

分譲マンション維持管理促進キャンペーン
東京都マンション管理・再生セミナー2016

第三部

マンション標準管理規約の改正

平成28年10月29日(土)

東京都議会議事堂1階「都民ホール」

マンション管理士 親泊 哲

一般社団法人東京都マンション管理士会 理事長

最初に

マンションのルールの確認

① 法律上のルール

- ・ とは言え、法律を知らなければ誤った運用につながりかねない
- ・ したがって、法律の規定に基づくルールを規約に定めた方がわかりやすくなる

② 「規約に定める」という方法によって初めて機能させることができるルール

- ・ 規約に定めなければルールとして機能しない事項が山ほどある
(例) 専有部分の用途や使用方法(ペット・楽器の演奏)の制限等、専用使用权、管理組合の業務、役員・理事会、会計、その他・・・
- ・ ルールに当たらない事項は、専有部分の買主にも承継されない

③ 総会の決議によって定められるルール

- ・ 建物等の使用方法の細部のルール、規約に定められた事項の運用や手続きなどのルールに当たる「〇〇細則」という名称のルールなど
- ・ 基本事項が規約に定められていることを根拠として定められる

■大原則

すべてのルールは、区分所有法に直接の定めがある事項のほか、建物又はその敷地若しくは附属施設の**管理又は使用**に関する区分所有者相互間の事項に限られる

国土交通省 マンション標準管理規約

■規約の見直しの指標

- 「管理組合が各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考」との位置付けがなされたモデル規約で、国によってその周知が図られるとともに、普及が推進されているもの
- 国のモデル規約に準拠した規約を定めることには、合理性が認められる一方、そのマンションの個別性を考慮・反映しなければ、使いにくいルールになる可能性もある
- そのため、「標準管理規約で示している事項については、マンションの規模、居住形態等それぞれのマンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に修正し活用することが望ましい」旨がコメントされる(改正:全般関係コメント④)

背景と改正の要点

生じていた問題や指摘課題	改正の要点（総括）
<ul style="list-style-type: none">■ 高齢化等を背景とした管理組合役員の担い手不足■ 管理費滞納等による<u>管理不全</u>※■ 暴力団排除の必要性■ 災害時における意思決定ルールの明確化・・・etc	<ul style="list-style-type: none">(1) 選択肢を広げるもの<ul style="list-style-type: none">○ 外部の専門家の活用○ 議決権割合(2) 規定の明確化による適正な管理<ul style="list-style-type: none">○ コミュニティ条項等の再整理○ 管理費等の滞納に対する措置(3) 社会情勢を踏まえた改正<ul style="list-style-type: none">○ 暴力団等の排除規定○ 災害時の管理組合の意思決定○ 管理状況などの情報開示(4) その他の規定の改正

■ 今回の改正の特徴

マンション管理適正化指針の同時改正を伴う改正となった

マンション管理適正化指針の改正

■マンション管理適正化指針

(平成13年8月1日国土交通省告示第1288号)

(最終:平成28年3月14日国土交通省告示第490号)

★マンションの管理の適正化の推進に関する法律

(マンション管理適正化指針)

第3条 国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針(以下「マンション管理適正化指針」という。)を定め、これを公表するものとする。

※適正化法の施行以来、初めての改正

(**要点**)コミュニティ形成の積極的な取り組みや外部専門家を活用する場合の留意事項が明記された

適正化指針の改正①

■前文

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
<p>我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっている。</p> <p>その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。</p> <p>特に、今後、建築後相当の年数を経たマンションが、急激に増大していくものと見込まれることから、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。</p> <p>このような状況の中で、我が国における国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、管理組合によるマンションの適正な管理が行われることが重要である。</p> <p>この指針は、このような認識の下に、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、必要な事項を定めるものである。</p>	<p>我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっている。</p> <p>その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。</p> <p>特に、今後、建築後相当の年数を経たマンションが、急激に増大していくものと見込まれることから、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。</p> <p>このような状況の中で、我が国における国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、管理組合によるマンションの適正な管理が行われることが重要である。</p> <p>この指針は、このような認識の下に、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、必要な事項を定めるものである。</p> <p><u>また、マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合においても、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい。</u></p>

適正化指針の改正②

一 マンションの管理の適正化の基本的方向

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
<p>(1~2 略)</p> <p>3 マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。</p> <p>4 マンションの管理の適正化を推進するため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、その役割に応じ、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・強化することが必要である。</p>	<p>(1~2 略)</p> <p>3 マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。</p> <p><u>4 さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。</u></p> <p>5 マンションの管理の適正化を推進するため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、その役割に応じ、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・強化することが必要である。</p>

適正化指針の改正③

ニ マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
<p>(1～5 略)</p> <p>6 その他配慮すべき事項 マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえながら、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。 また、複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。</p>	<p>(1～5 略)</p> <p>6 発注等の適正化 <u>管理業務の委託や工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。</u></p> <p>7 良好な居住環境の維持及び向上 <u>マンションにおけるコミュニティ形成については、自治会及び町内会等(以下「自治会」という。)は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要である。</u> <u>なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。</u></p> <p>8 その他配慮すべき事項 マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえながら、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。 また、複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。</p>

区分所有者の団体の法的位置付けの確認

- ◆ 管理組合が区分所有法第3条に基づく「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」であることが明らかにされた

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
<p>(管理組合) 第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。 2 管理組合は、事務所を〇〇内に置く。 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。</p>	<p>(管理組合) 第6条 区分所有者は、<u>区分所有法第3条に定める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として</u>、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。 2 管理組合は、事務所を〇〇内に置く。 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。</p>

※当然すぎることだが、従来は明文がなかった

■ 関連コメントの追加(第6条関係)

- 管理組合の業務は、区分所有法第3条の目的の範囲内に限定される。
- ただし、建物等の物理的な管理自体ではなくても、それに附随し又は附帯する事項は管理組合の目的の範囲内である。
- 各専有部分の使用に関する事項でも、区分所有者の共同利益に関する事項は目的に含まれる。
- 管理組合内部における意思決定や業務執行についての統制も、法と規約に基づき行われることが要請されていることに留意する必要がある。

関連して、「コミュニティ条項等」の再整理

- ◆ 適正化指針の改正内容からも、マンションの管理・運営上、コミュニティの必要性は明らか
- ◆ 平成16年の改正で追加された「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」について、拡大解釈（誤解）を生じやすいことが懸念された
- ◆ 管理組合と自治会、町内会等との混同に起因した「自治会費と管理費との一体経理」「自治会的な活動への管理費の支出」をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった
- ◆ 以上の経緯により、管理組合活動と管理費等の用途の適正化の観点から改正された

①管理費等の用途について

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
<p>(管理費)</p> <p>第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。</p> <p>一 管理員人件費</p> <p>二 公租公課</p> <p>三 共用設備の保守維持費及び運転費</p> <p>四 備品費、通信費その他の事務費</p> <p>五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料</p> <p>六 経常的な補修費</p> <p>七 清掃費、消毒費及びごみ処理費</p> <p>八 委託業務費</p> <p>九 専門的知識を有する者の活用に要する費用</p> <p>十 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</p> <p>十一 管理組合の運営に要する費用</p> <p>十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用</p>	<p>(管理費)</p> <p>第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。</p> <p>一 管理員人件費</p> <p>二 公租公課</p> <p>三 共用設備の保守維持費及び運転費</p> <p>四 備品費、通信費その他の事務費</p> <p>五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料</p> <p>六 経常的な補修費</p> <p>七 清掃費、消毒費及びごみ処理費</p> <p>八 委託業務費</p> <p>九 専門的知識を有する者の活用に要する費用</p> <p>十 管理組合の運営に要する費用</p> <p>十一 その他第32条に定める業務に要する費用(次条に規定する経費を除く。)</p>

関連して、「コミュニティ条項等」の再整理

②管理組合の業務について

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
<p>(業務) 第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理 二 組合管理部分の修繕 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営 十 修繕積立金の運用 十一 官公署、町内会等との渉外業務 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務 十三 防災に関する業務 十四 広報及び連絡業務 十五 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 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務 	<p>(業務) 第32条 管理組合は、<u>建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため</u>、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理 二 組合管理部分の修繕 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営 十 修繕積立金の運用 十一 官公署、町内会等との渉外業務 十二 <u>マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務</u> 十三 広報及び連絡業務 十四 <u>管理組合の消滅時における残余財産の清算</u> 十五 <u>その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務</u>

「コミュニティ条項等の再整理」との向かい合い方

- 個々の管理組合の規約を改定する以前のこととして、従前において当たり前のように行われ、または将来的に行われる可能性がある「**コミュニティ活動**」と位置付けられる諸活動が、管理組合の**管理対象物**(建物並びに共有に属する敷地及び附属施設)の**管理と確実な関連性を有する活動**に当たることについて、管理組合内で間違いのない共通理解の形成(合意)が求められることを示唆した改正と受け止めたい
- 管理と無関係な費用については、たとえ総会の決議を経ようとも管理費等から支出できることにはならない事情は、有史以来変わらない
- 今回の改正にかかわらず、現に管理組合の規約に定められている旧コミュニティ条項を改定しない(残す)ことは、当然可能だが、その場合には、そのように判断した理事会と区分所有者との関係において、標準管理規約に準拠した規約に改正しないことを、全般関係コメント④にいう「合理的な修正」の一環と判断した理由と、改正の背景や経緯にかかわらず現行規約を改正しなくてもよい(改正しなくても問題が発生する可能性はないか、きわめて低い)と判断した理由に関する説明が求められると考えられる
- 本件に限ったことではないが、仮に規約事項に起因した係争が発生し、その解釈が争点となったとき、国が公表しているモデル規約に準拠した規約事項であれば、解釈の判断も容易であるのに対し、そうではない場合には、必ずしもそれが容易ではない可能性が考えられることなども、考慮されなければならないと考えられる

関連して

管理費からの飲食費の支出

★例えば、「夏祭り」

→ なぜ夏祭りを開催していたのか、役員として、きちんと説明できますか？

■改正前のマンション標準管理規約 単棟型第27条関係コメント

① (略)

② コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である。

管理費からの支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動である。

他方、各居住者が各自の判断で自治会、町内会等に参加する場合に支払うこととなる自治会費、町内会費等は地域コミュニティの維持・育成のため居住者が任意に負担するものであり、マンションという共有財産を維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。

★夏祭りの開催の理由としてNGなもの

- ・ 楽しいから、ステキだからやっている
- ・ 子供たちが喜ぶからやっている
- ・ 居住者の親睦のためにやっている
- ・ 歴史あるイベントで仕方なくやっている
- ・ 役員のウサ晴らしのためにやっている
- ・ 管理費が余っているからやっている
- ・ 酒を振る舞うためにやっている
- ・ 他の管理組合に自慢したいからやっている

続・管理費からの飲食費の支出

★そもそも、なぜ夏祭りを開催していたのか？

→ 管理(一例として、日常的なトラブルの未然防止)という目的を達成するためではなかったのですか？

■ポイント

- 改正前の第27条関係コメントは、決して誤っていたコメントではない
- 今回の改正にあたり、マンション及び周辺の居住環境の維持及び向上に資する活動には、管理費の支出は可能であると考えており、その範囲内におけるイベント等への支出の是非については、各管理組合での合意形成によるべきものと考えています…と国土交通省からも見解が示されている
- その限りで、誤解の原因になりかねない「コミュニティ」という文字がなくなっただけのこと

■飲食費の支出が妥当と判断される例

- 通常の食事の時間をまたぐ理事会等の会議の開催に伴う弁当・お茶の支給など
- 役員や専門委員会の委員の活動、奉仕活動等に対する慰労として妥当な範囲内のもの
- 上記のほか、その飲食費の支出が管理という目的を達成するために必要と認められるもの

※管理費で宴会は当然×

暴力団排除規定例の新設

- ◆ 暴力団員の排除に関する社会的要請が高まっており、平成23年の改正時に規定の必要性に係る意見が寄せられていたことを受けて、暴力団排除に係る規定例が初めて盛り込まれた

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
<p>※規定なし</p>	<p>[※専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨の規約の規定を定める場合]</p> <p>(暴力団員の排除)</p> <p>第19条の2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 契約の相手方が暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。 二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。 三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。 <p>2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。</p>

暴力団排除規定例のポイントや関連した改正

■規定例の要点

- 「暴力団員」に対する専有部分の貸与について、区分所有者や管理組合がその契約を解除することができる旨の条項を賃貸借契約書に盛り込まなければならないこととする場合の規定例

■規定やコメントの追加

- 敷地内における暴力・威嚇行為そのものは、「共同生活の秩序を乱す行為」(67条1項)や「共同の利益に反する行為」(区分所有法6条)等として対応可能。(コメント第19条の2関係)
- 暴力団員への譲渡の禁止については、今回の賃貸借契約に係るものと同様の取決めを、(規約とは別に)区分所有者間で結ぶといった対応が考えられる。(コメント第19条の2関係)
- 措置の実行等に当たっては、暴力団関係者かどうかの判断や、訴訟等の措置を遂行する上での理事長等の身の安全の確保等のため、警察当局や暴力追放運動推進センターとの連携が重要であり、必要に応じて協力を要請することが望ましい。(コメント第19条の2関係)
- 専有部分の用途として、暴力団事務所としての使用や、暴力団員を反復的に出入りさせる等を禁止することも考えられる旨、解説(コメント第12条関係)。
- 役員欠格事由に、暴力団員(及び暴力団員でなくなってから5年を経過しない者)を規定(第36条の2)。

■複合用途型規約の特別な改正点

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
(専有部分の用途) 第12条 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。 2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。	(専有部分の用途) 第12条 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。 2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものとし、 <u>暴力団の活動に供するなど、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為等</u> をしてはならない。

警察当局や暴力追放運動推進センターとの連携

～ 管理組合が安心して暴力団の排除に取り組めるようにするための環境整備 ～

■警察庁から全国の都道府県警察に対する通達の発出

「マンション標準管理規約等の改正に伴う暴力団排除対策の推進について」
(平成28年3月29日警察庁丁暴発第150号)

3 相談等に対する的確な対応

1. マンション管理組合から管理規約の策定等について相談を受理した場合は、当該規約が暴力団排除に資するものとなるよう適切な指導等を行うこと。
2. マンション管理組合や区分所有者から、管理規約に基づく暴力団排除に関する相談を受理した場合は、「暴力団排除等のための部外への情報提供について」(平成25年12月19日付け警察庁丙組企分発第35号、丙組暴発第13号)に基づき適切に情報提供を行うほか、必要に応じて対応要領等を教示するなど、迅速かつ的確に対応すること。
3. 上記 1. 2. に際して、関係者の身体の安全等を図る必要がある場合は、関係者に対する適切な保護措置を講ずること。

■暴力追放運動推進センター

「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」(いわゆる「暴力団対策法」)第32条の3に基づき、各都道府県公安委員会によって指定される「都道府県暴力追放運動推進センター」

専有部分の修繕等の手続きの合理化など

◆ 各区分所有者が専有部分の修繕等を行う場合の理事会承認・事前届出の手続きの合理化、責任関係の明確化、その対象となる工事の範囲等の明確化

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
<p>(専有部分の修繕等)</p> <p>第17条 区分所有者は、その専有部分について、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(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第35条に定める理事長をいう。以下同じ。)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。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。</p> <p>3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会(第51条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。</p> <p>4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。</p> <p>5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p>	<p>(専有部分の修繕等)</p> <p>第17条 区分所有者は、その専有部分について、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(以下「修繕等」という。)であって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ものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第35条に定める理事長をいう。以下同じ。)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。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。</p> <p>3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会(第51条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。</p> <p>4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。</p> <p>5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>6 <u>第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。</u></p> <p>7 <u>区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。</u></p>

第17条 専有部分の修繕等の理事会承認・事前届出の手続きの合理化、対象工事範囲等の明確化などのポイント

■改正の要点

- 理事会の承認の対象を、工事の結果として「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もの」に限定(第1項)し、新設の「別添2」を通じて対象工事の範囲の区分を次の別に明示
 - ①理事会の承認が必要なもの(いわゆる「全面リフォーム」など)
 - ②事前の届出のみが必要なもの(クロスの貼替えや塗装など)
 - ③承認も届け出も不要なもの(トイレ便座の交換など)
- 区分所有者は、手続を経ても、工事の結果、共用部分等に事後的な影響が生じた場合、責任・負担は免責されない旨を規定(第6項)
- 前記に至らないもののうち、工事実施中における騒音、振動、臭気等の影響を管理組合が把握すべき工事について、事前届出の手続きを規定(第7項)
- 「承認」の判断はあくまで理事会の会議での決議になるが、理事の過半数の同意がある場合には、いわゆる書面決議でも可(第53条第2項)
- 関係コメントの充実

同じ視点から、第22条「開口部工事」の手続きの改正

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
<p>(窓ガラス等の改良)</p> <p>第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。</p> <p>2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。</p>	<p>(窓ガラス等の改良)</p> <p>第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。</p> <p>2 <u>区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。</u></p> <p>3 <u>前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。</u></p>

■改正の要点

<改正前> 管理組合が計画修繕として速やかに開口部工事をできない場合、細則を定めなければ、各区分所有者が実施できない

<改正後> 管理組合が計画修繕として速やかに開口部工事をできない場合、細則の定めがなくても、各区分所有者は理事会承認に基づいて実施できる

※すでに細則が定められているマンションでは、当然、その細則による運用を継続することが考えられる。いずれの場合も、対象箇所が施工の前後を通じて「共用部分」であることに留意する必要がある。

保存行為の実施主体等の明確化

◆ 敷地や共用部分等の保存行為（現状を維持するための行為）の実施主体や責任関係、災害等の緊急時における理事長の保存行為の実行権限などのルールの明確化

改正前	改正後（ <u>下線を付した箇所が改正箇所</u> ）
<p>（敷地及び共用部分等の管理）</p> <p>第21条 敷地及び共用部分等の管理については、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。ただし、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、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。</p> <p>2 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と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。</p>	<p>（敷地及び共用部分等の管理）</p> <p>第21条 敷地及び共用部分等の管理については、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。ただし、バルコニー等の保存行為（<u>区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。</u>）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。</p> <p>2 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と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。</p> <p><u>3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。</u></p> <p><u>4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。</u></p> <p><u>5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。</u></p> <p><u>6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。</u></p>

第21条の改正のポイント

- バルコニー等の管理のうち、専用使用権者が行うべき管理が「その保存行為のうち、通常の使用に伴うもの」であることが明らかになった。また、第21条関係コメントを通じて、一部例外はあるも、専用使用部分の経年劣化への対応については、管理組合がその責任と負担において、計画修繕として行うものであることも明確になった。
- 同じく第21条関係コメントを通じて、バルコニー等の破損が第三者による犯罪行為等によることが明らかである場合の保存行為の実施については、通常の使用に伴わないものであるため、管理組合がその責任と負担においてこれを行うことも明らかにされた。この点については、それが偶然の事故である限り、管理組合が共用部分等を目的として加入している火災保険の特約保険で破損や汚損の復旧費用が補填される関係を考えれば、以前から当然のことと言え、これを補完し得るコメントが待たれていた。
- 管理の現場でしばしば混乱が生じていたもののひとつに、老朽化の要素が強い玄関扉の不具合の交換工事がある。今回の改正の結果、玄関扉について、通常の使用をしてきた中で経年事由に起因した交換を要するレベルの不具合が生じたような場合には、その時点で全面交換等の工事計画が管理組合になかったとしても、それは早晚、全面交換工事に対応すべき不具合に当たるとみなし、管理組合の責任と負担によって先行的な交換工事に対応するなどの方法が採れると考えられる。(あくまで管理組合の判断次第)
- あらかじめ定められた次の3つを除き、区分所有者が敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができないこと(第32条との関係で、管理組合の業務として行われるものであること)が明らかになった。
 - ①バルコニー等の保存行為のうち、通常の使用に伴うもの
 - ②あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けたもの
 - ③専有部分の使用に支障が生じている場合に当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為で、緊急を要するもの。
- 災害等の緊急時における理事長の保存行為の実行権限も明確になった。

災害等の緊急時の一時立入り権限の明確化

◆ 災害等の緊急時における理事長の専有部分等への一時立入り権限に関するルールが示された

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
<p>(必要箇所への立入り)</p> <p>第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。</p> <p>2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p>	<p>(必要箇所への立入り)</p> <p>第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。</p> <p>2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>4 <u>前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。</u></p> <p>5 <u>立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。</u></p>

■ コメント第23条関係①

- 第4項の緊急の立入りが認められるのは、災害時等における共用部分に係る緊急的な工事に伴い必要な場合や、専有部分における大規模な水漏れ等、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に又は機能上重大な影響を与えるおそれがある場合に限られるものである。

役員に関する規定・規定例の新設

- ◆ 外部専門家が役員（管理組合運営上の当事者）として運営に携わることを踏まえた規定や規定例、その理由のコメントのほか「活用の基本的なパターン」が選択肢として別添1に示された

改正前	改正後（ <u>下線を付した箇所</u> が改正箇所）
<p>（役員） 第35条 管理組合に次の役員を置く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 理事長 二 副理事長 ○名 三 会計担当理事 ○名 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）○名 五 監事 ○名 <p>2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。</p> <p>※規定（例示）なし</p>	<p>（役員） 第35条 管理組合に次の役員を置く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 理事長 二 副理事長 ○名 三 会計担当理事 ○名 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）○名 五 監事 ○名 <p>2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、<u>理事会</u>で選任する。</p> <p>※外部専門家を役員として選任できることとする場合</p> <ol style="list-style-type: none"> 2 <u>理事及び監事は、総会で選任する。</u> 3 <u>理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。</u> 4 <u>組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。</u>
<p>（役員任期） 第36条 役員任期は○年とする。ただし、再任を妨げない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。 4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。 <p>※規定（例示）なし</p>	<p>（役員任期） 第36条 役員任期は○年とする。ただし、再任を妨げない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。 4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。 <p>※外部専門家を役員として選任できることとする場合</p> <ol style="list-style-type: none"> 4 <u>選任（再任を除く。）の時に組合員であった役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。</u>

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
<p>※規定(例示)なし</p> <p>(役員の誠実義務等)</p> <p>第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。</p> <p>2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。</p> <p>※規定(例示)なし</p>	<p>(役員の欠格条項)</p> <p><u>第36条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。</u></p> <p>一 <u>成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの</u></p> <p>二 <u>禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者</u></p> <p>三 <u>暴力団員等(暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。)</u></p> <p>(役員の誠実義務等)</p> <p>第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。</p> <p>2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。</p> <p>(利益相反取引の防止)</p> <p><u>第37条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。</u></p> <p>一 <u>役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。</u></p> <p>二 <u>管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。</u></p>

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
<p>(理事長)</p> <p>第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。 <p>2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。</p> <p>3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。</p> <p>4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。</p>	<p>(理事長)</p> <p>第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。 <p>2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。</p> <p>3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。</p> <p>4 <u>理事長は、〇か月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。</u></p> <p>5 <u>理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。</u></p> <p>6 <u>管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。</u></p>
<p>(理事)</p> <p>第40条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。 	<p>(理事)</p> <p>第40条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 <u>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。</u> 3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
<p>(監事)</p> <p>第41条 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。</p> <p>2 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。</p> <p>3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。</p>	<p>(監事)</p> <p>第41条 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。</p> <p>2 監事は、いつでも、理事及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。</p> <p>3 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。</p> <p>4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。</p> <p>5 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、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議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。</p> <p>6 監事は、前項に規定する場合において、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。</p> <p>7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。</p>

今回改正が
指している

外部専門家の活用とは

■外部専門家を「当事者」として活用する方法

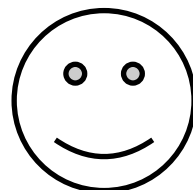
- 専門性が高い管理・運営上の課題について、第三者のコンサルティングを受けることは有用だが、コンサルティングの成果に基づいて課題の解決を実行するのは、あくまで管理組合（理事会）であり、当該第三者は実行の最終責任までを負う関係にはない。ここにおいて、当該第三者に解決の実行役までを担ってもらうことが合理的と判断される可能性がある
- 例えば、非居住の区分所有者が多かったり、区分所有者の高齢化によって役員のなり手不足が深刻なマンション（管理組合）では、理事会に対し、①責任感（熱意や当事者意識）、②第三者によるコンサルティングの成果の有用性等を判断し得る能力、③そのための気力や体力を求めることにも限界があり、これらの点は、もはや当事者の区分所有者間では解決できない問題となっている可能性がある
- 以上のような管理組合において、マンションの管理に関する経験やノウハウが豊富な外部の専門家（第三者）を管理組合運営上の当事者（役員など）の地位に据え、業務運営の一部または全部について最終的な責任までを負ってもらう方法が選択され得ることになる

ところで…

利益相反とは

組合員として…

Bマンション管理
組合の理事長



組合員A

本業は…

C工事会社の社長

■「管理組合と理事長との利益が相反する事項…(第38条第6項)」

例えば、上記の関係下において、Bマンションの大規模修繕工事をC工事会社に対して発注するケースなどが典型例

※Aの立場

B管理組合の理事長として、1円でも安く発注することが求められる
C工事会社の社長として、1円でも高く受注することが求められる

■利益相反行為（上の例の場合）

AがB管理組合とC工事会社の両方の代表者(当事者)であることで、C工事会社の利益となり、かつ、B管理組合の不利益となる内容の工事請負契約が締結されるような行為

総会の議決権行使の代理人の範囲の規定例

- ◆ 組合員が代理人によって総会の議決権を行使する場合の代理人の範囲を規約に定めることとした場合の規定例の追加（復活）※「専有部分を借り受けた者」は含まれない

改正前	改正後（ <u>下線を付した箇所</u> が改正箇所）
<p>（議決権）</p> <p>第46条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。</p> <p>2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。</p> <p>3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。</p> <p>4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。</p> <p>5 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。</p> <p>〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 （規定なし）</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>6 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。</p>	<p>（議決権）</p> <p>第46条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。</p> <p>2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。</p> <p>3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。</p> <p>4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。</p> <p>5 <u>組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。</u></p> <p><u>一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族</u></p> <p><u>二 その組合員の住戸に同居する親族</u></p> <p><u>三 他の組合員</u></p> <p>6 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。</p> <p>〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 （規定なし）</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p><u>7</u> 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。</p>

理事会に関する新たな規定の追加

■業務執行の機能の明確化、理事の選任を含む理事会の職務の明示

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
<p>(理事会)</p> <p>第51条 理事会は、理事をもって構成する。</p> <p>2 理事会の議長は、理事長が務める。</p>	<p>(理事会)</p> <p>第51条 理事会は、理事をもって構成する。</p> <p>2 理事会は、次に掲げる職務を行う。</p> <p>一 <u>規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定</u></p> <p>二 <u>理事の職務の執行の監督</u></p> <p>三 <u>理事長、副理事長及び会計担当理事の選任</u></p> <p>3 <u>理事会の議長は、理事長が務める。</u></p>

■理事会の招集手続きの明確化

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
<p>(招集)</p> <p>第52条 理事会は、理事長が招集する。</p> <p>2 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。</p> <p>3 理事会の招集手続きについては、第43条(建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。)の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。</p>	<p>(招集)</p> <p>第52条 理事会は、理事長が招集する。</p> <p>2 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。</p> <p>3 <u>前項の規定による請求があった日から〇日以内に、その請求があった日から〇日以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。</u></p> <p>4 <u>理事会の招集手続きについては、第43条(建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。)の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。</u></p>

■議決方法の明確化

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
<p>(理事会の会議及び議事)</p> <p>第53条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>2 議事録については、第49条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>2 議事録については、第49条(第6項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第3項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。</p>	<p>(理事会の会議及び議事)</p> <p>第53条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。</p> <p>2 <u>次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。</u></p> <p>3 <u>前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。</u></p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>4 <u>議事録については、第49条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。</u></p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>4 <u>議事録については、第49条(第6項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第3項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。</u></p>

■コメント第53条関係①～③

- ① 理事は、総会で選任され、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとされている。このため、理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められる。
- ② したがって、理事の代理出席(議決権の代理行使を含む。以下同じ。)を、規約において認める旨の明文の規定がない場合に認めることは適当でない。
- ③ 「理事に事故があり、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(理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者)に限り、代理出席を認める」旨を定める規約の規定は有効であると解されるが、あくまで、やむを得ない場合の代理出席を認めるものであることに留意が必要である。この場合においても、あらかじめ、総会において、それぞれの理事ごとに、理事の職務を代理するにふさわしい資質・能力を有するか否かを審議の上、その職務を代理する者を定めておくことが望ましい。なお、外部専門家など当人の個人的資質や能力等に着目して選任されている理事については、代理出席を認めることは適当でない。

■議決事項の追加

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
<p>(議決事項)</p> <p>第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案 四 その他の総会提出議案 五 第17条に定める承認又は不承認 六 第58条第3項に定める承認又は不承認 七 第60条第3項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行 八 第67条に定める勧告又は指示等 九 総会から付託された事項 	<p>(議決事項)</p> <p>第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案 四 その他の総会提出議案 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認 六 第58条第3項に定める承認又は不承認 七 第60条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行 八 第67条に定める勧告又は指示等 九 総会から付託された事項 十 <u>災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等</u> 2 <u>第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係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及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。</u>

■コメント第54条関係①②(新設) ※要約抜粋

- ① 第1項第十号の「災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等」の具体的内容については、次ページを参照
- ② 第2項は、応急的な修繕工事の実施に伴い必要となる資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて、第48条の規定によれば総会の決議事項であるところ、第1項第十号の決議に基づき実施する場合には、理事会で決議することができるもの

第54条第2項「**応急的な修繕工事**」の具体的内容

■コメント第54条関係①より抜粋

- ア) 緊急対応が必要となる災害の範囲としては、地震、台風、集中豪雨、竜巻、落雷、豪雪、噴火などが考えられる。なお、「災害等」の「等」の例としては、災害と連動して又は単独で発生する火災、爆発、物の落下などが該当する。
- イ) 「総会の開催が困難である場合」とは、避難や交通手段の途絶等により、組合員の総会への出席が困難である場合である。
- ウ) 「応急的な修繕工事」は、保存行為に限られるものではなく、二次被害の防止や生活の維持等のために緊急対応が必要な、共用部分の軽微な変更(形状又は効用の著しい変更を伴わないもの)や狭義の管理行為(変更及び保存行為を除く、通常の利用、改良に関する行為)も含まれ、例えば、給水・排水、電気、ガス、通信といったライフライン等の応急的な更新、エレベーター附属設備の更新、炭素繊維シート巻付けによる柱の応急的な耐震補強などが「応急的な修繕工事」に該当する。また、「応急的な修繕工事の実施等」の「等」としては、被災箇所を踏まえた共用部分の使用方法の決定等が該当する。

管理費等の滞納に対する措置の明示

- ◆ 管理費等の滞納対策として督促等に対する「団体としての義務」に当たる規定の新設のほか、管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について段階的にまとめたフローチャート及びその解説が別添3に示された

改正前	改正後(下線を付した箇所が改正箇所)
<p>(管理費等の徴収)</p> <p>第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の○日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。</p> <p>2 組合員が前項の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、<u>年利○%の遅延損害金と、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</u>加算して、その組合員に対して請求することができる。</p> <p>3 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追究することができる。</p> <p>4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。</p> <p>5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。</p>	<p>(管理費等の徴収)</p> <p>第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。</p> <p>2 組合員が前項の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、<u>年利○%の遅延損害金と、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</u>加算して、その組合員に対して請求することができる。</p> <p><u>3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。</u></p> <p>4 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追究することができる。</p> <p>5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。</p> <p><u>6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。</u></p>

管理費等の滞納に対する措置の明示

■改正に伴って追加されたコメント

- ② 徴収日を別に定めることとしているのは、管理業者や口座（金融機関）の変更等に伴う納付期日の変更に対応できるようにするためである。
- ③ 管理費等の確実な徴収は、管理組合がマンションの適正な管理を行う上での根幹的な事項である。管理費等の滞納は、管理組合の会計に悪影響を及ぼすのはもちろんのこと、他の区分所有者への負担転嫁等の弊害もあることから、滞納された管理費等の回収は極めて重要であり、管理費等の滞納者に対する必要な措置を講じることは、管理組合（理事長）の最も重要な職務の一つであるといえる。管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について段階的にまとめたフローチャート及びその解説を別添3に掲げたので、実務の参考とされたい。
- 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、その滞納はマンションの資産価値や居住環境に影響し得ること、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り得ること等から、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も考えられる。
~~~~~
- ⑥ 第2項では、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」と規定しているが、これらについては、請求しないことについて合理的事情がある場合を除き、請求すべきものと考えられる。

# 管理組合の規約改定の事業運営に求められるもの

## ■ 専門委員会や理事会が区分所有者に尽くすべき説明

- 規約を見直す意義や有用性、問題点の分析経過など
- 現行規約または改定後規約と「見直しの指標（マンション標準管理規約）」との異同やその理由
- 規約中にその規定（条項）を置く必要性や合理性
- 区分所有法と規約の横断的な関係や、法制度の変遷など（歴史があるマンションや団地の場合）
- 改定案の内容（その規約改定が最良であること共）

**管理組合内の合意形成は、  
理事会の説明責任の完遂次第！**

例えば

# コミュニティ条項等の再整理について

## ■背景や改正趣旨に対する正しい理解

＜再掲＞

- 適正化指針の改正内容からも、マンションの管理・運営上、コミュニティの必要性は明らか
- 平成16年の改正で追加された「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」について、拡大解釈（誤解）を生じやすいことが懸念された
- 管理組合と自治会、町内会等との混同に起因した「自治会費と管理費との一体経理」「自治会的な活動への管理費の支出」をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった
- 以上の経緯により、管理組合活動と管理費等の使途の適正化の観点から改正された

## ■そのうえで管理組合において考えるべきこと

- ウチのマンションで、上記のような問題（トラブル）を生じる可能性はある？、ない？（大丈夫？、アブナイ？）・・・etc

# 現行規約の改正の要否の判断と必要な説明

## ○現行規約を改正する！

- ・・・と判断した理事会には、次の説明が求められる
- 改正後マンション標準管理規約に準拠した内容に改正(部分的な改正を含む)する必要があり、かつ、それを合理的と判断した理由

## ○現行規約を改正しない！

- ・・・と判断した理事会には、次の説明が求められる
- 改正後マンション標準管理規約に準拠した内容に改正しないことを、全般関係コメント④にいう「合理的な修正」の一環と判断した理由
- 特に、マンション標準管理規約が改正された背景や経緯にかかわらず、現行規約を改正しなくてもよい、または改正しなくても問題が発生する可能性はない(またはきわめて低い)と判断した理由

## ■留意点

- 標準管理規約の改正趣旨等を踏まえ、かつ、マンションの規模、居住形態その他、マンションの個別事情を考慮した場合、どんな結論が管理組合及び区分所有者全員にとって最良か？

**ご清聴ありがとうございました**