



Japan Institute for Condominium Living

日本マンション学会

NEWS LETTER No.62

目次

日本マンション学会 2011 年東京大会開催	1
大会委員長挨拶	1
東京大会メインシンポジウム 「マンション管理制度の再検討」の概要	2~5
マンション管理の知恵袋	6

発行日 2012 年 1 月 23 日
 発行 一般社団法人 日本マンション学会
 事務局 〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿 3-7-16
 (株)民事法研究会内 E-mail: jimuj@jicl.org
<http://www.jicl.org/>
 Tel 03-5798-7234 Fax 03-5798-7278
 編集 小杉 学

日本マンション学会 2011 年東京大会 開催

日本マンション学会 2011 年東京大会が、2011 年 11 月 4 日から 6 日にかけて、明治学院大学白金キャンパスにて開催されました。当初は同年 4 月 16 日、17 日に開催が予定されていましたが、3 月 11 日に発生した東日本大震災の影響により、この日程に順延されました。

当初の大会プログラムに加えて、新たに震災関連のシンポジウムが開催されたため、開催期間も 3 日間となり、内容も一層充実されました。

本号では、メインシンポジウム「マンション管理制度の再検討」の概要について、マンション学 39 号に掲載されていないことを中心にお伝えします。

なお、次号では、震災復興シンポジウム「東日本大震災とマンション震災特別研究委員会報告」についてお伝えする予定です。

【大会プログラム】

- 4 日午後：市民公開シンポジウム
「マンションは震災にどう備えるべきか」
- 5 日午前：分科会報告
 - ①リモデリングの実現に向けた課題
 - ②マンションとまちづくり
 - ③最近のマンション紛争と課題
- 5 日午後：メインシンポジウム
「マンション管理制度の再検討」
- 6 日午前：国際シンポジウム
「台湾・韓国・日本のマンション法制度と
管理の諸問題」
- 6 日午前：ミニシンポジウム
「大規模団地建替えにおける住民自治と合意形成」
- 6 日午後：震災復興シンポジウム
「東日本大震災とマンション
—震災特別研究委員会報告」

大会実行委員長あいさつ

東京大会実行委員長・明治学院大学法科大学院教授 戒 正 晴

みなさまようこそお越し下さいました。4 月に予定していた本大会は、東日本大震災が発生したため、急遽順延を決定させていただきました。直前に、しかもまた十分に周知が行き届かなかつたなかでの順延でしたので、皆様方にも大変ご迷惑をおかけしたかと思えます。この点をお詫び申し上げます。

本大会は、例年に劣らない盛りだくさんな内容になっています。それぞれが今日的な意義を有する、中身の濃い充実したプログラムになっていると確信しております。

東日本大震災では、阪神淡路大震災のときのようなセンセーショナルな形でマンション被害の報告はされてはいません。しかしながら、液化化等の事由で敷地が大規模に被災したマンションへの対応、あるいは、「区分所有関係の解消を決議の形でできないか」といった、様々な問題が生じております。今年はそのようなことも含めて、震災復興シンポジウムという形でその問題を盛り込んでおります。

会場等をご提供いただきました明治学院大学、そして実行委員の皆様へ感謝を申し上げます。

東京大会メインシンポジウム「マンション管理制度の再検討」の概要

基調講演 マンションと法

千葉大学名誉教授・弁護士 丸山英氣

昭和 58 年改正以降の区分所有法は管理の担い手として管理組合を前提としています。平成 13 年のマンション管理適正化法は、管理組合の助力を目的としました。ところが、管理組合の弱体化が進んでおり、管理の主体として適格なのか考えるべきとの動きがあります。原因は区分所有者の高齢化や無関心です。役員のなり手がいない、あっても能力が十分ではないとの指摘があり、管理者、第三者による管理を検討すべきとの意見が寄せられています。昭和 37 年制定時の区分所有法は、管理者による管理が予定されていました。

管理組合による管理がなぜ認められたのか。私の推測では、高度成長が始まって、都市の担い手として地方農村から出てきた人達のメンタリティに農村社会的な発想があったのだと思っています。水の管理を部落が行い、入会地の管理も部落が行う、これが管理組合に移行してきたのではないかと。

第三者管理を考えると、通常は管理組合業務の一部または全部を第三者に委託するかどうかを考えますが、突き詰めて考えれば、管理組合は不要で管理者だけが管理をするというのが本来の管理者管理となります。典型的なマンションでは管理組合がありますので、それをどうするかが第三者管理導入時の課題になります。管理者の権限と管理組合の権限をどうするのかという問題が出てきます。

投資用マンション、リゾートマンションでは、実質的には第三者管理が行われており、今後も行われることが適当であると思います。問題は典型的なマンションですが、私は管理組合による管理を続けていくべきだと思います。いろいろな問題があるから第三者管理という発想が出てきたのですが、これらの問題はできるだけ他の装置を使って、管理組合の力を補完するべきだと考えています。管理組合による管理というのは、日本の伝統に則した優れた制度だと思っています。

これから管理者管理が必要になるのは、管理がほとんど存在しないような都心部の小規模マンションと超高層マンションです。高層／中層／低層で所有者の収入が異なると言われている超高層マンションで、高価で精密な設備が劣化してきたときに、収入の異なる世帯間で問題解決が図れるのだろうか。異論があるかもしれませんが、こういうところに管理者管理が必要だと考えています。

マンション管理の現状と課題

明治学院大学法科大学院教授・弁護士 戎正晴

「第三者管理」という名称自体正しくないと思っています。管理者が管理するのだから、「管理者方式」と端的に言う方が正しいと思っています。管理組合という法人でもない、「権利能力無き社団」といういわば中途半端な団体を立ち上げて、その代表を管理者にしてやっている管理は、管理者方式の名には本来は値しません。団体で管理することや、管理組合で管理する方式そのものをダメだと言っている訳ではありません。管理組合の代表が管理者を務めていること自体が本来何か変だと思えます。

団体で管理するのであれば、区分所有法第 3 条の定める団体をどこまで顕在化するかという話があるわけです。いっさい顕在化せずに、管理者だけ置いて管理するのが管理者方式です。中途半端に顕在化する、つまり、「権利能力無き社団」という形を備えるまで団体を顕在化すると管理組合方式になります。これを完全に顕在化すると管理組合法人による管理になります。日本はなぜか管理組合方式が主流で、管理団体でありながら管理者がいるという中途半端な状態です。管理組合法人をつくって、団体で管理するときには管理者はいません(区分所有法第 47 条第 11 項)。理事がその役割を果たします。つまり団体管理をするときに管理者というのは本来不要なのです。

将来、「管理者業」というものがありうるとしたら、そこでいう管理とは何なのでしょう。例えば管理業者や管理会社が行っている現在の「管理業」の管理というのは、実務としての管理です。マネジメントや決定を「理事長業」というふうに分けて考えた場合、「管理者業」というのは、両方考えられます。私は、第三者に管理者を委ねるということは、実務から決定まで全てを委ねることになると思います。

管理組合は居住者の団体ではありません。所有者の所有者による自分の財産を維持保存管理するための団体です。所有者が管理の主体だから自分たちで管理をしないといけない、ということではありません。むしろ、それはプロをきちんと雇って、その代わりチェックだけはきちんとする。その方がよほど管理の主体者として意識が高いと思います。管理組合活動などというものに、管理組合のみなさんが従事しなければいけないという苦役を背負わなくてもよいようになるのではないかと思います。

マンション標準管理規約の改正と

今後の課題

国土交通省マンション標準管理規約の見直し
に関する検討会委員長・
早稲田大学法科大学院教授 鎌野邦樹

高齢化、賃貸住戸、空き住戸の増加、役員の成り手不足、これらに対応するために標準管理規約の改正を行いました。

理事会方式による管理が現在の管理組合の前提です。しかし、今後は第三者管理方式などを視野に入れるべきであるという流れの中で、7月に標準管理規約の改正が公表されました。いろいろと細かい整備が必要となるため、今回の改正では第三者管理は盛り込まれていません。けれども、役員の成り手不足について必要な見直しを行っています。

標準管理規約の位置づけとしては、改正前は、「できるだけ尊重しなさい、だけれども、多少の変化を持たせることも差し支えない」ということでした。今回の改正で、標準管理規約に示してある事項については、「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」ということです。

役員の資格について、改正前の第35条第2項では、「現に居住する組合員」とありますが、今回の改正では、その条件が外れました。役員不足への対応として、「組合員だけではなく、その配偶者や一親等内の親族にも役員資格を与えよう」という案が出されていましたが、結果的には改正に反映されませんでした。

改正前の第46条第5項は、「その組合員と同居する者」「その組合員の住戸を借り受けた者」「他の組合員」「他の組合員と同居する者」に議決権、代理権を与えています。改正案ではこれに「その組合員の配偶者又は一親等の親族」を加えています。例えば単身赴任などで組合員はそこに住んではいないけれども、その配偶者が住んでいる場合です。最終改正では、「代理人の範囲の限定」は撤廃となりました。ですから誰でも「組合員の代理人」として議決権を行使できることになりました。

規範としては、区分所有法と同等またはそれ以上に、標準管理規約が果たすべき役割が重要だと思います。そのことを再認識することが必要です。これからの自分たちのマンションに、どのような形態、管理方式が望ましいのかという検証を今一度行い、また他方では、マンションの多様性に応じた多様な規範を、それ以上に尊重し、模索していくことが必要であろうと考えます。

第三者管理者方式の実践例と留意点

日本マンション管理士会連合会会長 親泊哲

平成21年の6月から、とあるマンションの管理者に就任しております。第三者管理者方式は4パターンに分類できます（マンション学39号22ページ参照）。私が現に助力しているのは、役員理事会制度の廃止型の委託管理型というもので、簡単に言えば、理事会の制度がそっくりそのまま私一人にすり替わったということです。

管理者の業務執行のチェック体制について良く質問されます。私が管理者を務めるマンションでは、2名の区分所有者に監査人に就任して頂きました。区分所有者の中から監査人が出てくると、団体（管理組合）的にはお金がかからないのですが、引き受けた方には申し訳無い気持ちにもなります。外部監査をいれるという方法がありますが、当然お金がかかりますので、一転、費用対効果の話になります。ひいては、そこまでして第三者管理方式に切り替えるのか、といった議論にもなります。

次に金銭管理をどうするのか。金銭を巡る事故の防止策です。出納業務については、マンション管理業の登録をした会社をお願いして執行しなければならないというスタイルにしました。そういう規約事項を定めて運用しています。そこでは、印鑑を持っている管理者は、通帳を再発行する不正が可能です。この点をどのようにカバーするのかは大変難しく、それだけは管理者を信用していただくしかないと思っています。

三つ目は議決権行使の権限を持っていない第三者管理者に、議決権行使を委任することができないという問題。このことを明確化しておかないと、総会のたびに議長委任が集まってしまいます。

四つ目は、管理者個人に何か起きたときの継承の問題。管理者業務委託契約などを締結するときに、その契約を通じて履行保証人みたいな者、あるいは承継人を立てて対応することが考えられます。

五つ目は、管理者が管理組合の代表者や、その業務契約の相手方になったら、自分一人で区分所有者の意に反することができてしまうという問題です。そういうことをしないということが大前提だと思います。

管理者を引き受ける者として、第三者管理者方式というのは、積極的に進めて行くものではないが必要性のあるもの、あくまでセーフティネットという位置づけだと思っています。これは、マンション管理適正化法が明言している「管理組合の主体性」という観点からも言えることだと思います。

マンション管理方法の理論的検討
ードイツ法との比較を通じてー
愛知学院大学准教授 伊藤栄寿

ドイツと比較して日本のマンションの管理が円滑に進まない原因は、「管理の義務」の問題にあるのではないのかと感じています。

ドイツでは、マンションの所有者全員に管理義務というのが課されております。ドイツでは、「みんな持っているものについては全員で管理を行う」という前提があります。これはマンション法の問題ではなく、民法の共有法の問題なのです。日本は「共有なんてめ事になるから、さっさと分割しよう」という発想です。分割すれば管理不要、という日本の民法の発想が、区分所有法にも引き継がれているのではないかと思います。

そこで日本法においてもドイツと同様に、管理というものを、明確に区分所有者の義務とすべきではないかと思っています。そのことによって、区分所有者の意識も変えられることができるのではないかと、という気がするのです。コミュニティ論は重要だと思いますが、それだけではフリーライダーがたくさん出てきて、「いいひと」が損をします。

この点については、標準管理規約の第20条に、「区分所有者は対象物件について、その価値及び機能の維持・増収を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない」、というかなり控えめな規定があります。これは「みんなで努めよう」と書いてあるだけで、努めなかったらどうなるかというと別に何もありません。これでは何の意味もありません。「管理の義務」について、標準管理規約ではなく、区分所有法そのものを書いてしまえ、というのが私の考え方です。

今でも、区分所有法第3条が定めるように、管理組合に全員参加しなさいということになっています。それを超えて、全員が義務的に管理組合の運営管理をさせられる、それをしない場合には、極端な話、損害賠償義務などを課されてもいいのではないかと考えている訳です。つまり、全員が強制的に労働力ないしお金を出すことによって、効果的な管理を実現すべきだと考えているわけです。

第三者管理云々以前に、私は全員がそもそも管理をするということを考えた方がよいのではないかと思います。実際にはマンションの管理は外部委託されていることも多いかと思います。外部によって管理をするという場合に、きちんと区分所有者達が監督をするということを、管理義務にこめる必要があるのではないかと思います。

コミュニティ主体の管理をめざす
ーコーポラティブ方式の実践のなかからー
NPO 法人都市住宅とまちづくり研究会
理事長 杉山昇

神田というのは、本当に都心部の過疎化なんですね。そういう対策として、子育て世代、つまりマンション取得層という30代40代の方も住めるような安価な都市住宅、マンションをつくってそれを供給できるようになったら、もうちょっと地域の活性化に貢献できるのではないかと、ということで「としまち研」をつくりました。神田の地権者の皆さんと新しく住みたい人何人かを募集して、共同建替えによるコーポラティブハウスをつくっています。

管理規約は、標準管理規約をもとに、いくつか手を加えてつくっています。賃借人が多い中、賃借人の人が全く管理組合に関わらないで暮らしていくのは、非常にまずいということで、準組合員という名称で賃借人の方を管理組合の中に取り込んでしまいました。準組合員の権限は何かというと、議決権は無いけれども、総会に出席したりいろんな活動に参加してもらっています。団地では良くある、自治会と合わせ持った形です。

区分所有者は、実際にコーポラティブハウスに住んでいない元地権者の方ですとか、高齢の方が多い傾向があります。今検討している物件では、「配偶者または成人であり二親等までの親族のうちから役員を選任する」というように幅を広げています。

始めの頃は、住戸を賃貸する場合、譲渡する場合には、誰に譲渡するのか、誰に賃貸するのかということも理事会に届け出をして承認を得るとした時期もありました。実際には争ったら負けるのは分かっているのですが、そういうことをやりました。今はもうちょっと緩やかにしています。

そんな形で、管理規約をそこに入居するみんなで作る。みんなが内容をほぼ承知しながらつくる、というのが一番大事なことだなと思っています。

それから管理の実務についてですが、我々は今のところ20戸前後が中心の、極めて小さい規模なので、自分たちで自主管理でやっていくということを目指しています。

我々は、まだ第三者管理と考えるよりは、できるだけみんなでいろんなことに取り組むことを考えていると思っています。都心部での小さな再開発でできるマンションが、地域社会にしっかり関わっていく、マンションの所有者が町会の役員にもなれるような、そんな取り組みをやっていければ良いと思っています。

パネラー報告の所感

日本マンション学会会長・千葉大学教授
小林秀樹

みなさんの報告から2点感じたことがあります。

ひとつは、第三者管理から住民参加による自主管理まで非常に多様な方式があるということです。その中間に標準管理規約が想定する管理がある。これら多様な方式の成立を可能としている現在の区分所有法は、いわば管理を曖昧にしか決めていないことになりませんが、「曖昧である」ことは非常に良いことだ、と私は感じました。

一方で、管理者と理事長が、どういう役割と義務を負うか明確にするなど、曖昧さは良くないと考えられる立場もあると思います。恐らく、人間を信じたい人は、曖昧さは良いと考える。それは居住者が自治でいろいろなことを決められるからです。しかし「人をみたら悪人と思え」と思っている法律家は、曖昧さは悪いと思っている感じがします（笑）。その多様さの中で、私は標準管理規約の「標準」の意味が変わってきていると感じます。今後は、全員参加型から第三者管理、そして従来の標準型まで、いろいろな方式が並立するような管理規約のあり方を提示することが必要になると思いました。

もうひとつは、世界の集合住宅の歴史の中での区分所有形式の位置づけです。賃貸という借家から始まり、それが一人ひとりの借家人が所有したいとなったときに、最初に出てきたのが借家人の組合法人による所有形式、つまり欧米のコープ住宅です。

居住者「法人」ですから、意思決定の考え方は、会社法の自治に近いものでした。そこでは、基本的には理事会という少数の人にほとんどを任せて、それ以外の人は理事のリコール権をもつ。しかも、理事には居住者とは別の人がなってもよいという構成が多い。マンション管理でも、このような会社と同じような意思決定の方式もあるわけです。

その後、ドイツ等で区分所有法が発明されて、結局、集合住宅の持家化の方法としては、区分所有が法人所有に勝って今日に至っています。勝った最大の理由は、管理方式にあるのではなく、「個人個人が融資を受けられる」ということだと思っています。つまり、各住戸を区分して別々に抵当権をつけられるようにしたわけです。この点が、法人所有と異なる区分所有の最大の鍵であり、逆に言えば、抵当権が侵されない限りは、かなり自由な管理方式を区分所有法は認めているのだと考えられます。その結果、多様な管理方式を選択できるようになっており、それは大変良いことだと私は理解しました。

パネルディスカッション

司会：齊藤広子（明海大学教授）

コメンテーター：藤井俊二

（創価大学法科大学院教授）

戒：区分所有法に占有者が理事を務めてはいけないという明文の禁止規定はありません。しかし私は占有者を理事にすることは、望ましくないと思います。管理組合というのは、所有者のための所有者による共有物の管理団体です。例えば借家人が理事に就任すると、理事会は総会への議案の上程権を持つわけですから、そこで事実上、区分所有者の決定を歪めることが可能になってしまいます。

鎌野：第三者管理者方式のうち、理事会を廃止して、管理者一本にするというタイプがあります。ですけれども、実際には一般のマンションでは難しいと思います。そこで、理事会併存の委託管理型の第三者管理者方式の可能性が浮上します。理事会に一人プロが入って、いろいろ積極的な提案をして、判断材料を与え、プロの視点から情報提供をする。日常煩雑な業務、いわゆる理事長さんの業務を専門家である管理者にやってもらう。さらに、管理会社に業務委託をしていますので、管理者が管理会社に対峙して、健全な緊張関係を持って管理を進めて行く。現状を踏まえると、比較的なじみやすい方式の一つであると考えます。

伊藤：広い範囲のことを規約に記述できるということは、管理にとってある意味では良いことなのかもしれません。しかし、かつて分譲業者がある意味では好き勝手な原始規約をつけてマンションを分譲していたことがあったように、規約の乱用がなされる可能性もあります。むしろ、はっきりさせるべきことは区分所有法にはっきり書いて、規約の規定より優先させるべきではないかと思っています。規約部分に細かく書いていくということが果たして良いのか甚だ疑問です。

丸山：第三者管理というのは、私は結局、管理組合無しの管理ということがポイントだと思っています。そこまで言及して進めるという議論がどうも今回見あたらなかったように思います。現実的には管理組合を前提にしながら、どうするかという議論だったと思うのです。やはり、管理組合が存在することが合理的なのですね。

藤井：占有者が理事になれるのかという議論は、区分所有法は所有権のためだけの法律なのか、それとも住んでいる居住のためのことも考えなければならないのか、という問題を突きつけてくるのではないかと思います。

第1回 総会を活用してコミュニティの活性化を

廣田 信子

震災を経て、マンションにおけるコミュニティの重要性が再認識されています。といっても何から手をつけていかかわからないとの声も。重要なのは、人と人との「つながり」を育てて、仲間として、お互いにさりげなく心配りができるような関係を育てることです。

集まって住んでいて、管理組合という組織がある分譲マンションでは、管理組合の通常事業の工夫でコミュニティを育てることもできます。「総会」という必ずある場面を活用した「つながり」づくりの事例を紹介します。

*

■総会の話し合い機能活性化でお互いを理解

総会の話し合い機能を復活させようと、総会前に組合員から議題を募集している管理組合があります。理事会のフィルターを掛けずに何でも議題とし、まずは話し合ってみるようにしたところ、多くの組合員が総会に参加し自由に意見を述べるようになったとのこと。お互いの理解も進み、コミュニティ形成にもつながっています。

■役員候補決めのフロア一会合を年1回

各階ごとに役員を出しているマンションで、あえて輪番制にせず、毎年、集まって次期役員を決めている管理組合があります。その会合の中で、単身赴任、病気療養中等の家庭の事情や過去の役員履歴もわかり、引き受けてくれる人に対する感謝の気持ちも共有でき、ほどよい「つながり」が育っているとのことです。

■高齢者に総会議案書を届ける

総会にほとんど出席しない高齢者に、役員が手渡しで議案書を届け、内容を説明している管理組合が

あります。その時に、こんなことに困っている、体の具合が悪いというような話も聞きとて喜ばれるとのこと。居住者の状況把握やサポートにもつながります。

■席や進行の工夫でコミュニケーションの機会を

理事と区分所有者が向き合う形でなく、同じフロアの方々が1つのテーブルを囲んで着席するような工夫をしているマンションがあります。ネームプレートを用意し、開催前や休憩時間に自己紹介する時間をとる等の工夫で、普段話す機会がないご近所さんが知り合うきっかけをつくっています。

■総会後に懇親会で盛り上がる

小規模マンションでは、総会は年に一回のイベントです。終了後、家族も参加しランチを兼ねた懇親会をするのが慣例のマンションも。お互いの近況やマンションの課題を知るいい機会になっているとのこと。新入居者もそこで紹介されるのが通例です。総会の出席率も高くなるというおまけもあります。

*

総会をちょっと工夫して、管理組合の活性化とコミュニティ形成の一石二鳥をめざしてみませんか。

マンション管理の知恵袋：原稿募集

マンション管理のちょっとした知恵や工夫を募集します。管理組合役員や管理実務者の皆様の経験をお寄せ下さい。どのようなテーマも歓迎します。原稿の分量は1000字以内、写真等も含まれます。投稿先は、メール：jimu@jicl.org または FAX：03-5798-7278。なお、総務委員会による査読の結果、掲載／修正後掲載／掲載見送の判断があることをご了承下さい。

日本マンション学会 第21回 2012年 北海道大会のお知らせ

日本マンション学会北海道大会は、5月26日(土)、27日(日)に、北海道大学にて開催する予定です。

詳細は決まり次第、学会ホームページ (<http://www.jicl.org/>) に掲載します。

■事務局通信 会員の動向 (2011年7月1日～2011年12月31日、()内は支部・地域委員会名)

【入会会員】「正会員」 佐藤慎二 (北海道)、井上光明 (関東)、奥西史郎 (関東)、井出米蔵 (東北)、岡本浩一 (北海道)、平田 浩 (関西)、及川忠良 (関東)、遠藤直哉 (関東)、吉田結貴 (関西)、松本康裕 (東北)、高田一夫 (関東)、小林 正 (関東)、尾葉石修 (関西)、上本忠雄 (関東)、丸山幸朗 (関東)、近村 寛 (東北)、前田映子 (関東)、小柳春一郎 (関東)、高村学人 (関西)、峯 滋 (関東)、橋元紀子 (関東)

【退会会員】「正会員」 及川雄介 (東北)、上出敬之 (関東)、斉藤修三 (関西)、安藤 靖 (関東)、近藤武志 (関東)、浅野順子 (関西)、高木英雄 (関東)、古屋令枝 (九州)、三鍋正男 (関東)、仲村元秀 (関東)、西川哲也 (北海道)、永井秀之 (関東)

■編集後記 1歳9ヶ月になる息子が日増しに大暴れ。昨年は楽しくも疲労困憊の1年でした。様々な個性・考え方の人達と触れ合うなかで子育てができる、そんなマンションの必要性を切実に感じています。(K)