

(委員等)

管理者からの報告内容がそのまま総会にも提示され各区分所有者が知る、組合員が知ることになればいいのですけれども、ただ、正式な通知ではなくても、例えば、理事会ニュースなどを毎月出している組合もあります。そういうた理事会ニュースも理事会がないのでなかなか難しいのですが、何らかの方法で管理組合から、今言ったのも1つの方法だと思いますが、そういうことが全くなされないと問題だと思っていますので、努める規定でもいいからという話です。とにかく、各区分所有者までその情報が行き渡るという何らかの仕組みが必要ではないかということです。

(事務局(不建局))

それを踏まえ、第10条第2項では、「当該事項について必要な説明をするよう努めなければならず」と努力義務は置いておりますが、こちらでもまだ足りないということでしょうか。

(委員等)

その運用ができるのであれば全然いいのですが、往々にしてなかなか各組合員まで情報が来ない実務もあるので申し上げた次第です。

<マンション標準管理規約 第24条の2（保険金等の請求及び受領等）>

(委員等)

資料5の13P、14Pで、実務上で気になっていることがあるので改めて確認させてください。第24条の2です。保険金等の請求および受領というところで、国会等では損害賠償請求権

が全面に出て話をされていますが、私が心配なのは保険金の話です。私の理解が正しいかどうかをまず確認させていただきたいのですが、第24条の2第1項、保険金の前提で、管理者は総会の決議を経て代理する。第24条の2で管理者は総会の決議を経て法的措置を取る。この法的措置に保険金の請求も入るのかと読んでいます。

そうすると、先ほど委員からもありましたが、保険事故というのはあり得る話だと思っています。損害賠償請求権の事象は本当に極めてまれで、言ってみれば一生に1度あるかないかぐらいの話ですので総会の決議を経るというルールは正しいと思いますが、例えば、普通に共用部のガラスが割られた、タイルカーペットが汚されたので保険金対応をするという時にこのままでは対応ができません。そうすると、第3項にただし書きの規定を書き込まなければいけないと理解しています。

仮にこの理解が正しいのであれば、ここはコメントなど何も書かずにこちらでいいのか。各業者が勝手な判断と言ったら申し訳ないのですが、無邪気にいろいろと作り込んでいくと、そもそもの利益相反の観点もなしで除外規定を作ることも十分あり得るのではないかと思っています。ここはもう一遍、丁寧に考えたほうがいいのではないかと思っていますがいかがでしょうか。

(事務局(住宅局))

資料1の3の3P、7番の項目をご覧いただければと思いますが、パブリックコメントのご意見の中でも、第24条の2第3項の取り扱いの中で保険金の請求や受領についてはその都度、総会決議によって決めることが必要なのか。その時に各総会の年度単位で、例えば、保険金請求については包括的に承認をすることができるのかというご質問がありました。その回答として、保険金請求が損害賠償請求に比べ、頻度としても1年に複数回行われることも考えられることか、年度単位での包括的な承認も認められるのではないかと考え、その旨を回答にも盛り込ませていただいている。

一方で、損害賠償金の請求、受領については毎年起こることでもありませんし、組合員にとっても非常に重要な意思決定になるかもしれませんので、こちらについては包括承認することは避けるべきと回答させていただいている。

(委員等)

その時に保険金の場合は、利益相反などをあまり考えなくていいという理解でいいのでしょうか。そもそも、ここに保険金が入っている理屈が分かっていないのですが。

(事務局(住宅局))

保険金の請求と受領の話でいうと、通常のデベロッパーとの関係で、管理者が請求を止めたり、しっかりと対応してくれないといった事態は起こりにくいと思います。そのため、保険金の請求や受領については、その都度機動的にやっていただける、実務的な対応もできるかと思っています。そのような意味で、保険金請求については包括承認でもいいと考えています。

(委員等)

そこは、管理規約の書き換え表にコメントとしては書かれないとことでしょうか。

(事務局(住宅局))

この書き換え表自体にはコメントを付していませんが、コメントに代わるものとして、ガイドラインを作成しています。今回、いろいろと見直ししていくものを踏まえてガイドライン自体の

修正も当然やっていかなければいけないと思っていますので、実務的にこうしたほうがいいだろ
うという点はガイドライン上で示すことができるよう検討していきたいと思っています。

(委員等)

今の説明を聞いていて、ここに総会の決議を経てということを入れてしまうのは、要は、保険金の受領と損害賠償請求とを一緒にやるのは無理があるような気がします。やはり、それ分けたほうがいい。要は、事故等により現状復旧をするための保険金の受領は、総会決議が要らないでやれると明確にしておかないと理解しづらい感じがありますのでご検討いただき、分けてもらうのがいいのではないかと思います。

(委員等)

地震保険の受領なんて考えたら、受領するなど区分所有者は言うかもしれません。建て替えにしろと考える。

(事務局(住宅局))

今伺った感じでは、保険金の中でも、窓の破損など軽微なものから火災保険、地震保険の受領のような大きなものまで様々なケースがあると思っています。今の条文もそのような意味では、こういうものは必ず総会に上げる、こういうものは管理者がやっていいとここできっちり決めきるのではなく、その都度、個別に判断した上で、そういう請求や受領ができるように規定を置いています。ですから、ここで細かく決めきってしまうと、逆にそういう柔軟性が失われてしまうのではないかという懸念があります。

一方で、この規定がどのような意味なのかについては、しっかりとガイドラインなりで説明をしていく必要があると考えています。

<マンション標準管理規約 第38条(管理者の業務)>

(委員等)

資料4の7Pですが、「利益相反が生じる場合の代表権」ということで、「管理組合と管理者との利益が相反する事項については、理事長が代表権を有しない。この場合においては、監事が管理組合を代表する」とある。こちらは元々標準管理規約に入っていたものを入れたということだと思うのですが、そうするとこちらの別の部分との食い違いが出てきます。例えば、マンション標準管理者事務委託契約書。資料2の11Pの契約書関係の記載例の部分です。甲が 管理組合、住所、マンション所在地、ここまでいいと思うのですが、標準管理規約のとおりの改正を加えますと監事が代表権を有することになりますので、名称と代表者は監事の名前になるのかと思いました。

(委員等)

第38条第2項について、金額に制限がないというご心配の声もあるようですが、当該決定にかかる応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れという部分で金額の上限はないとしてもこの要件にかかる部分ではありますので、例えば、300万円の修繕工事で5,000万借りていたらそれは管理者に対して別途損害賠償請求すればいいと思います。

(委員等)

応急的な修繕工事で必要最小限度ということですので、借入れも特に問題ないだろうということです。

(委員等)

借入れの是非とも関連してくると思いますので、どのようなものが想定されるかお話させていただこうと思います。応急的な修繕が必要な不測の事態を想定した場合、ライフラインの補修というのがメインに考えられると思います。場合の想定をしておくべき修繕は、日常のポンプの停止や台風などでのガラス等の破損などは費用的に大きくはないのですが、過去の例からの緊急時に限定した最大値は大規模地震時の受水槽の破損による交換などが最大金額になると思います。こちらは補修規模により変動しますので、一律にすることはしないほうがよいのではないかと思います。

(委員等)

技術的なお話で恐縮ですが、災害等の時は決めなくていいという部分は委員に賛成ですが、第38条の2の取引額 1万円のところで、通常、我々がこういう規定を入れる時は一般会計の総予算の何%というパーセンテージ表記をしています。そうすると、規模によって大きくなったり小さくなったりそこで自動で修正が入りますし、100%以上になることは絶対にないのでいわゆる過度な自由度はこの段階で考えられますので、ここはパーセンテージ表記にして誘導するのがいいと思います。

(委員等)

資料4の管理規約の2Pについて、先ほど、委員から第38条の2は要らないのではないかというご意見もあったのですが、このままでいくと、管理規約の改正案を提案するに当たって、1万円以下とあるのは目安がないと提案しづらい。どのぐらいかという目安を何とか、規模にもよるのでしょうがその辺りもご提示いただけるといいと思います。

(委員等)

第38条の2ですが、やはり、こういう場合、具体的な金額があったほうがいいということも理解できる。そういう目安があったほうが良い。実際にこういった応急的な修繕工事という時はケースバイケースということですので、ある程度幅広にというか、かなり高額のところまでという趣旨と考えてよろしいですか。それとも、ある程度はっきりさせたほうがいいのか、その辺りは少し悩ましいところですがいかがですか。

(委員等)

第38条の2という条文が第38条第1項13号にかかっていないので、こちらですと通常の修繕工事は3万円以下ならいいという話です。ところが、第38条第1項13号になるとかなりの額を想定されますので、例えば、こちらは何万円以下に限り、ただし前条の第1項13号をのぞくというようにしないと、一緒くたになってしまふとものすごい金額を入れなければならなくなると考えます。

(委員等)

分かりました。その辺り、また事務局でもご検討いただけたらと思いますが、なかなか悩まし

いところです。

(事務局(住宅局))

資料4の2Pについて、いろいろなご意見をいただきありがとうございます。いただいた皆さまのご意見の大まかな方向性としては、第38条の2第1項については、通常の契約行為についてはパーセンテージ、もしくは額での記述がありつつ、応急的な修繕工事についてはそれを上回る金額になることが多いであろうという中で、別の定めをしておく。もしくは、そもそも第38条の2第2項で第38条第1項第13号のようなものは除外をして、管理者の判断で契約行為ができるように規定しておいたほうがいいだろう、という方向性で受け止めております。

その際に、応急的な修繕工事の上限額の定めをしないほうがいいのか、それとも、ある程度の金額の幅は、やはり設けておいたほうがいいだろうということで、金額設定をしたほうがいいのか、その辺りについてご意見があるようでしたらいただければと思います。

(委員等)

現実的に管理業者が管理者管理をやっているところでは、管理費体系の要は、修繕費の予算枠の中であれば裁量で実際にやっています。そこら辺の金額を全くここの条文をなくすことは、委員の意見とは反対で私は入れておくのがいいと思います。というのは、入れておかないと都合のいい解釈が出てくる可能性もあるので、こちらはこちらで入れておかなければいけないのではないか。ただ、条文に具体的に書くというよりは、そこら辺の解説をコメントで書いていただくのがいいと思います。

(委員等)

意見というよりはこんなケースもあり得るという話ですが、災害発生時の緊急、応急の支出に関しては、阪神淡路の時に大阪にある団地で、その時の管理者の理事長が皆さん、他にも出ている方もいる中で応急を自分で決めてやりました。自治会開催もなかなかできないので。ただ、実はそのようなマンションはその後、建て替えるか直すかでもめるのです。

そうすると、建て替えを希望する人たちから何でそんな余計な工事をみんなの意見も聞かずに勝手にやった。しかも、修繕積立金を取り崩してやっているということでむちゃくちゃ責められた。そのような話に災害時はなります。建て替えと直す方向は全く違います。

そういうことを考えるとこの条文をどう書くかは金額も含めてもあるのですが、実際に緊急時にはいろいろなことを管理者ができると書いてあっても、可能な限り皆さんとの承認を取らないと管理者が大変なことになるという、そういったことも考えておかないといけないという情報提供のようなものです。

(委員等)

資料4の2Pですが、先ほどの災害で総会の開催が困難な場合です。皆さんのご意見を聞いていて、私の理解が至らなかつたらいけないので、基本的に災害があっても総会を開いてやってくださいというのが大原則の考え方でよろしいですか。災害があった、だから、もう開かなくていいということではなく、災害があっても総会で決めてくださいというのが大原則でしょうか。ただ、本当に大きな災害で総会が開けない場合の議論をしているということでしょうか。

(事務局(住宅局))

災害等により総会の開催が困難な場合を対象としています。

(委員等)

限定的な場合ですね。そうすると、そういう場合にこの第38条の2に具体的な金額を入れたほうがいいのかということですが、こちらを入れてしまうと一人歩きしないですか。金額以下だから、もう総会を開かなくてやっていいという感じにならないかを心配していまして、趣旨としては、総会を開く努力をしてください。先ほどの委員のような事件が起こらないように、きちんとそれをやりましょう。ただ、できない場合はこういう考え方もありますということで、コメントのようにトーンダウンするほうが現実的に民主的に進められると思いました。

(委員等)

保存行為に限定していることがあります。例えば、保存行為は区分所有者1人でもできるわけです。ですから、ここで言う保存行為が区分所有法上の例の保存管理、変更のうちの保存行為だとその行為しか意味していないことであれば、たぶん、総会の決議によらずにできます。

第21条第6項が当たり前の条文になります。それは、火災等の緊急時でなくても1人でできます。例えば、そのような権限を管理者に与えていると思ったら管理者が区分所有者であればできます。ただ、必要な保存行為を行うことができるというこの保存行為は、ひょっとしたら第7項と合わせて読むと総会の決議に諮らなければいけない。つまり、緊急時には管理事項や変更事項までやれる。ですから、この保存行為等の意味だと、それ以上の行為もできるのだと読むと第7項は意味が出てきます。そのようなやむを得ない時は、総会の決議によらずにやっていい場合もありますという話なのか、ここでの保存行為の定義というか厳密に本当の保存行為しかイメージしてないかどうかによると思います。第21条は保存行為ですので、それより広い緊急修繕のようなものが第38条第1項13号にあります。そうだとすると、たぶん、委員のおっしゃるところはこのままでいいという話です。こちらが保存行為に限定されたら軽い行為です。

(委員等)

資料4の7Pの第38条の5ですが、ここの1行目の最後に理事長とありますが、こちらは管理者の業務ですから管理者になるのでしょうか。

書き間違いということでよろしいですか。第38条の5で、管理組合と管理者との利益が相反する事項について「理事長は」になっている。

(事務局(住宅局))

書き間違いですので修正いたします。

<マンション標準管理規約 第46条(議決権)>

(委員等)

資料4の「総会における代理権行使者」の部分ですが、ここが多分、実務上、一番大きな論点だと思っています。パブリックコメントにありますとおり、「総会の委任状では委任の宛名が記入されることは少なく、そのため委任状様式2に氏名の記載がない時は議長に委任したものとみ

なす旨を記載し、そのように取り扱う例が多い」との意見があります。要するに、白紙委任状で議長委任として取り扱うことが非常に多いということです。

こちらをこのまま管理業者管理者方式に当てはめてみると、現行の標準管理規約では区分所有者等にしか代理権を与えられていないので、管理者には代理権が与えられていません。ですから、その白紙委任状は無効になってしまうという問題があります。こちらは法的にはどちらの結論もあり得ると思いますが、私は現状の考え方でいくと、どちらかというと総会の議長を務める管理者は加えなくていいのではないかという考えに立っています。

なぜかと言いますと、まず1つとして現行の標準管理規約のコメントに書いてあるとおりですが、「議決権の行使を代理させる対象について区分所有者と財産管理上の共通の利益を有する者に限定すべきである」という考え方です。多分、このコメントは、総会は区分所有法の集会であって、区分所有法の集会は区分所有者の集会で、区分所有法も区分所有者にしか議決権を与えていない、管理者には与えていないことからこういう考え方へ立っているではないかというのが1点です。

また、今回の区分所有法の改正で出席者多数決になりましたので無理して白紙委任状を拾い上げる必要があるのか。白紙委任状ではなく、出られないなら議決権行使書を提出してくださいということです。

もう1つは、区分所有法の今回の改正で区分所有者の責務というものが入れられて、白紙委任状に何も書かずに出すことが区分所有者の責務としていいのかという問題もありますので、基本的には加えなくてもいいのではないか。実務的に、議決権行使書で返してくださいという運用に頑張ってするということでいいのではないかと思います。管理会社側として、それでは全然実務が回らないという意見がありましたら、それはそれで別途検討いただければと思います。法律的には、こちらを加えることには全然問題ないと思います。例えば、株主総会でしたら株主ではなく代表取締役に委任権を認めたりしていますので、法律的には全く問題ないことだと思います。

(委員等)

先ほど、管理業者としてはどうですかと委員から問い合わせがありました。総会の議長を務める管理者のところ、こちらは入れなくてもいいのではないかと思います。こちらは議決権行使書で大抵は、もう全部どこの会社も付いていると思いますので、管理者には委任できずに議決権行使でやりなさいという分には特段異議はないのですが、私も今、話を聞いて白紙委任状を我々は行使してはいけないということを初めて知りました。

多分、多くの管理会社のフロント社員はこちらがなくても自分に委任されていると思い込むと思いますので、その辺り、自分たちは委任されていないということをコメントか何かにきちんと書いておいていただかないと多くの管理業者が間違えると思います。

(委員等)

今の点ですが、実際に私は管理者をしていまして、通常であると委任状が空白の場合は議長に委任されたものとするとなっています。マンションの監事に組合員の方がなっていますと、監事の名前になっています。この場合、監事も外部専門家になってしまい、両方とも区分所有者ではなくなってしまいますので非常に厄介だと思います。

ですから、ここら辺の考え方をもう少し徹底するか、委任状をやめて代理権行使書だけにするかを徹底しないと、いい加減に書かれて無効票になってしまうものが多くなりますので、そこはご検討いただいてもいいのではないかと思います。

(委員等)

委員からの委任状をなくして、議決権行使書にしてしまえばいいというお気持ちはとても分かりますし、自分の意思を表明するには、議決権行使書を出すべきだと私も思います。しかし、代理人による議決権行使書を認めないというのは区分所有法上、無理だと思います。

(委員等)

委任状をやめるというのは、委任状のひな型と一緒に送付することをやめるということです。

(委員等)

どうしても委任したい人は自分で作れということですか。それならば法律的には可能だと思います。

(委員等)

そうです。どんな議決があっても委任状があればそれは委任状として認めますけれども、ひな型を入れてしまうと書いてくる。

(委員等)

今の点ですが、管理者にというのはこちらが再生関連の議案などを考えると全然よろしくないと思う。総会は必ずしも管理にまつわる議案だけではなく、財産処分も含むようなものもあるわけですから、そういう時に管理者がというのは望ましくない。先ほどの委任状の話も建て替えなどの時は委任状の用紙と両方送らざるを得ない。ただし、招集通知書にこちらは大事な議案で自分の財産処分を含むような議案ですから、他人に任せのではなく、議決権行使書でやってください。また、当日、もし出席するつもりで何も出さずに急に出席できなくなった時のために、当日出席を予定している人でも事前に議決権行使書をとりあえず送付してくださいというアナウンスをすることに努めれば、両方送っても委任状ではなく、議決権行使書を提出くださいというアナウンスは可能だと思いますので、そのような意味でも管理者に代理行使させる必要はないのではないかと思います。

(委員等)

私も委員の方々のご意見と同じです。多分、総合調査か何かで委任状と議決権行使書が今どのぐらいの割合で使われているか調査したことがあります、どうでしたか。確かに、私も委任状ではなく、議決権行使書を出してほしいと思う。ただ、実態として、どのぐらい議決権行使書がしっかり出されているかを把握したことがあると思いますので、今回標準管理規約を変えました。そして、全国キャラバンをこれからされるということで、その時にここも重要なポイントとしてしっかりレクチャーしたらと思います。

つまり、白紙委任状では駄目です。皆さん、議決権行使書をきちんと出しましょうということで、委員の方々があっしゃられるように区分所有者の責務なのだと。総会に出られない人もいるからこそ委任状、議決権行使書でしっかり行使しましょうということを、これを機にしっかり徹底していくことが重要ですので、委員の方々があっしゃるように私もここに管理者を入れることは望ましくないと考えています。

(委員等)

今の件ですが、実務的に管理会社の場合は、全て議決権行使書で決議をさせていただいている。ただし、こちらは委任状でも同じかもしれません、それを集めるのは、特に特別決議などの場合は管理会社と管理者が共同して集めるのは相当大変だという実情があります。ただ、その部分は崩してはいけない。管理会社、管理者として区分所有者の方にそれぐらいの興味は持っていただきたいということでやっていますので、こちらは議決権行使書で進めるべきと思っています。

1つの例として、最近新築したマンションの中で竣工してから建物の不具合があり、駐車場の斜路のようなものがあまりうまくないということで、それを少し改良しようということになりました。当然、改良工事になりますので特別決議が必要ですがなかなか集まらなくて、2ヶ月、3ヶ月たってしまったうちに事故がもう一回発生したケースがありました。そういうことを経験すると区分所有者の方も、すぐに対応しなければいけないということが分かってきますので、そういうことも含めて議決権行使書でやらせていただくのがよろしいのではと考えています。(事務局(住宅局))

マンション総合調査では、委任状と議決権行使書をそれぞれ分けてアンケートを探っています。委任状が大体3割弱、議決権行使書が35%ぐらいということで、やや議決権行使書の方が多いのですが、委任状の割合もとても低いと言えるほどの数字ではありません。ですので、先ほど委員からもご意見いただいたようにセミナーや説明会なども通じて、委任状にはこのような懸念が今後ありますという点も含めて伝えていけるように考えていきたいと思っています。

<マンション標準管理規約 第55条(専門委員会の設置)>

(委員等)

質問をさせていただくのは、資料5の第55条の関係ですが、1年に1回の総会というところですが、1年に1回だとどうしてもその間にマンションで起きていること知る機会がなさすぎますので、講習制度という言い方で書かせていただきました。半分の期間で、もう1回増えたところで総会的なことをやっていただくことにすると、次の本当の総会の時に疑問点があったことを反復して言える状態で非常に効果が効いているらしいです。

そういうことを考えますと、私たちのマンションでもそうでしたが不具合があって管理者には直接言っているけれども、そのことを隣の方は知らないといったことがよくあります。ですから、自分のところが漏水していることは伝えた。ただ、そうではない方は台風が来た時のような横殴りの雨だからそうなったんだと勝手に納得してしまうこともありますので、そのようなことが皆さんの中で共有されると、「うちもそうだったよ」ということも出てきています。そういうこともありますので、総会は1年に1回と決めつけなくてもいいような方法は何か考えられないでしょうか。

(委員等)

折衷案ですが、やはり、業務負荷を考えると全ての場合において報告というのは非常に難しいと思います。ですから、先ほど委員が言っていたような、例えば、管理者の解任請求がある場

合や委員が言っていたような共有部分に不具合が生じた場合など、絶対にみんな知っていてほしい場合を限定して、その時は通知を出さないと駄目ですという書きぶりにしていただければと思います。間を取った感じですが、落としどころとして考えていただければと思います。

(委員等)

そうすると、具体的には先ほど事務局からも提案がありましたように、努めるものとするという程度でよろしいですか。それとも、もう少し強いほうがいいですか。

(委員等)

努めるものとする。ただし、何とかと何とかは通知しなければならないとする。

(委員等)

そのようなことで、ただし書きを入れてもらうということですが、そのようなことで、事務局でも改めてご検討いただければと思います。

(委員等)

今のところ、私も「ただし」というのを付けるのがよろしいかと思います。やはり、非常に心配なのは管理業者管理者方式になって一人一人の区分所有者の関心が下がっていく。知らないうちにこうなっていたということがないように、情報をしっかりと開示してお伝えする。状況によっては、総会を開くなど、管理業者管理者方式になったら何でも楽になるのではなく、そういう情報をキャッチする、あるいは、総会も1年に1回ではなく2回になることもあるということをご認識いただく意味でも、しっかりと一人一人の区分所有者が理解できる機会を担保する必要があると思います。

ただ、何でもかんでもではなく、想像ですがクレーマーのような人がすぐに来て、いろいろなことを聞いても、ああでもないこうでもないと言ってその対応にストレスがかかり、クリエイティブなことができなくなっていくことは予防しなければならないというバランスを考えて、そういういたただし書き、私も適切な文章が今思い付かないでお願い事になりますが、それをご検討いただけたらと思います。

(委員等)

資料4の6Pの第55条ですが、「組合員が総会決議、または組合員総数の過半数の同意を得て」ということになっています。先ほどの説明では、管理者が総会を開いてくれない場合と言われていたのですが、ということは、この総会は組合員の総会をしなければいけないという、そのような解釈になってもよろしいのか。

(事務局(住宅局))

委員から資料4の6P、第55条第3項の解釈についてご質問がありましたが、総会で委員会設置をすることの決議を採る方法のほか、例えば総会を開く機会がなかったり、定時総会まで待たずに早く委員会を設置したいという場合については、総会外で組合員の皆さんのが過半数以上の同意を得ていただき、総会に諮ることなく請求することができるという趣旨でここは書いています。

ですから、総会を開いていただいてそこで正式に決議を採っていただいてもいいですし、または、実質的な過半数の同意を得て請求することもできるという両方の趣旨で書いています。

過半数という要件については、専門委員会ですので、組合としても重要な事項を委員会の場で決めていきたいという観点で考えた時に、総会の通常決議であれば過半数であることがそもそものマンション管理組合の運営の標準形だとすると、それ以下に切り下げる理由を何かつくれるかどうかが悩ましいところもあります。ですから、通常の意思決定のプロセスであるならば過半数というところにならって、ここではそのような記載をさせていただいている。

(委員等)

管理業者管理者制度になりますと、隣のおうちの方や下の階の方でも知り合いになれないといいますか、総会も1回ですしそれも委任状で出していたら、それこそまるで分からないです。そのようになればなるほど、結局、皆さん、人間関係が希薄になってしまっているので、その中で5分の1の総会請求というのは、普通のマンションでもなかなか、相当な力がないと上がらないと思います。

を考えますと、先ほど言ったことに戻ってしまい申し訳ないのですが、総会をもう一度開くなど何かをある程度絡めていただいたほうがみんなが知るという形になると思います。よほど大きなマンションで、アクティビティーのことや何か他のことで一緒になる方同士で話が進めばいいですけれども、そうでもないとなかなか人間関係が希薄になっている段階では難しいのではないかでしょうか。

以上