

## マンションの新たな管理ルールに関する検討会報告書への意見

2015. 5. 29 日本マンション学会 理事会

標記報告書について代議員に意見照会したところ、賛否を含む多様な意見がありました。それらを検討し、理事会全員一致で以下の通り意見を取りまとめましたので公表します。

報告書において、マンション標準管理規約について多面的な検討がなされていることに敬意を表します。その中で、役員を外部専門家に委任するケース（以下、第三者管理と呼ぶ）を想定した改正としては概ね適切な内容であると判断しております。

しかし、区分所有者による理事会・総会方式で管理を行う一般的マンション（以下、一般マンション）を対象としている部分については、一般マンションの管理実態を踏まえていない内容が多くみられます。仮に、この内容に従い一般マンション向けの標準管理規約が改正されるならば、ようやく定着してきた円滑なマンション管理の蓄積に悪影響を及ぼす懸念があります。従って、今回の改正案については、

新規に設ける「委任型標準管理規約」として位置づける（従来の標準管理規約は存続する）か、または、一般マンションを対象とした改正とする場合は、管理実態に即して大幅に見直すことを要望します。

### ＜一般マンションに適用する場合の基本的問題点＞

今回の改正は、以下の点で基本的な問題があります。（詳細は、次頁以降参照）

#### （1）管理の現場において必要性が乏しい内容を唐突に提示していること

コミュニティ条項の削除、価値割合による議決権の提案など、マンション管理の現場（管理組合、管理会社、管理士等）が求めている、あるいは、むしろ否定した内容を示していることは、標準という名がつく管理規約の基本を逸脱しています。

#### （2）管理組合に対する偏った法的理解に基づいていること

管理組合の役割には、①共有物の直接的管理（修繕や清掃の実施等）、②間接的管理（使用方法の決定と遵守等）、③共同生活秩序の維持（生活トラブルの未然防止等）があり、それを遂行するために合意形成が重要である、という基本認識への配慮が不十分です。

#### （3）管理の実態を踏まえていないこと

理事会の専門性及び役員個人の責任を重くみなす記述が目立ちます。これは、役員個人の責任を分散すべく理事会・総会での意思決定を重視し、かつ管理会社という専門組織のサポートのもとに運営がなされている管理の実態を踏まえていません。

以上の結果、本改正案は、理事等の負担感を増し、役員就任意欲を削ぎ、偏った法的理解のもとにマンション管理の現場に不要な混乱を生じさせる恐れがあります。従って、一般マンションを対象とした標準管理規約の改正案としては、一旦撤回するか、または大幅な見直しをするように要望します。

## ＜個別項目の問題点＞

以下、個別項目の問題点を指摘する。

### 1. 外部の専門家の活用について

第三者管理に向けた改正案として有用な検討がなされており敬意を表する。しかし、その内容及び考え方は、一般マンションには不適合な点が多く、本項目は「委任型標準管理規約」として、現行の標準管理規約とは別に位置づけることが適切である。

(以下、報告書の項目番号に従って、具体的に指摘する)

#### 1-1. 指摘無し

#### 1-2. 役員の資格及び欠格要件について

＜考え方＞2 (P12) は、一般マンションを含む記載となっているが修正が必要である。一般マンションでは、役員（理事）は、管理会社等の専門組織のサポートのもとに区分所有者の立場を代表することが一般的であり、その役割への期待は各マンションで異なる。また、役員のなり手不足に対応すべく、理事の持ち回り等を工夫する例も多い。

本記述のように、「役員は.. 財産管理の適切なあり方を.. 大所高所から... 個人的資質、能力に着目して..」と決めつける記述は、持ち回りを否定するかのように受け取られ管理の実態に照らして不適切である。

なお、管理組合の役割は、物的価値のみならず居住価値の維持の側面があり、後者の面での理事の役割も大きい。本報告書のように「財産管理団体」という誤解を招く記述により、共同生活上のトラブルの未然防止等や合意形成の重要性を軽視することのないように配慮願いたい。「財産管理」は「マンション管理」に訂正するべきである。

#### 1-3. 役員の利益相反取引を行う場合等について

第三者管理を行う場合に、利益相反が懸念されるとの指摘は重要であり適切である。

しかし、一般マンションでは、役員個人の責任で発注することは避け、理事会又は総会で決定する方向を望ましいとすべきであり、利益相反行為は、集団の意思決定の中で解決する問題である。

このように必要性が乏しい内容を過度に誇張することは、理事の活動を萎縮させ、無用の誤解から理事や委員の辞退につながる懸念がある。また、本内容については、標準管理規約の改正ではなく、業務を委託する場合の発注ガイドラインに盛り込むことが適切である。

#### 1-4. 指摘無し

#### 1-5. 法人の意向を踏まえたものが役員に就任する場合

第三者管理を行うに際して、法人が受託する場合も法人の意向を受けた個人を役員とすることが適切であることは理解できる。しかし、一般マンションにおいては、法人が理事等を務めている管理組合が現に存在するとの指摘がある (p28)。また、それについて問題が発生

しているという報告を確認していない。このため、「自然人が役員に就任すること」が「望ましい」という表現にとどめるべきである。

とくに、明確な法規定が無い以上、類似団体からの類推だけでは「法人が役員になる」ことを「禁止する」ことは行き過ぎである。「望ましい」という表現とするべきである。

#### 1-6. 理事会における議決権の代理行使

一般マンションの実態に照らすと、理事会において親族による代理出席を「望ましくない」と否定することは、不要な混乱を引き起こすものであり不適切である。各管理組合の個別事情による代理行使の判断を尊重すべきである。

本改正案は、理事会が高い専門性をもって財産管理を遂行するという前提のもとに組み立てられている。しかし、①理事会に期待される専門性には、共同生活の場としてのマンションの快適さを維持することも重要な要素であること、②理事会は管理会社という専門組織のサポートのもとに円滑な運営を遂行することが一般的であること、③親族による代理出席が問題を引き起こした例を確認していないことから、親族による代理出席を否定することは行き過ぎである。

#### 1-7. 指摘無し

#### 1-8. 役員等の報酬

役員報酬について解説することは賛同できる。しかし、無報酬が実態として多いこと踏まえて、役員報酬は「選択肢の一つとして記載する」ことが標準管理規約の原則である。

なお、理事会議事録の区分所有者への開示は、役員報酬に関する解説ではなく、理事会に関する条項のところで、それが「望ましい」ことを解説した方がよい。

#### 1-9. 指摘無し

### ● 1章の全体を通した追記 1

一般マンションでは、役員のなり手不足への対応が重要な課題になっている。これに対して、第三者管理で対応するのは一つの選択肢にすぎない。すべてのマンションが第三者管理に移行するわけではない以上、役員就任を円滑に進める工夫（持ち回り、コミュニティ形成、責任の軽減、管理会社の役割等）が重要であるが、本報告の第一章には、その視点が決定的に欠落している。従って、「委任型標準管理規約」として位置づけ、従来の標準管理規約は存続させるべきである。

### ● 1章の全体を通した追記 2

第三者管理を行う場合は、所有（区分所有者）と運営（理事会又は管理者）の分離が行われることになり、株式会社等が参考になる場面もある。しかし、一般マンションでは、所有と運営は分離されるものではなく、会社関係の中では、所有と経営を分離せず、かつ定款自治をとる合同会社等に近い性格をもつ（管理組合において、規約自治を尊重している最高裁

判例を確認されたい (P32))。また、当然であるが、利益を目的とする株式会社と管理組合は異なる。

従って、一般マンションでは、株式会社を参照すること、及び株式会社の役員会と管理組合の理事会を同一視することは不適切なことを確認されたい。

< 2 章以降 >

## 2. 総会の議決権割合等について

価値割合による議決権の提案は、マンションの分譲段階でなければ実現は困難である。このため、マンション管理の現場からみて必要性の乏しい提案であり、専有面積割合が多いマンションの現場において、不要な混乱を引き起こす懸念がある。選択肢としての提示であれ、必要性の乏しい提案を含めることは、標準管理規約の「標準」という精神に照らして撤回すべきである。

なお、価値割合の導入は、分譲事業者に働きかける提案としては理解できる。標準管理規約の選択肢に含めるのは、その実例を検証した上で判断すべきである。

(補足)

議決権において「価値割合」を提案するのであれば、共有持分割合等も同様に変更し、管理費・修繕積立金もそれに連動させることが必要である。

タワーマンションの上階の高い資産価値は、共用部分である建物構造等に支えられて存在しており、その維持管理費の応分の負担をすることでなければ議決権の価値割合導入の正当性が失われる。「クチは出すがカネは出さない」という現行提案では、管理の現場が円滑にいくとは考えられない。

## 3. 管理組合と自治会の関係など

自治会と管理組合の区別の重要さは、現行標準管理規約のコメントで指摘済みである。またコミュニティ条項の削除及び解説内容は不適切であり、改正案は撤回されたい。

### 3-1. マンション管理と自治会費の徴収等について

自治会と管理組合は別組織であり区別すべきという趣旨は、その通りである。

ただし、< 考え方 > 5 (p53) の「マンションの合意形成の環境づくりといった理由から、……その決議は無効であり、……」という一連の記述は、以下の通り判例に基づかない誇張であり撤回を求める。そもそも、根拠が乏しく脅しともとれるコメントを記載することは、標準管理規約としてふさわしくない。

もし、この内容をコメントに記載することを強行するのであれば、管理組合が合意形成の環境づくりの理由からコミュニティ活動を行うことを違法とした判決を明確に示すとともに、コミュニティ活動の必要性を指摘した判決(東京高裁平 19. 9. 20 他、マンション学 47 号参照)があることについて見解を示されたい。こちらで認識する限り、自治会費と管理費の区別を求める判決は確立しているが、管理組合がコミュニティ活動を行うことを違法とした判決(つまり次項のコミュニティ条項を違法とした判決)は確認していない。

### 3-2. コミュニティ条項について

第三者管理を行うマンションにとって、外部役員にコミュニティ形成の業務を負わせることは酷であり本条項は選択肢とすることが望ましいという意見があることは理解できる。

しかし、一般マンションでは、今日コミュニティ条項が定着し、マンション管理においてコミュニティの重要性が認識されつつある実態に水を差すものである。しかも、法律論からの改正としているが、その法律論に前述したように偏りがあり不適切である。

管理組合の円滑な運営において、防災や防犯はもちろんのこと、合意形成が重要であること、及び共同生活上のトラブルの未然防止が重要であることを再度確認されたい。

コミュニティ条項を削除するとの改正案は、撤回すべきである。

### 4. 総会における議決権の代理行使の範囲

代理行使者を、①他の組合員、②配偶者又は一親等親族に「限定する」との規定は行き過ぎである。高齢化とともに同居する孫の場合もあり、「望ましい」ととどめるべきである。

なお、限定するのであれば、利害が一致する者の判断を区分所有者に委ねることが現実に問題を生じている例を明示されたい。

### 5. 白紙委任状の取り扱い

区分所有者の責務をコメントに追記することは賛同できる。なお、白紙委任状によらない賛否が重要な点については、現行のコメント⑥で適切に指摘済みである。

### 6. 会計情報や管理に関する情報開示

マンションの購入検討者等に対する情報提示は重要であるが、本改正案は、選択肢としての提示とはいえ、「売り主である区分所有者」の責任を不問にする内容を含んでおり検討不足である。本改正案は、管理組合と流通業者等の中で情報開示を進め、売り主は無関係でよいことを容認しており、仮に開示情報に誤りがあり中古購入者が損害を受けたときの責任の所在を曖昧にするとともに、売り主の管理への無関心さを助長する恐れがある。管理情報を一般的に開示する課題（情報にミス・取捨選択、更新の遅れがありうる）と、中古売買時の情報提供の課題を区別するように十分に配慮願いたい。

後者については、中古売買時に「売り主」が情報を流通業者や購入希望者に提供することが原則である。このため、「管理組合は、総会資料等により定期的に重要な管理情報（例えば...）を区分所有者に提供するように努めることが望ましい」とする方向が適切である。

また、文書の管理主体等について、理事長の責任を重くする指摘は、短期間で理事長が交代することが多いマンションの実態を踏まえて行き過ぎである。

### 7. 管理費等の滞納

丁寧な検討がなされており敬意を表する。

ただし、滞納者の保有資産調査に関して、専有部以外の金融資産等の調査への事前同意については慎重に取り扱う必要がある。このため、滞納額〇〇以上というように、相当の滞納

額があった段階で初めて調査を実施する趣旨の条項とすることが望ましい。

また、仮に調査への事前同意が規約に定められたとしても、金融機関等の照会先は個人情報等をたてに管理組合からの照会に応じず、実印またはその口座の届出印による個別の同意書を要求してくるのが通例であるとの懸念がある。その結果、本改正案は実効性がなく、管理組合を混乱させるだけではないかとの指摘もある。

## 8. 駐車場の使用方法について

駐車場の入れ替えについて、選択肢を示すことは役立つ。しかし、様々な事情、様々な駐車場形態をもつ管理組合の自主的判断に支障が生じないように、特定の方法を推奨するような書きぶりは、管理組合内に無用な対立を引き起こし不適切である。管理規約の改正ではなく、コメントにおいて選択肢として記載することが適切である。

なお、外部貸しの税務について新規にコメントに記載することは、有用である。

## 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

改正の方向は適切である。ただし、理事会承認とする範囲を明示することは、マンションの形態が多様であることを踏まえて容易ではない。例示として記載しつつ、別途、関係機関等で詳細なマニュアルを検討することが必要であると考えられる。

## 10. 共用部分の保存行為等

改正の方向は適切である。ただし、保存行為の範囲、及び通常の使用に伴う範囲を具体的に示すことはマンションの形態が多様であることを踏まえて容易ではない。報告書のとおり例示としつつ、別途マニュアルを検討することが必要であると考えられる。

## 11. 災害などの意思決定手続きなどについて

丁寧な検討で敬意を表する。

なお、近年、救急車を呼んだが倒れて玄関扉をあけられず、救急隊が隣戸から隔壁を破って進入した例が複数報告されている。その場合の隔壁の修復費の負担について（原則は本人負担だが管理組合負担とする考えもあるので、事前に定めることが望ましい）、コメントに加えておくことが望ましい。

<全体を通して>

区分所有法は、マンション管理の相当部分を管理規約にゆだねる「規約自治を尊重する」考えをとっていると解釈できる。標準管理規約のコメントの記述においては、各マンションの個別事情に基づく判断を否定することのないように十分に配慮願いたい。

また、報告書では、選択肢としての提示ならば管理の現場が求めている内容も許容するとの判断がみられる。しかし、選択肢であっても、その必要性和波及効果を十分に検討する必要があることを確認願いたい。

(以上)