

K I Y A K U C A F E

標準管理規約勉強会テキスト



W E L L C O M E T O O u r C A F E

以下の文献などをまとめる形で作成していますが、私見も入っていますので、ご利用に際しては、参考程度に留めてください。

<参考にした資料等>

建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）

マンション標準管理規約（単棟型）同コメント

マンション標準委託契約書同コメント

区分所有法の解説（渡辺 晋 著）

マンション標準管理規約の解説（渡辺 晋 著）

コンメンタールマンション区分所有法（日本評論社）

コンメンタールマンション標準管理規約（日本評論社）

マンション管理の知識（マンション管理センター 編）

マンション管理センター通信

マンション判例155（升田 純 著）

マンション判例の解説（全国マンション問題研究会 編）

マンション管理組合総会運営ハンドブック（編著：高層住宅法研究会）

<利用にあたっての留意事項>

1. この資料は、管理士試験合格後、再度標準管理規約を勉強したい方に向けています。
2. 仲間内での勉強会にもご利用頂ければ幸いです。また、適当に切り取ることで、セミナー用の資料にもご利用頂けるものと思います。
3. 管理組合での勉強会・説明会での利用は、当該管理組合の規約を中心にして頂き、この資料は参考に止めて頂きますようお願いいたします。

マンション標準管理規約（単棟型）と管理組合の運営

標準管理規約、区分所有法を中心に説明しています。管理組合からの相談などにお役立て頂ければ、幸甚に存じます。なお、表記について、以下のようにしています。

「建物の区分所有等に関する法律」⇒区分所有法

「マンション標準管理規約（単棟型）」⇒標準管理規約

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」⇒適正化法

「マンションの建替等の円滑に関する法律」⇒建替等円滑化法

「マンション標準管理委託契約書」⇒標準管理委託契約書

「各マンションの管理規約」⇒現行規約又は規約

※ ここでは、標準管理規約（単棟型）を中心に考えてゆきます。各マンションの管理規約については、この説明を参考にされ、それぞれのマンションの実情に合わせた検討が必要です。

目 次

1. 区分所有法、標準管理規約、各マンションの管理規約 P 4
2. 規約を制定することができる根拠：区分所有法 第 3 条及び第 30 条 P 4
3. 総則（標準管理規約から） P 5
第 1 条（目的）、第 2 条（定義）、第 3 条（規約及び総会の決議の遵守義務）、第 4 条（対象物件の範囲）、別表第 1、第 5 条（規約及び総会の決議の効力）、第 6 条（管理組合）
第 20 条（区分所有者の責務）
4. 専有部分、共有部分 P 9
第 7 条（専有部分の範囲）、第 8 条（共用部分の範囲）、別表第 2、
5. 共有 P 12
第 9 条（共有）、第 10 条（共有持分）、別表第 3、第 11 条（分割請求及び単独処分
の禁止）
6. 用法（専有部分の用途、敷地・共用部分等の使用方法、専用使用权など） P 14
第 12 条（専有部分の用途）、第 13 条（敷地及び共用部分等の用法）、第 14 条（バルコニー等の専用使用权）、別表第 4、第 15 条（駐車場の使用）、第 16 条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）、第 17 条（専有部分の修繕等）、第 18 条（使用細則）、
第 19 条（専有部分の貸与）、第 19 条の 2（暴力団の排除）
7. 管理 P 23
第 20 条（区分所有者の責務）、第 21 条（敷地及び共用部分等の管理）、災害等の緊急時対応、第 22 条（窓ガラス等の改良）、第 23 条（必要箇所への立入り）、
<参考>マンション標準管理委託契約書（第 8 条、第 13 条）第 24 条（損害保険）、
8. 管理費等の負担義務 P 31
第 25 条（管理費等）、第 26 条（承継人に対する債権の行使）、第 27 条（管理費）
第 28 条（修繕積立金）
9. 使用料 P 35
第 29 条（使用料）
10. 組合員 P 37
第 30 条（組合員の資格）、第 31 条（届出義務）

- 1 1. 管理組合の業務 P 3 7
第 3 2 条 (業務)、第 3 3 条 (業務の委託)、第 3 4 条 (専門的知識を有する者の活用)
- 1 2. 役員 P 4 1
第 3 5 条 (役員)、第 3 6 条 (役員の任期)、第 3 6 条の 2 (役員の欠格条項)、第 3 7 条 (役員の誠実義務等) 第 3 7 条の 2 (利益相反取引の防止)、第 3 8 条 (理事長)、第 3 9 条 (副理事長)、第 4 0 条 (理事)、第 4 1 条 (監事)
- 1 3. 総会 1 P 5 0
第 4 2 条 (総会)、第 4 3 条 (招集手続)、第 4 4 条 (組合員の総会招集権)、第 4 5 条 (出席資格)
- 1 4. 総会 2 P 5 8
第 4 6 条 (議決権)、別表第 5、第 4 7 条 (総会の会議及び議事)、第 4 8 条 (議決事項)、第 4 9 条 (議事録の作成、保管等)、第 5 0 条 (書面による決議)
- 1 5. 総会 3 P 6 7
参考：団地型棟総会
- 1 6. 総会 4 (総会のまとめ) P 7 0
- 1 7. 理事会 P 7 2
第 5 1 条 (理事会)、第 5 2 条 (招集)、第 5 3 条 (理事会の会議及び議事)、第 5 4 条 (議決事項)、第 5 5 条 (専門委員会)
- 1 8. 会計 P 7 8
第 5 6 条 (会計年度)、第 5 7 条 (管理組合の収入及び支出)、第 5 8 条 (収支予算の作成及び変更)、第 5 9 条 (会計報告)、第 6 0 条 (管理費等の徴収)、第 6 1 条 (管理費等の過不足) 第 6 2 条 (預金口座の開設)、第 6 3 条 (借入れ)、第 6 4 条 (帳票類等の作成保管)、第 6 5 条 (消滅時の財産の清算)
- 1 9. 雑則 P 8 5
第 6 6 条 (義務違反者に対する措置)、第 6 7 条 (理事長の勧告及び指示等) 第 6 8 条 (合意管轄裁判所)、第 6 9 条 (市及び近隣住民との協定の遵守)、第 7 0 条 (細則)、第 7 1 条 (規約外事項)、第 7 2 条 (規約原本等)、附則
- 2 0. 規約診断及び規約改正の一方法の紹介 P 9 3
- 2 1. 日管連作成の管理規約の改正に関する契約書のモデル P 9 6

1. 区分所有法、標準管理規約、各マンションの管理規約

- ① 区分所有法：区分所有権者や占有者が、守らなければならない法律
- ② 標準管理規約：各マンションがそのマンションの管理規約を定める際のモデル
- ③ 各マンションの管理規約：各マンションが個別に作成する管理規約。区分所有者と占有者及びその同居者全員が守らなければならないルール

2. 規約を制定することができる根拠：区分所有法 第3条及び第30条

1) 管理組合と規約

区分所有法 第3条（区分所有者の団体）

第1項 区分所有者は、全員で、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を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

区分所有法 第30条（規約事項）

第1項 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は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

- ① 区分所有者全員が管理組合の構成員です。（脱退することはできません。）
- ② 区分所有者は、全員で集会（総会）を開き、規約を定め、管理者（理事長）を置くことができます。
- ③ 規約に定めることができる事項
 - ア 建物・敷地・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
 - イ 区分所有法で「規約により別段の定めをすることができる。」と明示されている事項（区分所有法に違反する定めは、無効になります。）

2) 規約の定め方（規約を定める際の留意事項）

区分所有法 第30条（規約事項）

第3項 前2項に規定する規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。

区分所有法 第31条（規約の設定、変更及び廃止）

第1項 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

- ① 規約を定める際の留意事項

- ア 規約を定める際、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければなりません。
- イ 規約の設定・変更・廃止が、一部の区分所有者の権利に特別の影響がある場合は、その区分所有者の承諾を得なければなりません。

3. 総則（標準管理規約から）

1) 規約を定める目的（＝管理組合の活動の目的）と規約に定める内容の例

（目的）

第1条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

① 規約を定める目的

ア「区分所有者の共同の利益を増進すること」

イ「良好な住環境を確保すること」

問題の解決には、常にここに立ち返って考えます。（行動の指針：具体的な案が、この目的に沿っているか？）

② 規約に定める内容の例は、

ア区分所有者の権利義務のあり方

イ費用の負担や会計処理のルール

ウ意思決定の方法等々

予め明確に定めることで、管理組合の運営を適切に行えることが期待できます。また、共同生活のルールですので、できるだけ具体的であることが望ましく、規約に定められない詳細は、使用細則などに定めておくといでしょう。

2) 規約で使用される用語の意義、規約が対象とする物件の範囲及び管理の方法

（定義）

（第十号、第十一号は、R3年に追加）

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。

二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。

三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。

四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。

五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。

六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。

七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。

八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。

九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

十 電磁的方法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。

イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの

ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法

十一 WEB 会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

（対象物件の範囲）

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		
敷地	所在地	
	面積	
	権利関係	
建物	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 延べ面積 m ² 建築面積 m ²
	専有部分	住戸戸数 戸 延べ面積 m ²
附属施設	塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示版、専用庭、プレイロット等建物に附属する施設	

区分所有法第18条（共用部分の管理）第1項

共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。

① 第2条は、この規約で使用される文言の定義を定めています。

- ② 第4条及び別表第1は、管理組合が管理の対象としている敷地、建物、附属施設を明確にしたものです。
- ③ この2つの条文は、あまり意識されない傾向にありますが、極めて重要な条文です。折に触れて確認することをお勧めします。
- ④ 管理組合の管理の対象は、共用部分、敷地、附属施設です。専有部分は管理の対象ではありませんが、その使用方法については、広義の管理の対象となります。
- ⑤ 区分所有法第18条（準用する第21条を含む。）は、共用部分、敷地、附属施設の管理に関する事項は「集会の決議」で決ずるとしています。このことは、管理の方法の決め方（多数決原理）を明らかにすると同時に、管理の対象を明確に定めたものと考えられます。
- ⑥ 共用部分は、第8条（別表第2）に規定されています。
- ア 専有部分に属さない「建物の部分」（区分所有法第2条第4項）
- イ 専有部分に属さない「建物の附属物」（区分所有法第2条第4項）
- ウ 規約により共用部分とされたもの（区分所有法第4条第2項）
（共用部分は、区分所有法によって定められています。）

3) 規約を守らなければならない人（第3条、第5条）

（規約及び総会の決議の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

（規約及び総会の決議の効力）

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

- ① 区分所有者は、規約・総会の決議を守らなければなりません。
- ② 区分所有者は、同居する者に、規約及び総会の決議を守らせる義務を負います。
- ③ 区分所有者の包括承継人及び特定承継人も区分所有者と同じ義務を負います。
- ④ 占有者は、対象物件の使用方法について、区分所有者と同じ義務を負います。
- ・ 占有者⇒賃借人等
 - ・ 対象物件⇒敷地・建物・附属施設（マンションの全体＝別表第1参照）

☆ 規約を守らなければならない人（区分所有者とマンションに住んでいる人全員）

- ・ 区分所有者及びその同居人
- ・ 区分所有者の包括承継人及び特定承継人（区分所有権を引き継いだ人）
- ・ 占有者とその同居人

4) 管理組合（建物・敷地・附属施設の管理を行う団体）（区分所有法第3条の団体）

（管理組合）

第6条 区分所有者は、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、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。

- ① 管理組合は、区分所有法第3条の団体であることが明確に定められています。
- ② 管理組合は、区分所有者の共同の利益の増進と良好な住環境の確保を図るため、マンションの管理を行う団体であって、区分所有者全員で構成されます。（管理組合は、区分所有者全員の強制加入の団体であって、脱退の自由はない。）
- ③ 区分所有者は全て管理組合の意思決定に服する義務を負うこととなります。
- ④ 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ますが、建物等の物理的な管理自体でなくても、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と考えられます。
- ⑤ また、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管理の目的に含まれます。
- ⑥ これらの意味において、区分所有法第3条の「管理」には、専有部分の使用法の規制や多数決による建替え決議など、団体的意思決定に服すべき事項も広く含まれていると考えられています。
- ⑦ 管理組合の意思決定や業務執行について、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ります。

5) 区分所有者の責務

（区分所有者の責務）

第20条 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進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

- ① マンションは、区分所有者の共同生活の場であると共に、重要な財産であり、社会的資産でもあります。そのため当然のことながら、その価値や機能の維持増進のため、区分所有者は、常に適正な管理を行うよう努めなければなりません。
- ② 適正な管理が行われず、良好な住環境が確保されないとすれば、それはすべての区分所有者にとって共通する不利益といえますし、またマンションが社会的資産でもあることを考えますと、適正な管理は、社会的責務でもあると考えられています。
- ③ 管理組合の活動の目的は第1条に、区分所有者の責務はこの第20条で明らかにされています。管理組合運営の車の両輪が、この第1条と第20条だと言えます。
- ④ 管理組合が行う管理にとって、令和4年にスタートした「マンション管理計画認定制度」の活用も有効な手段（活動の指標）となります。

<参考：民法>

(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

(例えば、マンションが老朽化して、外壁が剥落し(工作物の設置又は保存に瑕疵がある)人を傷つけた場合、区分所有者はその責任を負うこととなります。所有者(区分所有者)は、所有物(建物等)を適正に管理する重大な責任を負っているという自覚が必要です。)

4. 専有部分、共有部分

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

区分所有法第2条(定義)

4 この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び第4条第2項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。

区分所有法第4条(共用部分)

2 第1条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

- ① 専有部分は、区分所有権の目的となる建物の部分です。(居室、事務所、倉庫等)
- ② 第1項には、倉庫や車庫も専有部分となる場合がありますので、その場合は、「倉庫番号を付した倉庫」又は「車庫番号を付した車庫」を加えます。

- ③ 倉庫や車庫が、全ての住戸に附属していない場合は、管理組合と特定の区分所有者との使用契約（有償）により使用させることとし、衡平性を確保します。
- ④ 第2項は、隣接住戸間や共用部分との境界について、その限界を明らかにしたものです。（上塗り説）
- ⑤ マンションは複数の専有部分がありますので、隣接する専有部分との間、外部に面する部分や共用する部分などを明確にしておく必要があります。
- ⑥ 利用制限を付すべき部分や複数の住戸によって利用される部分を共用部分とし、その他の部分を専有部分としています。利用制限の具体的内容は、建物の部位によりますが、外観を構成する部分については、外観を変更する行為を禁止し、主要構造部については、構造的変更を禁止することとしています。
- ⑦ 外観を変更する行為の例は、窓ガラスに広告などを出す行為、玄関扉の色を塗り替える行為、主要構造部については、構造に影響を及ぼす変更が禁止されます。
- ⑧ 専有部分と共用部分との区分には、次のア、イ、ウの3説がありますが、標準管理規約では、第2項にあるように、イの上塗り説を採用しています。
- ア 壁芯説（壁の中心線までで、隣戸との間には、共用部分はないこととなります。）
- イ 上塗り説（境界の上塗り部分までを専有部分とします。）
- ウ 内法説（区分所有法が採用するもので、専有部分は室内の空間部分のみとなります。）
- ⑨ 上塗り説では、躯体部分は共用部分、上塗り部分は専有部分になりますので、壁紙などは自由に換えることができます。
- ⑩ 雨戸又は網戸がある場合は、第2項第三号に追加します。
- ⑪ 第3項は、「専有部分の専用に供される」設備については、共用部分内にある部分以外のものを専有部分としますが、「専有部分の専用に供される」か否かは、設備機能に着目して決定します。（専有部分と共用部分の境目の目安としては、その設備の位置、用途が誰に属するか、また支配管理できるのは区分所有者か管理組合かなどで判断する場合があります。例えば、排水立管は、専有部分内にあっても共用部分となります。

※ 別表第2 共用部分の範囲（第8条）

- | | |
|---|---|
| 1 | エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボックス（給湯機ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等 <u>専有部分に属さない「建物の部分」</u> |
| 2 | エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同通信設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等 <u>専有部分に属さない「建物の附属物」</u> |
| 3 | 管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫及びそれらの附属物 |

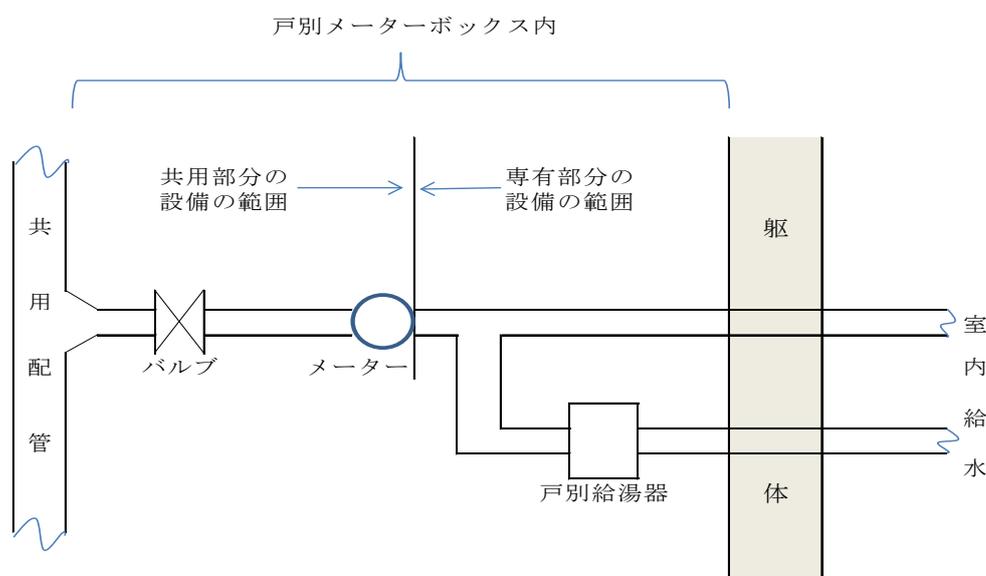
- ① 建物には、専有部分と共用部分しかありません。

- ② 共用部分には、法定共用部分と規約共用部分があります。
- ③ 法定共用部分は、「専有部分以外の建物の部分」(別表第2の1)と「専有部分に属しない建物の附属物」(別表第2の2)です。
- ④ 別表第2に掲げられたものは例示です。各管理組合で内容を確認し、不足のものは追加し、不要のものは削除します。(ここに記載されていなくても、専有部分以外の建物の部分と附属物は共用部分です。)
- ⑤ 規約共用部分は、区分所有法第4条第2項の規定により「共用部分とされた附属の建物」(別表第2の3)です。
- ⑥ 規約共用部分は、その旨を登記しなければ、第三者に対抗できません。
- ⑦ 給排水管設備、ガス配管設備、換気ダクト、その他の配管もトラブル回避のため、専有部分と共用部分の境を明示(図示)しておくことが、望ましいと思われます。(別図参照)
- ⑧ インターネット通信設備、テレビ共同通信設備、消防・防災設備の感知器などは共用部分ですが、管理組合によっては、契約上、管理組合の管理の対象とならない部分もありますので、それぞれの管理組合によって確認が必要です。また、インターホンの各戸玄関子機と室内親機は専有部分とする場合と共用部分とする場合もあるようです。

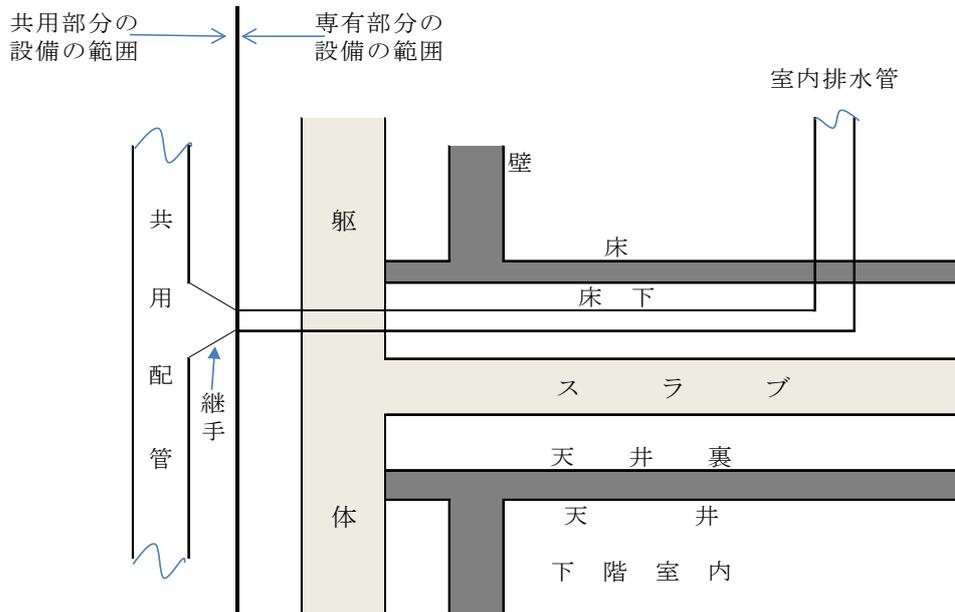
(管理組合によっては、配管・配線など規約の別図として定めているところもあります。)

<別図の例>

別図 第1 給水管等の分界



別図 第3 排水管等の分界



5. 共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

持分割合 住戸番号	敷地 及び 附属施設	共用部分
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
・	・	・
・	・	・
合計	〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇

(分割請求及び単独処分禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

区分所有法第11条 (共用部分の共有関係)

共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし、第27条第1項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない。

区分所有法第14条 (共用部分の持分の割合)

各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

3 前2項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。

4 前3項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

区分所有法第13条 (共用部分の使用)

各共有者は、共用部分をもその用方に従って使用することができる。

区分所有法第19条 (共用部分の負担及び利益収取)

各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

区分所有法第15条 (共用部分の持分の処分)

共有者の持分は、その有する専有部分の処分に従う。

2 共有者は、この法律に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分と分離して持分を処分することができない。

区分所有法第22条 (分離処分禁止)

敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。

<参考>

民法 第256条 (共有物の分割請求)

各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができる。

- ① 敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有です。(第9条)
- ② 共用部分は、法律上当然に全区分所有者の共有(区分所有法第11条第1項)になります。
- ③ 敷地と共用部分以外の附属施設の所有関係と持分割合は、分譲契約により決まります。

(一部の区分所有者が、敷地や附属施設について、より多くの持分を持つことはありますが、一般的には、敷地と附属施設についても、各専有部分の床面積の割合による共有関係になっていることが多いようです。管理組合の実態に合せた規約の設定が必要になります。)

- ④ 共有持分の割合は、専有部分の床面積の割合ですが、敷地については、公正証書によりその割合が定まっている場合にはそれに合わせることとなります。
- ⑤ 区分所有法第14条では、共有持分割合の基準とする面積を内り計算（登記簿上の面積）としていますが、第4項の定めにより、壁心計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によってもよいことになっています。これは、マンションの売買時には、まだ内法計算ができないことがあることを考慮したものです。
- ⑥ 敷地及び共用部分等が共有ということは、全区分所有者は、これを利用できる権利があると共に、管理に関する費用の負担義務もあることとなります。(区分所有法第13条、第19条)
- ⑦ 民法上は、各共有者は共有物の分割請求ができます。(民法第256条第1項) 一方、マンションにおいて共有物である敷地、共用部分、附属施設について、民法の規定に従い分割請求を認めると、それらの共有関係が解消され、マンションの使用など大変不都合が生じますし、その必要性もありません。そのため、第11条第1項において、「分割を請求することはできない。」とされています。
- ⑧ 住戸を第三者に貸与することは、第11条第2項の分離処分の禁止に当たりません。
- ⑨ 倉庫や車庫も専有部分となっている場合は、倉庫（車庫）のみを他の区分所有者に譲渡する場合を除き、住戸と倉庫（車庫）とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない旨を併せて規定する必要があります。
- ⑩ 第11条第2項の分離処分の禁止は
 - ア 専有部分と敷地
 - イ 専有部分と共用部分
 - ウ 専有部分と附属施設

6. 用法（専有部分の用途、敷地・共用部分等の使用方法、専用使用権など）

(専有部分の用途)

第12条 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。

(住宅宿泊事業を可能とする場合)

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

(住宅宿泊事業を禁止する場合)

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。

- ① 専有部分は、専ら住宅として使用することとし、他の用途に供してはなりません。

(標準管理規約(単棟型)では、マンションは住宅専用と設定されています。)

② 住宅専用とすることができる根拠

ア 民法第206条(所有権の内容) 所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。(区分所有者は、原則その専有部分を自由に使用、収益、処分できることになっていますが・・・。)

イ 区分所有法 第30条(規約事項)

第1項 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は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

ウ 規約に定めることで、建物の一部である専有部分の用途・用法の制限をすることができます。(一つの建物を多くの人が利用するマンションでは、専有部分であっても、区分所有者間の調整のため、様々な制限を受けざるを得ないこととなります。)

③ 住宅としての判断は、

ア 住居が生活の本拠であること

イ 生活の本拠であるための平穏さが必要であること

(具体的には、その専有部分を学習塾や事務所などとして使用する場合、営業の規模、態様、来訪者の数、時間の長さ、利用状況などで判断されるものです。)

ウ 出入りの人数が多いことや長時間に渡る場合などは、規約違反の可能性があります。(学習塾、商品販売、来客の多い事務所など)

エ 一方他の住戸に影響を与えることのない、事務所、ネットを利用したサイドビジネス、内職などは許容されると考えられます。

◎ 住宅か否かの判断は難しく、個別具体的な状況ごとに判断しなければなりません。

④ 宿泊事業を行うには、本来「旅館業法」の営業許可を得る必要がありますが、これは第1項の「専ら住宅として使用するもの」に違反しますのでマンションでは認められません。

⑤ 一方、「住宅宿泊事業法」による場合は、そもそも「住宅」を活用して行う事業ですので、届出をすれば、マンションでもできるとされています。(第1項で住宅専用と定めていますので、本来民泊も禁止と考えてよいのですが、「住宅宿泊事業法」が施行されるにあたって、「そもそも住宅で民泊できるとする法律なので、住宅専用マンションでも届け出れば、民泊事業が可能である」とのことです。)

⑥ マンションにおいて、民泊の可・不可については規約に明示することが望ましいとされ、標準管理規約では、第2項において可能か禁止の2案を設置しています。

⑦ 禁止の場合は、禁止の規定を置くだけですみますが、可能とする場合は、その旨の規定を置き、具体的な条件などの検討が必要になります。(多くは法令で定められていますが、各管理組合では、特有の問題について、使用細則など定めることが望ましいと思われます。)

⑧ 届出をせずに宿泊事業を行うことは、言うまでもなく第1項に違反することになります。「区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。」のような規定を置くこともあり得る。とのコメントもあります。)

◎ 第1項のみの規定の場合は、「明確な定めのないマンション」として扱われ、民泊

禁止のマンションとはみなされない可能性がありますので、まだ規約にその旨定めていなければ、できるだけ早く定めるようお勧めします。（行政への届出者は届出時点で、禁止の方針が理事会や総会で確認されていない旨届け出る（誓約書を提出すること）になります。虚偽の誓約書を提出することも考えられます。）

- ⑨ 管理組合によっては、必要に応じて、「暴力団の排除のため、暴力団事務所としての使用や、暴力団員を反復して出入りさせる等の行為について禁止する」旨の規定を追加することも考えられます。

（敷地及び共用部分等の用法）

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

区分所有法第13条（共用部分の使用）

各共有者は、共用部分をその用方に従って使用することができる

- ① 敷地及び共用部分等は、区分所有者全員の共有です（第9条）。各共有者は当然、その使用ができますが、使用方法是その用法に従わねばなりません。（敷地や共用部分等の性質や構造に反する使用はできません。）例えば、廊下や階段を荷物置場とすることや鉢などを置いて植物を育てることはできません。エントランスで、物の販売など私用に供することも当然できません。

共同生活のルールですので、できるだけ具体的であることが望ましく、使用細則などに定めることが望ましいと思われまます。

（バルコニー等の専用使用権）

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス（以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

2 一階に面する庭について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

別表第4 バルコニー等の専用使用権

専用使用部分 区分	バルコニー	玄関扉 窓 枠 窓ガラス	1階に面する庭	屋上テラス
1 位置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に附属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	別添図のとおり	別添図のとおり

2 専用使用権者	当該専有部分の区分所有者	同 左	〇〇号室住戸の区分所有者	〇〇号室住戸の区分所有者
----------	--------------	-----	--------------	--------------

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

- ① 専有部分と一体となっているバルコニー等は共用部分ですが、構造上、位置関係、又は使用上の特性から、その専有部分の区分所有者が専用使用することが適当と考えられますので、互いに専用使用権を認めるものとしています。
- ② バルコニー等の専用使用権のあるところも共用部分ですので、それぞれの用法に従って使用しなければなりません。例えば、ベランダにフラワーポットを置くなど楽しく使用することはできますが、避難用通路としての用途をしっかりと確保することが必要です。また管理のために必要の範囲内で、他の者が立入ることを受け入れなければならないなどの制約がありますし、工作物の設置や外観変更行為の禁止なども伴いますので、その使用制限などについては、物件ごとに検討し、使用細則に定めることが望ましいと考えます。
- ③ バルコニーや屋上テラスなどが全ての住戸に附属してない場合は、区分所有者間の公平性の観点から、別途専用使用料の徴収について規定することも考えられます。
- ④ 1階に面する庭、屋上テラスがない場合は、別表第4から削除。また第14条第2項も不要になります。なお、サイクルポートなど別の専用使用をする部分があれば、第14条第2項及び別表第4に追加規定します。
- ⑤ ベランダなど専用使用権のある共用部分の修繕等については、一定の年数毎に一斉に行う場合は管理組合が実施しますが、通常の使用に伴う修繕は各専用使用権者が行うことに留意が必要です。
- ⑥ 駐車場の利用方式としては、次の3方式があります。
 - ア 分譲方式：マンション分譲時に専有部分とは別個に駐車場使用権を購入者に分譲する方式
 - イ 留保方式：マンション分譲業者又は旧地主などに専用使用権を留保し、自ら使用するか、又は賃貸にだす方式
 - ウ 賃貸方式：管理組合と特定の区分所有者の間の賃貸借契約により専用使用を認める方式（標準管理規約の方式）
 ア、イの方式ですと、駐車場使用者が固定化し、使用できない区分所有者との間でトラブルが生じ、現在では公平性の観点からウの方式が望ましいと考えられています。
 (駐車場の利用は、バルコニー等の専用使用権のように専有部分又は区分所有権に随伴

する権利とするのは妥当ではなく、専用部分を譲渡又は貸与すれば、その権利は消滅する利用上の権利（属人的）と考えられています。）

- ⑦ 標準管理規約の駐車場に関する第15条の規定は、住戸数に比べ駐車場が不足している場合を想定していますので、管理組合の実情に応じて変更が必要です。
- ⑧ 使用者の選定方法など具体的な手続、使用者の遵守すべき事項等駐車場の使用に関する事項の詳細、また駐車場使用契約の内容（契約書の様式）についても、「駐車場使用細則」を定めることが望ましいと言えます。
- ⑨ 駐車場における車両の保管責任については、管理組合が負わない旨を駐車場使用契約又は駐車場使用細則に規定することが望ましいと考えられます。
- ⑩ 駐車場使用細則、駐車場使用契約等に、管理費、修繕積立金の滞納等の規約違反の場合は、契約を解除できるか又は次回の選定時の参加資格をはく奪することができる旨の規定を定めることもできます。
- ⑪ 駐車場使用者の選定は、当然公平な方法により行うことが重要ですし、一定の時期に入れ替えなども検討する必要があると思われます。
- ⑫ 駐車場が全戸分ある場合であっても、平置きか機械式か、屋根付きの区画があるかなど駐車場区画の位置等により利便性・機能性に差異があるような場合には、マンションの具体的な事情にあわせて、入替えに工夫が必要です。
- ⑬ 駐車場が全戸分ない場合等には、駐車場使用料を近傍の同種の駐車場料金と均衡を失しないよう設定すること等により、区分所有者間の公平を確保することが必要です。なお、近傍の同種の駐車場料金との均衡については、利便性の差異も加味して考えることが必要となります。また、平置きか機械式か、屋根付きの区画があるかなど駐車場区画の位置等による利便性・機能性の差異や、使用料が高額になっても特定の位置の駐車場区画を希望する者がいる等の状況に応じて、柔軟な料金設定を行うことも考えられます。
- ⑭ 駐車場の需要が減少しており、空き区画が生じているケースもあります。駐車場収入は駐車場の管理に要する費用に充てられるほか、修繕積立金として積み立てられるため（第29条）、修繕積立金不足への対策等の観点から組合員以外の者に使用料を徴収して使用させることも考えられます。その場合、税務上、全てが収益事業として課税されるケースもありますが、区分所有者を優先する条件を設定している等のケースでは、外部貸しのみが課税対象となり区分所有者が支払う使用料は共済事業として非課税とする旨の国税庁の見解（「マンション管理組合が区分所有者以外の者へのマンション駐車場の使用を認めた場合の収益事業の判定について（照会）」（平成24年2月3日国住マ第43号）及びこれに対する回答（平成24年2月13日））が公表されていますので参考にされますようお願いいたします。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149

号。以下「適正化法」という。) 第2条第六号の「管理事務」をいう。) を受託し、又は請け負った者

二 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者

三 ガスガバナー 当該設備を維持し、及び運用する事業者

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(駐車場及び専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることができる。

- ① 管理事務を受託した者(管理会社等)、電気・ガスの事業者にマンションの敷地や共用部分等を使用させる規定です。マンションにおける共同生活に欠かすことのできないサービスを受けるため、必要な場所の提供は当然と言えます。
- ② 有償か無償かの区別、有償の場合の使用料の額等について使用条件で明らかにします。
- ③ 管理組合は、敷地及び共用部分等の一部について、総会の決議を経て、第三者に使用させることができます。(広告塔、看板、自動販売機、無線基地局などで、有償契約をしている場合が多いと思われます。)

(専有部分の修繕等)

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(又は電磁的方法)による承認を受けなければならない。

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。

3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会(第51条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。

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。

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。

6 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。

7 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。

- ① 区分所有者は、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専有部分の修

繕等（リフォームなど）を行おうとする場合は、あらかじめ、理事長に設計図、仕様書、工程表を添付した申請書を提出し書面による承認を受けなければなりません。（第1項、第2項）

- ② 承認・不承認の決定は理事会の決議によります。（第3項）
- ③ マンションも一定の年数が過ぎますと、リフォームの希望も増えることが予想されます。予め承認の条件など検討し、「リフォーム細則（専有部分の修繕等に関する細則）」などに定めておくことが望ましいと考えます。
- ④ 理事会が承認・不承認の決定をする際、それらについて定めた「リフォーム細則」があればそれに従いますが、なければ標準管理規約別添2（区分所有者が行う工事に対する制限の考え方）を参考にされるとよいでしょう。なお、申請者の立場を考えて、早めの判断に配慮をされることをお勧めします。（第53条第2項を参照）
- ⑤ 申請書や承認書などの書式も用意しておくと区分所有者にとって便利ですし、理事会にとっても承認の条件などを記載でき、都合がよいのではないかと思います。
- ⑥ 承認の判断に際して、専門的な判断が必要な場合は、専門的知識を有する者（建築士など）の意見を求めることも考慮すること、また、調査等に特別の費用がかかる場合は、申請者に負担させることが適当と考えます。（第17条関係コメント⑤⑥）
- ⑦ 第1項の承認が得られれば、区分所有者は、承認の範囲内で 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ます。（第4項）
例えば、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け、取替え工事で、共用部分内に係る工事もある場合がありますが、理事長の承認を得れば、区分所有者が行うことができることとしています。
- ⑧ 修繕等の工事をする区分所有者は、その修繕等の工事後において共用部分や他の専有部分に影響が生じた場合は、その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ねばならないことに留意が必要です。（第6項）
- ⑨ 承認を要しない修繕等であっても、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や他の専有部分への影響が考えられるものについては、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければなりません。（第7項）
また、工事の期間中は、その工事に関する掲示もあった方が良いでしょう。
- ⑩ なお、理事長やその指定を受けた者は、必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができます。（第5項）
- ⑪ 承認を得ないで実施した工事については、第67条の規定により、理事長の勧告、指示、警告の対象になります。また、差し止め、排除、原状回復のための必要な措置を理事長は執ることができます。

（使用細則）

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

- ① ペットの飼育に関しては、それを生活の潤いと感じる人と臭いや衛生上の問題として認められないとする立場の人がいます。認めるのか認めないのか、また認めるとしたら、どのような条件で認めるのかなどは、建物の使用に関する区分所有者相互間の事項（区

分所有法第30条)にあたりますので、規約で定める事項となります。

犬、猫等のペットの飼育に関しては、それを認める、認めない等の規定は規約で定めるべき事項ですが、手続等の細部の規定は使用細則等に委ねることができます。(コメント②)

② 使用細則の例

ア 共用部分の場合は、専用庭、駐車場、自転車置場、集会室、倉庫その他の共用施設の使用使用方法や使用料の定め

イ 専用部分の利用については、専有部分の修繕、開口部の改良工事、ペットの飼育、ピアノ等の演奏時間等、生活騒音などの定め

③ 規約の例

ペットの飼育を禁止する場合

(ペット飼育の禁止)

第〇条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類(金魚・熱帯魚等)等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬(盲導犬、介助犬 及び聴導犬)を使用する場合は、この限りではない。

ペットの飼育を容認する場合

(ペットの飼育)

第〇条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及び ペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない 場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

(専有部分の貸与)

第19条 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、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守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。

① 規約の効力は対象物件の使用使用方法につき占有者にも及びますが、この第19条は、区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合に、この規約、使用細則をその第三者に遵守させなければならない旨を定めたものです。

② 第三者が遵守すべき事項は、この規約、使用細則に定める事項のうち、対象物件の使用に関する事項です。

③ 区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約、使用細則を遵守する旨の条項を定めなければならない。また、契約の相手方にこの規約、使用細則を遵守する旨の誓約書

を管理組合に提出させなければなりません。

④ 貸与に係る契約書に記載する条項と管理組合に提出する誓約書の様式の例

<p>賃貸借契約書</p>
<p>〇〇条 賃借人は、対象物件の使用、収益に際して、〇〇マンション管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守しなければならない。</p> <p>2 賃借人が、前項に規定する義務に違反したときは、賃貸人は、本契約を解除することができる。</p>

<p>誓約書</p>
<p>私は、〇〇 〇〇（賃貸人）との〇〇マンション〇〇号室（以下「対象物件」という。）の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>対象物件の使用に際しては〇〇マンション管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。</p> <p>令和 年 月 日</p> <p>〇〇マンション管理組合 理事長 〇〇 〇〇 殿</p> <p style="text-align: right;">住所 氏名 (印)</p>

⑤ 届出事項の定めを置くことも要検討

- ア 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与している間（当該専有部分から転出する場合のみならず、転出後さらに転居する場合も含む。）は、現に居住する住所、電話番号等の連絡先を管理組合に届け出なければならない旨を規約に定めること。
- イ 併せて、長期間不在にする場合も、届出が必要である旨、規定を設けること。
- ウ なお、上述の定めをした場合であっても、届出をしない区分所有者に対する総会招集手続については、第43条第2項及び第3項によることとなります。

<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] (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> <p>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。</p>
--

- 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。

[※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]

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

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の提出をするとともに、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。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

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の提出(当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。)をするとともに、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。

- ① 暴力団員がマンションに出入りするだけでも、マンションの平穏な生活が脅かされます。また、暴力団を排除することは、社会の要請でもあり、専有部分の貸与に関し、暴力団員(暴力団関係者や準構成員なども)への貸与は禁止する旨の規定を置くことは、マンションの平穏な生活を維持するためには必要なことだと思います。
- ② この第19条の2は、暴力団員等への貸与を禁止する旨の規定の例です。
- ③ 区分所有者は、専有部分を貸与する場合には、前条第2項の規定に加え、この第19条の2第1項第一号～第三号に定め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りません。(第1項)
- ④ 区分所有者は、契約に際して第1項第三号の解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出し且つ契約の相手方に、自らが暴力団員でないこと、入居後においても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へ提出させなければなりません。

7. 管理

5) 区分所有者の責務の再掲 (P 8)

(区分所有者の責務)

第20条 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進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

- ① 生活の場であり、重要な資産であるマンションを適正に管理し、良好な状態を維持することは、区分所有者の責務です。また、マンションが社会的資産であることも考え合

わせますと社会的な責務でもあると言えます。

(敷地及び共用部分等の管理)

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のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权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。

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。

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（又は電磁的方法）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。

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。

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。

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。

① 敷地及び共用部分等の管理は、管理組合の責任と負担において行います。

<共用部分の管理（広義の）について>

ア 共用部分の変更（区分所有法第17条第1項）

イ 共用部分の狭義の管理（区分所有法第18条第1項）

ウ 共用部分の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書き）

⇒それぞれの管理行為の決定方法は異なります。

<参考>

区分所有法

第17条（共用部分の変更）

共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。

第18条（共用部分の管理）

共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

第21条（共用部分に関する規定の準用）

建物の敷地又は共用部分以外の附属施設（これらに関する権利を含む。）が区分所有者の共有に属する場合には、第17条から第19条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する。

- ② バルコニー等の管理のうち、一定年数毎に行う計画修繕等は管理組合が行います。
- ③ バルコニー等の保存行為のうち、通常の使用に伴うものについては、その部分の専用使用権者の責任と負担において行います。
- ④ 「通常の使用に伴う」保存行為とは、バルコニーの清掃や窓ガラスが破損した場合の入れ替えなどを指します。（コメント④）
- ⑤ 共用部分と構造上一体となった部分の設備としては、配管、配線等があります。
- ⑥ 排水管などの洗浄を共用部分である立て管と一緒に専有部分である横引き管も管理組合が実施できるとした根拠となる規定です。その費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能です。（コメント⑦）
- ⑦ ただし、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものとされていますが・・・（コメント⑦）
- ⑧ R3年改正の標準管理規約コメント⑦に次の内容が追加されました。

コメント⑦なお書・・・なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。

☆ 配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについても、「共用部分と構造上一体となった部分の管理」として管理組合が拠出できるとの判断がR3年のコメントの追加で示されました。

ア 「共用部分の管理」には、計画修繕として行われるであろう「配管等の取替えなど」も含まれます。従って、この第2項では必要であれば、専有部分の設備である横引管の取替まで工事ができると読み取ることができます。

イ しかし「修繕積立金の取り崩し」に関する第28条の規定では「専有部分の設備」まで含まれませんので、管理組合が工事をしても、その経費は個人持ちとせざるを得ません。（第25条（管理費等）には、敷地及び共用部分等の管理のため管理費及び修繕積立金を納入することとしています。専有部分のための支出は予定されていません。）

ウ では、管理組合が費用を負担して工事を実施することができるようにするためには、規約などにどのような規定を設置すればよいのか？また、その費用の調達をどうするのか？について考えてみます。

④<規約に追加規定（括弧書き）及び長期修繕計画書に反映>

- ・第28条（修繕積立金）に取り崩しを認める規定
 - 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕（第21条第2項に定める管理の実施を含む）
- ・第32条（業務）に管理組合の業務として追加（号番号を追加して定めてもよい。）
 - 二 組合管理部分の修繕（第21条第2項に定める管理の実施（給排水管、インターホン等の枝管・枝線などの更新・更生工事等を含む。））
- ・第48条（決議事項）に総会決議事項として下線部を追加
 - 九 第21条第2項に定める管理の実施（給排水管、インターホン等の枝管・枝線などの更新・更生工事等を含む。）
- ・長期修繕計画書の中に、「配管等の取替え費用」を反映させ、修繕積立金の改定を検討する。
- ・これらの場合に考慮しておく必要があるものとして、「専有部分の横引管などの工事を済ませている区分所有者への配慮」と「工事業者の入室を拒否する区分所有者や長期不在者」への対応などの検討。

㊤＜他の方法＞⇒第2項に「なお書」を追加規定する。（この場合も長計への反映は必要）
 第2項 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。なお、この場合において、計画修繕として行う管理（給排水管、インターホン等の枝管・枝線などの更新・更生工事等を含む。）の実施については、修繕積立金を取崩すことができる。

㊤ 第6項：理事長は、「災害等の緊急の場合、総会又は理事会の決議なしに、敷地及び共用部分等の保存行為を行うこと」が出来ます。

☆ 以下に災害等緊急時における、保存行為、管理行為や支出に関する管理組合の対応について考えてみます。（総会や理事会の開催が困難なため、被災し危険な箇所の応急的な補修や修繕が遅れるなどのトラブルへの意思決定のルール）

1) 敷地・共用部分等の管理に関する事項は、規約に別段の定めがない限り、総会決議が必要です。（区分所有者第18条、第21条）

<p>((総会の) 決議事項)</p> <p>第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。</p> <p>十 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し</p> <p>十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>十七 その他管理組合の業務に関する重要事項</p>
--

2) 災害等の緊急時（理事会、総会ともに開けない場合）

緊急対応しないと危険が迫っているのに、多くの理事が避難中で、理事会が開催できない場合、理事長が緊急対応（必要な保存行為）を出来るとしました。

（敷地及び共用部分等の管理）

第21条

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。

（収支予算の作成及び変更）

第58条

6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

- ① 災害等の緊急時における必要な保存行為としては、共用部分等を維持するための緊急を要する行為 又は共用部分等の損傷・滅失を防止して現状の維持を図るための比較的軽度の行為が該当する。
- ② 保存行為の例として、給水管・排水管の補修、共用部分等の被災箇所（破損箇所）の点検、破損箇所（破損したガラスの補修、外壁のひび割れの緊急修繕、受水槽の清掃、手すりや鉄骨階段の破損箇所の緊急にあるいは比較的小規模に修繕する行為）などの小修繕（第21条コメント⑩）
- ③ この場合の必要な支出については、第58条第6項に規定。
- ④ 保存行為は、「①緊急を要する場合、②比較的軽度の現状維持を図る行為、③経費の目安は、おおよそ月々の管理費で賄える程度。」と一般的には考えられています。

3) 災害等の緊急時（理事会は開けるが、総会の開催が困難な場合）

緊急対応しないと危険が迫っているのに、多くの組合員が避難中で、総会の開催ができない場合、又はその時間的余裕がない場合に理事会が応急的な修繕工事の実施をすることが出来るとしました。（軽微変更、狭義の管理）

（（理事会の）議決事項）

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。

十 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

2 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。

（収支予算の作成及び変更）

第58条

5 理事会が第54条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。

- ① 二次災害の防止や生活の維持に必要な応急的な修繕。
- ② 緊急工事の実施に必要な修繕積立金の取崩や借入などの資金手当の決定。
- ③ 理事会決議で可能な応急的な修繕工事の例として次のようなものが考えられます。
給水、排水、電気、ガス、通信等のライフラインなどの応急的な更新、E V附属施設の更新、炭素繊維シートを柱に巻き付ける応急的な耐震工事（第54条関係コメント①ウ）
- ④ 応急的な修繕工事の実施等の「等」について
被災箇所を踏まえた共用部分等の使用方法の一時的な変更の決定などが考えられる。

（窓ガラス等の改良）

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。

2 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（又は電磁的方法）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。

3 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。

- ① 窓枠、窓ガラス、玄関扉（以下「開口部」という。）は、第7条第2項第2号、第3号で示されているとおり専有部分に含まれません。（専有部分に属さない「建物の部分」として共用部分とされます。）
- ② 防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上のため行われる開口部の改良工事は、原則として、他の共用部分と同様に計画修繕の対象として管理組合が行います。
- ③ ただし、諸事情により、管理組合の工事を待てない場合は、理事長に申請して開口部工事を区分所有者の責任と負担において行うことができます。
- ④ 諸事情の内容は、防犯性能の向上や、結露から発生したカビやダニによるいわゆるシックハウス問題を改善するための断熱性の向上、道路に面した部屋の防音等で、一棟全戸ではなく一部の住戸において緊急かつ重大な必要性が生じる場合
- ⑤ 計画修繕によりただちに開口部の改良を行うことが困難な場合には、専有部分の修繕等における手続と同様の手続により、各区分所有者の責任と負担において工事を行うことができるよう規定したものです。
- ⑥ 承認の申請先等は理事長ですが、承認、不承認の判断はあくまで理事会の決議によります。（第2項、第54条第1項第五号）。
- ⑦ 工事の具体例としては、防犯・防音・断熱性等により優れた複層ガラスやサッシ等への交換、既設のサッシへの内窓又は外窓の増設等が考えられます。
- ⑧ なお、高経年マンションにおいて、「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」でなくても、工事の必要な部屋がある場合があります。管理組合で、当面計画修繕の予定がない場合（修繕積立金の積立不足など）には、個別の対応が求められます。（防犯、防音、断熱等に拘らない修繕工事を認める。など）

（必要箇所への立入り）

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。

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。

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。

4 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。

5 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。

- ① 排水管工事、外壁塗装、バルコニーの防水工事など専有部分やバルコニーなどに立入らなければ、工事を行うことが困難になることが予測されます。このような場合、管理組合（委託を受けた管理業者・工事業者を含む）は、その箇所への立入りを請求することができます。（第1項）
- ② 管理行為や改良行為のため、立入りを請求された者は、正当な理由がない限り、これを拒めません。（第2項、3項）
- ③ 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りません。（第5項）
- ④ 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す。（第23条コメント①）

<参考>

標準管理委託契約書（緊急時の対応として、管理会社ができる立入り）

第8条 （緊急時の業務）

乙は、第3条の規定にかかわらず、次の各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために、緊急に行う必要がある業務で、甲の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、甲の承認を受けないで実施することができる。この場合において、乙は、速やかに、書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を甲に通知しなければならない。

- 一 地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等
- 二 火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下又は衝突、犯罪等

2 甲は、乙が前項の業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、速やかに、乙に支払わなければならない。ただし、乙の責めによる事故等の場合はこの限りでない。

第13条（専有部分等への立入り）

乙は、管理事務を行うため必要があるときは、甲の組合員等に対して、その専有部分又は専用使用部分（以下「専有部分等」という。）への立入りを請求することができる。

2 前項の場合において、乙は、甲の組合員等がその専有部分等への立入りを拒否したときは、その旨を甲に通知しなければならない。

3 第1項の規定にかかわらず、乙は、第8条第1項各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために緊急に行う必要がある場合、専有部分等に立ち入ることができる。この場合において、乙は、甲及び乙が立ち入った専有部分等に係る組合員等に対し、事後速やかに、報告しなければならない。

- ⑤ 標準管理委託契約書第8条は、別表第1～第4までの部分、第13条は専有部分又は専用使用部分への立入り

（損害保険）

第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

- ① 専有部分は区分所有者が保険契約をしますが、共用部分も同様に保険契約をしておかなければ、万一の時に復旧工事が不完全のままになる可能性があります。火災・地震などの災害に備えて、管理組合が一括して付保しておくことが望ましく、第1項の規定はそのためのものです。（損害保険はマンションにとって必要不可欠と言えます。）
- ② 第1項について、保険契約の締結は、管理に関する事項として、総会決議事項ですが、規約に定めることにより、管理組合が包括的に締結することを区分所有者が承認することとしています。（区分所有法第18条第4項及び第2項。）
- ③ 共用部分について、管理組合が一括して保険を掛けますが、規約において共用部分と専有部分の境を明確にしておく必要があります。
- ④ 第2項は、区分所有法第26条第2項後段を規約の条文としていますが、保険金が一括して理事長の手許に置かれ、復旧工事的目的のために使用されることを確保しています。
- ⑤ 保険料は、区分所有者全員で分担し、管理費から拠出することが一般的ですが、積立型の保険として修繕積立金から拠出する例も見受けられます。
- ⑥ 積立型の損害保険を修繕積立金から拠出する場合は、修繕積立金の運用として総会の決議事項です。保険金の戻りも当然修繕積立金に繰り入れることとなります。

<参考>

区分所有法第18条（共用部分の管理）

共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

3 前条第2項の規定は、第1項本文の場合に準用する。

4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

区分所有法第19条（共用部分の負担及び利益収取）

各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

区分所有法第26条（権限）

2 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第18条第4項（第21条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

8. 管理費等の負担義務

※ 管理費・修繕積立金の納入義務の根拠

区分所有法 第19条（共用部分の負担及び利益収取）

各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

区分所有法 第21条（共用部分に関する規定の準用）

建物の敷地又は共用部分以外の附属施設（これらに関する権利を含む。）が区分所有者の共有に属する場合には、第17条から第19条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する。

標準管理規約第9条（共有）

対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

第25条（管理費等）

区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

- ① 標準管理規約では、敷地・共用部分等は、区分所有者の共有を前提としています。
- ② 各共有者（区分所有者）は、区分所有法第14条（共用部分の持分の割合）に定める持分で、共用部分の負担を負いますが、規約に別段の定めがあれば、その定められた持分に応じて、負担をすることになります。（ここでも、規約を定める際、区分所有者間の利害の衡平が図られるように配慮されていなければなりません。）
- ③ 区分所有法第21条から、敷地、附属施設に関する負担も共用部分と同様です。
- ④ 区分所有者が負担しなければならない管理費等（標準管理規約第25条）は、この区分所有法第19条及び第21条をその根拠としています。
- ⑤ 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理ため、管理費・修繕積立金を管理組合に納入しなければなりません。
- ⑥ 管理費等の負担割合を定めるに当たっては、使用頻度等は勘案しません。
- ⑦ 管理費のうち、管理組合の運営に要する費用については、組合費として管理費とは分離して徴収することもできます。
- ⑧ 議決権割合の設定方法について、一戸一議決権（第46条関係コメント②）と設定した場合でも、これとは別に管理費等の負担額については、第2項により、共用部分の共有持分に応じて算出することができます。（コメント③）
- ⑨ 区分所有者は、管理組合へ強制的に加入されます。例外はなく、管理組合からの脱退はできません（区分所有法第3条）。従って、勝手に脱退を宣言し、管理費等の支払を拒否することはできません。（東京地裁平成24.12.14）
- ⑩ 管理費は、通常管理に要する経費（第27条）に、修繕積立金は、特別管理に要する経費（第28条第1項、2項、3項）に充当します。
- ⑪ 管理費等の額の設定は、基本的には、共有持分割合を基礎として、規約で別段の定めをすることができます。その際、区分所有者間の衡平性（区分所有法第30条第3項）を考慮し、一部の区分所有者の権利に「特別の影響」（区分所有法第31条第1項）が出ないよう配慮が必要です。
- ⑫ 第26条は、区分所有法第8条の確認規定
- ⑬ 区分所有権が譲渡された場合、権利を承継した者は、管理費等の支払義務も承継しますが、その場合でも、元の区分所有者は、管理費等の支払義務を免れるわけではありません。（東京地裁平成25.6.25）⇒区分所有者とその承継人は連帯債務を負います。

(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 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
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 管理組合の運営に要する費用
- 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。）

- ① 管理費は、日常の管理に充当します。（いわゆる一般会計）
- ② 管理員人件費は、管理組合が、直接採用した管理員に支払う人件費。
- ③ 管理組合の運営に要する費用には役員活動費も含まれます。
- ④ 前の規約（平成28年）には、「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）」が定められていました。これは、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コミュニティ形成について、マンションの管理という管理組合の目的の範囲内で行われることを前提に規定していましたが、定義が曖昧なため拡大解釈され、管理組合でトラブルになる例（管理組合と自治会・町内会等とを混同することにより、自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を払っている事例や、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立）が多くあり、削除されました。
 一方、管理組合によるコミュニティ活動（例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等）で、経費に見合った資産価値の向上がもたらされる活動であるなら、「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる限り、管理組合の活動として認められるとされています。
 - ⑤ 管理組合は、区分所有法第3条に基く、区分所有者全員で構成される強制加入の団体です。居住者が任意加入する地縁団体である自治会、町内会等とは異なる性格の団体です。自治会、町内会等との活動を混同することのないよう注意が必要です。
 - ⑥ 各居住者が各自の判断で自治会又は町内会等に参加する場合に支払う自治会費又は町内会費等は、地域住民相互の親睦や福祉、助け合い等を図るために居住者が任意に負担するものです。マンションを維持・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す。
 - ⑦ 管理費とは別に、町内会費・自治会費を管理組合が、会の加入者から一括徴収し、町内会・自治会へ支払うことは問題ないと思われませんが、次のことに留意を要します。
 - ア 自治会又は町内会等への加入を強制してはならないこと、
 - イ 自治会又は町内会等への加入を希望しない者から会費等の徴収を行わないこと。
 - ウ 自治会費又は町内会費等を管理費とは区分経理すること
 - ⑧ 管理組合の法的性質からすれば、マンションの管理に関わりのない活動を行うことは

適切ではありません。例えば、一部の者のみに対象が限定されるクラブやサークル活動経費、主として親睦を目的とする飲食の経費などは、マンションの管理業務の範囲を超え、マンション全体の資産価値向上等に資するとも言い難いため、区分所有者全員から強制徴収する管理費をそれらの費用に充てることは適切ではないと考えます。管理費とは別に、必要に応じて、参加者から直接の支払や積立て等によって賄うことが適当です。

(修繕積立金)

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査に
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

- ① 対象物件の劣化を防ぎ、利用価値や交換価値を適正に維持するためには、一定期間ごと、計画的に維持修繕工事を行うことが必要ですが、計画修繕は大規模且つ多額の費用を要します。そこで、計画的に修繕積立金を積み立て、工事ごとに多額の個人負担を避けることとしたものです。
- ② 長期の計画修繕のために特別に積立てられた「修繕積立金」は、「管理費」に流用され

ることのないよう厳に区分した経理をしなければなりません。

- ③ 分譲会社が分譲時において将来の計画修繕に要する経費に充当していくため、一括して購入者より修繕積立基金として徴収している場合や、修繕時に、既存の修繕積立金の額が修繕費用に不足すること等から、一時負担金が区分所有者から徴収される場合がありますが、これらについても修繕積立金として積み立てられ、区分経理されるべきものです。
- ④ 積み立てた「修繕積立金」は、第1項の五項目に定める「特別の管理に要する経費」に充当する場合に限って取り崩すことができます。
- ⑤ 第1項のほか、「建替え」の計画又は設計等に必要がある場合（第2項）又は「マンション敷地売却」に係る計画等に必要がある場合（第3項）は、管理組合は修繕積立金を取り崩すことができます。
- ⑥ この場合、管理組合の消滅時に「建替え」または「マンション敷地売却」に参加しない区分所有者に帰属する修繕積立金相当額を残しておかなければなりません。
- ⑦ 円滑化法に基づく建替組合によるマンション建替事業における建替えまでのプロセスの概要は、円滑化法の制定を踏まえ作成された「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」（平成15年1月国土交通省公表）を参考にしてください。
（コメント第28条関係③参照）
- ⑧ 円滑化法に基づくマンション敷地売却組合によるマンション敷地売却事業のプロセスの概要は、平成26年の円滑化法の改正を踏まえ作成された「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」（平成26年12月国土交通省公表）を参考にしてください。
- ⑨ 積立てた修繕積立金を、区分所有者に返金するため、取り崩す例を稀に聞きますが、取り崩して、返金するのではなく、修繕積立金の額を減額徴収する方法を執ることをお勧めします。（返金することは、区分所有者全員で総有された資産の処分に当たると考えられますので、管理組合の業務の範囲である管理に当たらないと考えられます。）
- ⑩ 修繕工事に際して、積立てた修繕積立金では不足する場合は、その必要な範囲内で、総会決議により金融機関などから借入れることができます（第63条）。また、その借入れ金は、将来修繕積立金をもってその償還に充てることとなります。（第4項、）

9. 使用料

（バルコニー等の専用使用权）

第14条

2 一階に面する庭について専用使用权を有している者は、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

（駐車場の使用）

第15条

2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等の一部について、第三者に使用させることができる。

(使用料)

第29条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

① 専用庭、ルーフバルコニー等、駐車場、広告塔、看板、自販機などの使用料は、それらの管理に使用し、残りは修繕積立金に積み立てることにしています。

② 使用料の用途についての問題

ア 使用料の用途については、多くの管理組合で、管理費に繰り入れ、標準管理規約のように「修繕積立金として積み立てる。」ことにはなっていないのが実情です。(規約上は、「修繕積立金に積立てることができる。」と規定されている例が多いようです。)

イ 特に駐車場使用料は、管理費より多額になっている管理組合も多くあるようですが、空き駐車場が増えてくると管理費の不足の可能性が出てきます。

ウ 管理組合の財務の安定を図るため、使用料の納入額に左右されないような対策が必要と思われまます。

エ 取分け、機械式駐車場については、メンテナンスに多額の費用が予想されますので、駐車場使用者と非使用者がトラブルにならないような対策(別会計にするなど)が必要になる場合があります。

オ 駐車場使用料(特に機械式駐車場)を管理費会計に繰り入れている管理組合が、その駐車場使用料を「修繕積立金に繰り入れる」又は「独立会計」にする場合の注意事項

①管理費会計から駐車場使用料が抜かれますので、当然管理費会計は不足します。一方、修繕積立金はその分が増えますので、毎月徴収される管理費と修繕積立金のバランスを調整しなければなりません。

②機械式駐車場のメンテナンスを長期修繕計画書に反映させるか、または独立した長期修繕計画書を作成することが望ましいと考えます。

10. 組合員

(組合員の資格)

第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面（又は電磁的方法）により管理組合に届け出なければならない。

(帳票類等の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。

- ① 区分所有者は全員で、区分所有法第3条の団体（管理組合）を構成します。
- ② 専有部分を取得した者は、同時に組合員の資格を取得します。又専有部分の権利を喪失した者は、組合員資格も喪失します。
- ③ 組合員は、共用部分等に権利がありますが、併せて管理組合へ協力する責務もあります。資格の得喪に関する届出は、権利を行使し、責務を果たすための基盤です。
- ④ 管理組合は、適切な管理組合の運営を行うため、何時、誰が、資格を取得又は喪失したかを把握しておかなければなりません。そのため、組合員に得喪に関する届出を提出するよう義務を課しました。
- ⑤ 理事長は、組合員名簿を作成、保管しなければなりません。また組合員又は利害関係人の書面による請求がある場合は、閲覧させなければなりません。
- ⑥ 届出の内容と保管の方法は、個人情報・プライバシーの保護に充分の配慮が必要です。

11. 管理組合の業務

(業務)

第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- 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 建替え等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条第1項に定める、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、地震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 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
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十五 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

(業務の委託等)

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

- ① 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（組合管理部分）の保安、保全、保守、清掃、消毒、ごみ処理は、管理組合の業務です。
- ② 二号の「組合管理部分の修繕」には、「経常的な補修費」（第27条第六号）、「一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕」「不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕」（第28条第一号、二号）いずれをも含みます。
- ③ 建物を長期にわたって良好に維持、管理していくためには、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行っていくことが必要であり、その対象となる建物の部分、修繕時期、必要となる費用等について、あらかじめ長期修繕計画として定め、区分所有者の間で合意しておくことは、円滑な修繕の実施のために重要です。（コメント第32条関係①）
- ④ 長期修繕計画に最低限必要な事項（コメント第32条関係②）
 - ア 計画期間が30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とすること。
 - イ 計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え、窓及び玄関扉等の開口部の改良等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであること。
 - ウ 設計や監理等を含めた全体の工事金額が網羅的に定められたものであること。
- ⑤ 長期修繕計画の内容について、建物の状況、材料の変化、税の変更、人件費の変化等々を勘案して、概ね5年程度ごとに見直しをすることが適切と思われます。
- ⑥ 長期修繕計画の作成又は変更及び修繕工事の実施の前提として、劣化診断（建物診断）

を管理組合として併せて行う必要があります。

- ⑦ 長期修繕計画の作成又は変更に必要な経費及び長期修繕計画の作成等のための劣化診断（建物診断）に必要な経費は、管理組合の財産状態等に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでも充当できますが、計画修繕工事の前提としての建物診断の経費は、原則として修繕積立金から取り崩すことになります。
- ⑧ 「建替え等」が決議された後は、「建替え等」に係る業務は「建替組合など」の業務になりますが、「建替え等」が決議される前の「建替え等」の合意形成に必要な調査は「建替え等」を実施するか、「大規模修繕工事」をするかと表裏の関係にありますので、「管理組合」の業務と考えることができます。そのための経費は、第28条（修繕積立金）第2項、第3項により修繕積立金を充てることができます。
- ⑨ 適正化法第103条第1項に基づいて、宅地建物取引業者が管理組合に交付する設計図書類、また建物の修繕に有用な書類があります。

適正化法第103条第1項に基づく図書等	適正化法以外の図書等
①竣工時の付近見取図	<設計関係書類>
②配置図	①数量調書
③仕様書（仕上げ表を含む。）	②竣工地積測量図等
④各階平面図	<特定行政庁関係書類>
⑤2面以上の立面図	③建築確認通知書
⑥断面図又は矩計図	④日影協定書等
⑦基礎伏図	<その他>
⑧各階床伏図	⑤消防関係書類
⑨小屋伏図	⑥機械関係設備施設の関係書類
⑩構造詳細図	⑦売買契約書関係書類等
⑪構造計算書	

- ⑩ 管理組合は、これらを保存し、必要に応じて利用して行くことにはなりますが、具体的な図書を規約に明記しておくことが望まれます。（永久保存が望ましい。）
- ⑪ なお、適正化法の施行（平成13年8月1日）前に建設工事が完了した建物の分譲については適用されていませんので、該当するマンションには上述の図書が交付されていない場合もあります。調査確認が必要です。
- ⑫ 大規模修繕などを行おうとする場合、過去にどのような工事が行われていたか確認する必要があります。その際、「修繕等の履歴情報」は適切な工事を実施するための重要な情報となります。
- ⑬ 「修繕等の履歴情報」とは、維持管理の情報で整理して後に参照できるよう適正に管理しておくべきもので、以下のものがあります。
 - ア 大規模修繕工事、計画修繕工事、設備改修工事等の修繕の時期、箇所、費用、工事施工者等や設備の保守点検に関するもの
 - イ 特殊建築物等の定期調査報告（建築基準法第12条第1項）
 - ウ 建築設備（昇降機を含む。）の定期検査報告（建築基準法第12条第3項）
 - エ 防火対象物定期点検報告等（消防法第8条の2の2）

オ 耐震診断結果

カ 石綿使用調査結果 など

⑭ 理事長は、長期修繕計画書、設計図書等、修繕等の履歴情報を総会議事録、理事会議事録、帳票類等、規約原本等と一緒に保管します。

⑮ コメント第32条関係⑧

従来、第十五号に定める管理組合の業務として、「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」が掲げられていたが、「コミュニティ」という用語の概念の曖昧さから拡大解釈の懸念があり、とりわけ、管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、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。一方、管理組合による従来活動の中でいわゆるコミュニティ活動と称して行われていたもののうち、例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動は、それが区分所有法第3条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる限りにおいて可能である。なお、これに該当しない活動であっても、管理組合の役員等である者が個人の資格で参画することは可能である。以上を明確にするため、区分所有法第3条を引用し、第32条本文に「建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため」を加え、第十五号を削除し、併せて、周辺と一体となって行われる各業務を再整理することとし、従来第十二号に掲げていた「風紀、秩序及び安全の維持に関する業務」、従来第十三号に掲げていた「防災に関する業務」及び「居住環境の維持及び向上に関する業務」を、新たに第十二号において「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」と規定することとした。なお、改正の趣旨等の詳細については、第27条関係②～④を参照のこと。

⑯ 建替え等により消滅する管理組合は、管理費や修繕積立金等の残余財産を清算する必要がありますが、清算の方法については、各マンションの実態に応じて規定を整備しておくことが望ましいと考えます。(徴収割合と同じ割合など)

⑰ 管理組合は、管理組合業務の全部又は一部を、マンション管理業者等の第三者に委託し、又は請負わせることができます。その際、第三者との委託契約には「マンション標準管理委託契約書」に準拠することが望ましい。

⑱ 管理組合が、管理会社に委託する業務（「マンション標準管理委託契約書」）としては、次のものがありますが、契約により警備業務など付加する例が多く見られます。

ア 事務管理業務

イ 管理員業務

ウ 清掃業務

エ 建物・設備管理業務

⑲ マンションは、利用形態の混在による権利や利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさがあります。また管理組合の運営には、常に区分所有者間の合意形成が必要になります。

⑳ これらへの対応に、管理組合は、管理組合の運営などに関し、マンション管理士など各分野の専門的家に、相談・助言・指導その他の援助を求めることができます。

- ⑳ H28年の標準管理規約の改正により、相談・助言・指導に限らず、外部の専門家に直接管理組合の運営に携わって貰う方法も提案されています。(標準管理規約別添1を参照)
- ㉑ 機能不全に陥り軌道修正が望まれる管理組合などは、一時的でも外部専門家の活用を試みられることが望まれるところです。
- ㉒ 外部専門家の例は、マンション管理士、弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士等の国家資格取得者や、区分所有管理士、マンションリフォームマネージャー等の民間資格取得者等
- ㉓ 外部専門家を活用すべき分野
- ア 管理組合における合意形成の調整に対する援助
 - イ 管理会社との契約書点検・見直し・リプレースの案の作成
 - ウ 管理規約改正(案)素案の作成
 - エ 建物や設備の劣化診断・安全性診断の実施の必要性についての助言
 - オ 診断項目・診断内容の整理等

<参考>

マンション管理士の業務：登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うこと(他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。)(適正化法第2条5号)

12. 役員

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 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

2 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

外部専門家を役員として選任できることとする場合

- 2 理事及び監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。
- 4 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。

- ① よく見られる勘違い⇒理事長、副理事長、会計担当理事、理事すべてが「理事」です。従って、理事の総数が10名の場合、「四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 10名」と記載されますが、これは、理事長1名、副理事長1名、会計担当理事1名、理事7名と言うことになります。
- ② 理事及び監事は、総会の決議で選任されます（監事は、総会前に候補者を決めておく。）。また、各理事の役職は、総会後に開かれる理事会の決議によって、選任されます。
- ③ 理事長、副理事長、会計担当理事などの役職の解任は、理事会で出来ませんが、理事としての解任は、総会ですることになります。
- ④ 防火管理者が理事の場合があります。この場合は防火管理者（防火担当理事）という役職を持った理事がいることになり、理事会の構成メンバーですが、理事ではない防火管理者の場合は、当然理事会の構成メンバーではありません。理事会の決定で理事会に出席できますが、その場合でも、議決権の行使はできません。
- ⑤ いずれの場合も、誤解を招かないよう規約に明確に定めるとよいでしょう。
- ⑥ 外部専門家を理事として活用したい旨の相談が時折ありますが、管理組合の実態に合わせて、慎重な検討が必要です。
- ⑦ 役員の資格要件は、居住の有無に関わりなく「組合員」としていますが、マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家の選任も可能とするように、第2項を「理事及び監事は、総会で選任する」と「組合員」要件を外すことも考えられます。
- ⑧ なお、それぞれの管理組合の実態に応じて、「現に居住する組合員」とするなど、従来型としても問題はありません。
- ⑨ 管理組合は、いずれを採用しても良いのですが、外部専門家を採用する場合は、第4項に、「選任方法について細則で定める」旨の規定を置き、詳細を慎重に検討する必要があります。
- ⑩ 細則の内容としては、選任の対象となる外部の専門家の要件や選任の具体的な手続などが、また、専門家に依頼する業務の内容・監査等に関するものが想定されます。
- ⑪ 専門家としては、マンション管理士のほか弁護士、建築士などで、一定の専門的知識を有する者が想定されますが、管理組合は、組合運営の課題等に応じて適切な専門家を選任することが重要となります。
- ⑫ 管理組合は、外部の専門家を役員として選任する場合、選ばれた専門家が、「管理の適正化、財産的価値の最大化を実現しているか」等について期待された能力を発揮しているか、監視・監督する仕組みが必要になります。
(外部専門家の活用については、標準管理規約別添1を参照してください。)
- ⑬ 理事の員数は、概ね10～15戸につき1名程度、員数の範囲は、最低3名程度は必要です。また多くて20名程度として、規約には、“○名～○名”という定め方もできます。
- ⑭ 大規模マンションにおいては、理事の数が多くなることも想定されますが、その場合、理事会のみで、実質的検討を行うことが難しくなることも考えられますので、理事会の中に部会を設け、各部会に理事会の業務を分担して、実質的な検討を行うこともできま

す。団地の場合の例としては、棟部会を設置し、各棟の代表者が理事会を構成するなど。またその他の部会の設定も考えられますが、いずれの場合でも、理事会の決議事項は、あくまで、理事全員による理事会であることなど、理事会運営に関する細則を定め、運営のルールを明確にすることが肝要です。

⑮ 役員に欠員がでた場合、規約によれば、臨時総会を開かねばなりませんが、その都度となりますと、管理組合には大きな負担となります。その対処方法として

ア 理事・監事の員数を規約において、○名～○名と定める方法。

欠員がでた場合、○名～○名の間を維持できれば問題ありませんが、最低数を割った場合は、総会で選任しなければなりません。

イ 総会で予め補欠の役員を選任しておく方法。

ウ 理事会で補欠の役員を選任ができるよう規約に定めておく方法。

EX:「組合員である役員が転出、死亡その他の事情により任期途中で欠けた場合には、第2項の規定に拘らず、組合員のうちから補欠の役員を理事会の決議で選任することができる」(コメント④)

(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。

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。

外部専門家を役員として選任できることとする場合

4 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。

(役員欠格条項)

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。

一 精神の機能の障害により役員職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの

二 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

三 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。)

① 役員任期は、1年又は2年で設定することが多いようですが、2年の場合は、毎年役員半数を改選することにより、理事会業務の継続性を担保しようとする例が多いようです。また、再任はできますが、理事長については、2期又は3期(1年任期の場合は、5年程度)までと上限を定め、長期の留任による弊害を避けようとする工夫も見受

けられます。いずれの場合も、管理組合の実情により決定すべきこととなります。

- ② 選任に当たっては、その就・退任の時（又は日）を総会の時（又は日）と定めている例が多いようですが、規約に明示することがよいでしょう。（「総会終了時をもって新旧役員は交代する。」例が多いように思われます。）
- ③ 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間となります。
- ④ 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は、引き続きその職務を行う権利と義務があります。ただし、区分所有者でなくなった者や解任された役員は含まれないと考えられます。
- ⑤ 第4項により、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いますが、第35条第2項で、役員^の組合員要件を外した場合には、『外部専門家を役員として選任できることとする場合』の第4項を設置する必要があります。それは、例えば、外部の専門家として選任された役員は、専門家としての地位に着目して役員に選任されたわけですから、その役員が役員に選任された後に組合員となった場合にまで、組合員でなくなれば当然に役員としての地位も失うとするのは妥当ではないと思われるからです。

⑥ 第36条の2関係コメント

ア 選択肢として、役員^の資格を組合員に限定することを改め外部の専門家を役員に選任することができるようにしたことを踏まえ、役員^の欠格条項を定めるものである。なお、暴力団員等の範囲については、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成18年法律第49号）を参考にした。

イ 外部の専門家からの役員^の選任について、第35条第4項として細則で選任方法を定めることとする場合、本条に定めるほか、細則において、次のような役員^の欠格条項を定めることとする。

① 個人の専門家の場合

- ・マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者から役員を選任しようとする場合にあっては、マンション管理士の登録の取消し又は当該分野に係る資格についてこれと同様の処分を受けた者

② 法人から専門家の派遣を受ける場合（①に該当する者に加えて）次のいずれかに該当する法人から派遣される役職員は、外部専門家として役員となることができない。

- ・銀行取引停止処分を受けている法人
- ・管理業者の登録の取消しを受けた法人

（役員^の誠実義務等）

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。

区分所有法第28条（委任の規定の準用）

この法律及び規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。

民法第644条（受任者の注意義務）

受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う。

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。

民法第648条（受任者の報酬）

受任者は、特約がなければ、委任者に対して報酬を請求することができない。

第649条（受任者による費用の前払い請求）

委任事務を処理するについて費用を要するときは、委任者は、受任者の請求により、その前払をしなければならない。

第650条（受任者による費用等の償還請求）

受任者は、委任事務を処理するのに必要と認められる費用を支出したときは、委任者に対し、その費用及び支出の日以後におけるその利息の償還を請求することができる。

- ① 管理者（理事長）の権利義務は、委任に関する規定に従います。
- ② 東京地判平成 20. 4. 8：役員と管理組合の間に委任の法律関係が成立するとしています。
- ③ 誠実にその職務を遂行する義務は、民法にいう「善良な管理者の注意義務」を意味します。
- ④ 役員が、「誠実にその職務を遂行する義務」に反し、管理組合に損害を与えた場合には、損害賠償責任を負うことも考えられます。
- ⑤ 受任者は、本来委任者に対して、報酬を求めることはできませんが、特約を設けることで委任者に請求できます。
- ⑥ 役員が、役員活動の遂行に当って、その必要経費を請求することができます。
- ⑦ 必要経費と報酬については、総会の決議や規約等に定めることで受けとることができます。また、予算に計上することが必要になります。
- ⑧ 外部専門家が役員に就任する場合のコメントは、第37条関係①②を参照

（利益相反取引の防止）

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。

- 一 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。
- 二 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。

（理事会の会議及び議事）

第53条

3 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。

(理事長)

第38条

6 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。

① 第37条の2コメント

役員は、マンションの資産価値の保全に努めなければならない。とりわけ、外部の専門家の役員就任を可能とする選択肢を設けたことに伴い、このようなおそれのある取引に対する規制の必要性が高くなっている。そこで、役員が、利益相反取引（直接取引又は間接取引）を行おうとする場合には、理事会で当該取引につき重要な事実を開示し、承認を受けなければならないことを定めるものである。なお、同様の趣旨により、理事会の決議に特別の利害関係を有する理事は、その議決に加わることができない旨を規定する（第53条第3項）とともに、管理組合と理事長との利益が相反する事項については、監事又は当該理事以外の理事が管理組合を代表する旨を規定する（第38条第6項）こととしている。

(理事長)

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。

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。

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

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。

4 理事長は、○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。

5 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。

6 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。

(副理事長)

第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第40条 理事は、理事会を構成し、管理組合の業務を担当する。

2 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。

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。

※ 区分所有法には、管理者に関する規定はありますが、理事会に関する規定はありません。また監事に関する規定も、法人でない管理組合については、その規定がありませんので、規約の中で定めることになります。

本来、法人化されていない管理組合（区分所有法第3条の団体）は、区分所有者全員で、建物等の管理を行いますが、それでは煩雑になり、困難を極めそうです。そこで区分所有法は、管理者の制度を設け、総会の決議事項の執行をその管理者に任せることにしています。（標準管理規約では「理事会」を設け理事長（管理者）を中心に管理組合の運営を行うことにしています。）

<参考：区分所有法第25条以下抜粋>

区分所有法第25条（選任及び解任）

区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。

区分所有法第26条（権限）

管理者は、共用部分並びに第21条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第47条第6項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

区分所有法第28条（委任の規定の準用）

この法律及び規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。

(参考：民法第643条～第656条)

- ① 理事長は、区分所有法に定める管理者です。
- ② 理事長は、管理組合を代表し、管理組合の業務を統括します。
- ③ 理事長の職務の例は、規約等、総会決議等により、理事長の職務と定められた業務で、
 - ・各種契約（駐車場使用、敷地等の使用、保険、管理業務委託等）、
 - ・各種届出の受理、
 - ・総会の招集、総会の議長、総会へ業務・会計の報告、
 - ・総会議事録の作成・保管・保管場所の掲示、
 - ・理事会議事録作成・保管、
 - ・規約原本等の保管・閲覧・保管場所の掲示、

・勧告・指示・警告 等々

- ④ 予算の範囲内であれば、例えば日常的な植栽管理は、理事長の判断でできますが、植栽の伐採が、日照障害などの問題を引き起こす可能性がある場合など重要な問題に関しては、総会の決議によることが望まれます。
- ⑤ 理事長の職務のうち、理事会で決定できる事項については、総会決議事項のように、区分所有者には必ずしも伝わっているとは限りませんので、特に十分な周知と理解を求めるよう配慮をすることが望まれます。(議事録又は理事会だよりの配付、アンケート等)
- ⑥ 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行います。
- ⑦ 副理事長は、総会で決議された事業計画や予算の施行についての進捗状況や法令、規約等に違反する事例はないか、マンション内のトラブルの発生はないかなどに配慮をし、理事長と打合せ、補佐します。
- ⑧ 副理事長は、理事長が、一時的に業務遂行ができなくなったとき、その代理をします。
- ⑨ 理事長が、辞任・転出・死亡等で欠けたとき、副理事長は、自己の名で業務を執行します。なお、この場合は、理事会の決議により、速やかに次の理事長を選任し、欠員の理事の補充をします。
- ⑩ 理事は、理事会を構成します。また、理事会に出席し意見を述べ、決議に参加します。更に、規約等、理事会決議に従い、業務を担当します。
- ⑪ 会計担当理事は、理事会に毎月の会計業務（業務の執行と資金の収支、滞納の状況・対応など）の報告をし、理事会はそれをしっかりと把握しておく必要があります。
- ⑫ 理事が、管理組合に著しい損害を及ぼす恐れがあることを発見した場合、その事実を監事に報告しなければなりません。監事による監査の実施を容易にするためです。
- ⑬ 各理事の担当業務を組合員に向け明らかにしておくことも、組合運営に有益です。

(監事)

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。

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。

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。

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。

5 監事は、理事が不正の行為等又は法令、規約等、総会の決議等に違反したとき等著しく不当な事実があると認めるときは、その旨を理事会に報告しなければならない。

6 監事は、前項に規定する場合、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

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。

- ① 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

ければなりません。また、業務計画や予算についても監査することができますし、規約等に著しく不当な事項があると認める場合も総会に報告することができます。そのため以下の権限を監事に認めています。

ア 調査権限

監事は、いつでも、理事等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ます。(第2項)

イ 報告義務

監事は、理事の不正の行為又は当該行為をする恐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、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、その旨を理事会に報告しなければなりません。(第5項)

ウ 理事会に関する監事の権限及び義務

① 監事は、理事会に出席して、必要がある場合、意見を述べなければなりません。(できる規定から強化されました。)(コメント②)。理事会が、監事の出席を拒む事例がありますが、監事は、理事会に出席する義務がありますので、理事会はそれを拒むことはできません。(第4項)ただし、監事が理事会を欠席しても、理事会の第52条、第53条による正規の手續による決議等には、当然影響は生じません。

② 理事が不正の行為、又は法令・規約等・総会決議等に違反した場合など、その旨を理事会に報告しなければなりません。(第5項)この場合、理事長に対し、理事会の招集を請求することができ(第6項)、一定の期間内に理事長が理事会を招集しない場合は、自ら招集することができます。(第7項)

エ 臨時総会の招集権

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ます。(第3項)

② なお、監事が、理事会又は理事長との間でトラブルがあり、総会において、監査報告をしない事例も稀に聞くことありますが、監査とその結果の総会への報告は監事の義務(第1項)と定められていますので、トラブルがあるからと言って、報告義務を果たさなくてよいということにはなりません。

③ 監事の代表権(理事長と管理組合との利益相反取引の場合)

管理組合と理事長との利益が相反する場合は、理事長に代り監事又は理事長以外の理事が管理組合の代表権を行使します。(第38条第6項)

④ 監事が、理事会において、業務の決定に関する審議に参加してよいかとの質問があります。

監事は、業務の決定に関し法令や規約等に違反すると判断する場合は意見を述べねばなりません。業務の決定に関わる意見を述べることは、自己の意見が反映された業務執行の監査を行わなければならない可能性が出てきますので、一般的には消極的に考えられています。(自己監査になった場合、厳格な監査は期待できませんし、公平性の観点からも適切とは言えないと考えます。)

⑤ 監事は、当然理事を兼ねることはできません。

⑥ 業務監査：業務が、法令、規約、事業計画に従い適正に行われたか、また、事業報告書が管理組合の業務執行状況を正しく記載しているか監査します。

- ⑦ 会計監査：収支計算書、貸借対照表が、法令、規約、収支予算書に従い作成され、管理組合の収支や財産の状況を正しく記載しているか監査します。

※ ところで、第4項について次のような意見があります。

監事は理事会を構成しませんので、本来出席義務はないと考えられます。コメントに云うよう出席義務があるとするなら、条文の書き方に工夫が必要と考えます。以下の様に、「第4項 監事は、理事会に出席しなければならない。また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。」

<参考：法人法第101条には出席義務の文言が明確に記載されています。>

(理事会への出席義務等)

第百一条 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。

13. 総会1

(第42条総会、第43条招集手続、第44条組合員の総会招集権、第45条出席資格)

(総会)

第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。

4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長が務める。

区分所有法第41条（議長）

集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の一人が議長となる。

区分所有法第43条（事務の報告）

管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。

(招集手続)

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
- 一 建替えを必要とする理由
 - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
- 一 売却を必要とする理由
 - 二 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項
 - イ マンションが円滑化法第102条第2項第1号に該当するとして同条第1項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合次に掲げる事項
 - (1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由
 - (2) (1)の耐震改修に要する費用の概算額
 - ロ マンションが円滑化法第102条第2項第2号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合次に掲げる事項
 - (1) 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
 - (2) (1)の改修に要する費用の概算額
 - ハ マンションが同項第3号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合次に掲げる事項
 - (1) 外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
 - (2) (1)の改修に要する費用の概算額
- 7 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 8 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

第44条 組合員が組合員総数及び議決権総数の5分の1以上の組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、（電磁的方法）又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

（出席資格）

第45条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

区分所有法第44条（占有者の意見陳述権）

区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べるができる。

※ 標準管理規約の改正の概要では、各管理組合の規約を改正することなく、「WEB会議システム等」を活用した総会・理事会は可能であるとの見解を示していますが、規約に定めないことによるトラブルを避けるためにも、「WEB会議システム等」を活用した総会・理事会を想定している管理組合においては、標準管理規約の規定を参考に規約の改正を行っておくことが望ましいと言えます。

※ 第43条第1項関係コメント（ウェブ会議に関する追加）

・WEB会議システム等を用いて会議を開催する場合における通知事項のうち、「開催方法」については、当該WEB会議システム等にアクセスするためのURLが考えられ、これに合わせて、なりすまし防止のため、WEB会議システム等を用いて出席を予定する組合員に対しては個別にID及びパスワードを送付することが考えられる。（第52条（理事会の招集）も同様です。また定足数の算出においては、出席した組合員（理事）に含まれます。）

- ① 区分所有法は、集會中心主義を執り、規約の設定・変更、管理者の選・解任、敷地・共用部分等の管理等、管理に関する重要事項は、集會で決することとして、区分所有者の最高意思決定機関と位置づけています。
- ② 総会は、組合員全員で構成されます。(組合員以外は構成員ではありません。)
- ③ 総会は、区分所有法上の集會です。
- ④ 理事長は、通常総会において、区分所有法第43条の「事務の報告」をしなければなりません。
- ⑤ 理事長は、理事会決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができます。
- ⑥ 臨時総会は、理事長のほか、第41条3項で監事が、第44条第2項で一部の組合員が招集することができます。(それぞれの条項を参考にしてください。)
- ⑦ 通常総会も臨時総会も、総会としての差異はなく、区分所有法上の集會です。
- ⑧ 総会の議長は、理事長が務めます。
- ⑨ 規約において「議長は総会において選任する」と定めている管理組合もあります。
- ⑩ 規約に「総会の議長は、理事長が務める」旨の定めがある場合は、総会で選任の手続きは必要なく、「規約第〇条第〇項の規定により議長は理事長が努めます。」と宣言して議事に入ることが一般的です。
- ⑪ 議長は、議事を進行させ、整理する権限、議場の秩序を維持する権限と責任を持ちます。例えば、組合員は、議長の指示に従い発言しなければなりませんし、議論が尽くされたと判断した場合には、議長は採決に入ります。また、議場が混乱した場合には、議場の整理を行い、合理的時間を越えて議論が行われている場合には、適当なタイミングを見て、質疑を打ち切り、採決に入ることができます。また、議長の指示に従わず、議場を混乱させ、議事の進行を妨げる組合員を退場させることもできます。
- ⑫ 総会招集通知は、総会の2週間前(発送の日と総会の日を除きます。)までに発送しますと「通常それが到達すべきときに到達したものとみなす」とされます(区分所有法第35条第3項)。(意思表示は、到達主義が原則(民法第97条)です。区分所有法もかつては到達主義を執っていましたが、管理組合の事務の効率、円滑化のため昭和58年の改正で発信主義に改められています。)
- ⑬ 会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前に発送します。
- ⑭ 通知期間を比較的長く採っているのは、この間に区分所有者が充分検討できるようにし、また、不在区分所有者への通知や書面での議決権行使に配慮したものです。
- ⑮ 招集通知には、最低「会議の目的(議題)、場所、日時」が示されていなければなりません。
- ⑯ 招集権者による招集でない場合や招集通知に会議の目的(議題)が記載されていない場合などは、会議が無効となります。手続はしっかりと遵守しなければなりません。
- ⑰ 通知の宛先は、区分所有者が届け出た住所、または専有部分のある場所へします。
- ⑱ マンションに住んでいる区分所有者と届出のない区分所有者へは、規約にその旨の定めがあれば、所定の場所へ掲示すればよいことになっています。(区分所有法第35条第4項)

- ⑱ 住戸が共有されている場合は、議決権行使者の届出がある場合は、その者に、ない場合は共有者の一人に通知すればよいこととなります。(区分所有法第35条第2項)
- ⑳ 特別決議事項の場合は、その「議案の要領」も送付します。また、「建替え決議」の場合は、「建替えを必要とする理由」なども、「敷地売却決議」の場合は、「売却を必要とする理由」なども通知しなければなりません。(この場合の招集通知は、総会の2ヶ月前までに)
- ㉑ 委任状や議決権行使書を提出する区分所有者も、出席区分所有者同様「議案」について、検討することが求められますので、普通決議事項でも、「議案の要領」を通知することが望ましいと言えます。また、多くの管理組合で、そのようにしているようです。
- ㉒ 「議案の要領」は、決議において、賛否を判断できる程度には、具体的な内容にするよう配慮が必要です。
- ㉓ 総会が「建替え決議」又は「敷地売却決議」の場合は、総会の1か月前までに、組合員に対し「説明会」を開催しなければなりません。この場合、「建替え」、「敷地売却」、「大規模修繕」のいずれかを選択できるような資料を用意することとなります。この場合、資料を用意するためには、相当の経費が発生すると考えられますので、第28条第2項、3項によって修繕積立金を取り崩すことになると思われます。
- ㉔ 「建替え決議」の場合

区分所有法

(建替え決議)

第62条 集会においては、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議(以下「建替え決議」という。)をすることができる。

2 建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 1. 新たに建築する建物(以下この項において「再建建物」という。)の設計の概要
- 2. 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
- 3. 前号に規定する費用の分担に關する事項
- 4. 再建建物の区分所有権の帰属に關する事項

5 前項に規定する場合において、第35条第1項の通知をするときは、同条第5項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。

- 1. 建替えを必要とする理由
- 2. 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳
- 3. 建物の修繕に關する計画が定められているときは、当該計画の内容
- 4. 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

※ 議案の要領のほか、次の事項を通知。(第5項)

- 一 建替えを必要とする理由
- 二 建物の建替えをしない場合、当該建物の効用の維持、回復に必要な費用の額とその内訳

三 当該建物の修繕に関する計画がある場合、その計画の内容

四 積み立てられている修繕積立金の額

② 「マンション敷地売却決議」の場合

円滑化法第108条

(マンション敷地売却決議)

第百八条 第百二条第一項の認定を受けた場合において、要除却認定マンションに係る敷地利用権が数人で有する所有権又は借地権であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各五分の四以上の多数で、当該要除却認定マンション及びその敷地（当該敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却する旨の決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）をすることができる。

2 マンション敷地売却決議においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 買受人（第百二十条第一項の規定により組合（第百十六条に規定する組合をいう。以下この号において同じ。）が設立された場合にあつては、組合から特定要除却認定マンションを買い受ける者）となるべき者の氏名又は名称

二 売却による代金の見込額

三 売却によって各区分所有者が取得することができる金銭（以下「分配金」という。）の額の算定方法に関する事項

6 前項に規定する場合において、区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、前条に規定する議案の要領のほか、次に掲げる事項をも通知しなければならない。

一 売却を必要とする理由

二 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項

イ 特定要除却認定マンションが第百二条第二項第一号に該当する場合 次に掲げる事項

(1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第二百二十三号）
第二条第二項に規定する耐震改修（(2)において単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由

(2) 耐震改修に要する費用の概算額

ロ 特定要除却認定マンションが第百二条第二項第二号に該当する場合 次に掲げる事項

(1) 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

(2) (1)の改修に要する費用の概算額

ハ 特定要除却認定マンションが第百二条第二項第三号に該当する場合 次に掲げる事項

(1) 外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替

えをしない理由 (2) (1) の改修に要する費用の概算額

※ 議案の要領のほか、次の事項を通知。

- 一 売却を必要とする理由
- 二 「特定要除却認定」を受けている場合
 - ①震改修又はマンションの建替えをしない理由
 - ②火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
 - ③外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
 - ④それぞれの場合の改修に要する費用の概算額

※ 要除却認定マンション

☆ 高経年マンションでは、「建替」又は「敷地売却」を選択する場合、「要除却認定」がなされておれば、「容積率の緩和」又は「マンション敷地売却」が可能になりますので、これからの再生計画に重要な意味を持つこととなります。

☆ 「要除却認定」は、マンションの管理者等が特定行政庁に申請し、1号から5号までのいずれかに該当すれば、その旨特定行政庁から認定されます。(円滑化法第102条第2項)

- ・ 1号：地震に対する安全性
- ・ 2号：火災に対する安全性
- ・ 3号：外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害が生ずる恐れがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当するとき。
- ・ 4号：給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となる恐れがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当するとき。
- ・ 5号：高齢者、傷患者等の「建築物移動等円滑化基準」に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準（バリアフリー基準）に適合していないとき。

除却の必要性に係る認定		容積率緩和の特例 【法 105 条】	マンション敷地売却 事業【法 108 条～】
特定要除却認定	耐震性の不足 【法 102 条 2 項 1 号】	○	○
	火災に対する安全性の不足【法 102 条 2 項 2 号】	○	○
	外壁等の剝離により周辺に危害が生ずる恐れ【法 102 条 2 項 3 号】	○	○

給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となる恐れ 【法 102 条 2 項 4 号】	○	—
バリアフリー基準への不適合 【法 102 条 2 項 5 号】	○	—

※ 高経年マンションでは、居住者に高齢者が多く、建替えてまでして、そこで暮らすことを望まないことも多いのではないかと考えられます。マンションの敷地を売却して代金の分配を受け、新たにそれぞれの生き方を考えることも自然と言えるかもしれません。高経年マンションにとって「マンション敷地売却」は再生の有効な手段と言えるのではないかと考えられます。

- ②⑥ 組合員総数、議決権総数の 5 分の 1 以上の組合員の同意を得た組合員が、総会の招集を請求した場合は、理事長は、2 週間以内に、請求があった日から 4 週間以内に臨時総会を開く旨の招集の通知を発しなければなりません。なお、理事長がその通知を発しない場合には、その請求をした組合員が臨時総会を招集することができます。この場合の議長は、総会で選任されます。

(参考：区分所有法 第 34 条第 3 項、4 項 (集会の招集))

2 週間以内は、「会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2 か月と 2 週間以内の日」となります。

- ②⑦ 総会には、理事会が必要と認めた場合、組合員以外の者でも出席できます。(管理会社、管理員、マンション管理士、建築士など)
- ②⑧ 占有者は、会議の目的に利害関係がある場合には、あらかじめ理事長に申し出て、総会で意見を述べるすることができます。

(利害関係：占有者は、対象物件の使用方法に関して、区分所有者と同一の義務を負います (第 5 条第 2 項) ので、使用方法についての議題であれば、理事長に申し出て、意見を述べるすることができます。管理費や駐車場の使用料などの値上げは、賃料に影響をおよぼす可能性があります。法律上の利害関係ではないので、意見を述べることはできません。)

- ②⑨ 占有者が意見を述べたいときは、予め理事長にその旨申し出なければなりません。これは、会場の設営、議事の進行等準備の都合上の問題です。占有者はこれに協力すべきですが、占有者の意見陳述権は、区分所有法で認められている権利ですので、予め申し出がなくても、出席を認めなければならないと考えます。

14. 総会 2

(第 46 条議決権、第 47 条総会の会議及び議事、第 48 条議決事項、第 49 条議事録の作成、保管等、第 50 条書面による決議)

(議決権)

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。

- 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。
- 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。
- 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。
- 5 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。
 - 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
 - 二 その組合員の住戸に同居する親族
 - 三 他の組合員
- 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。

(※管理組合における電磁的方法の利用が可能な場合)

- 7 組合員は、第4項の書面による議決権行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。
- 8 組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。

<参考>

区分所有法第38条（議決権）

各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第14条に定める割合による。

区分所有法第39条（議事）

- 2 議決権は、書面で、又は代理人によって行使することができる。
- 3 区分所有者は、規約又は集会の決議により、前項の規定による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。

別表第5 議決権割合

住戸番号	議決権割合	住戸番号	議決権割合
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
・	・	・	・
・	・	・	・
		合計	〇〇〇分の〇〇〇

- ① 区分所有者には、例外なく議決権行使の権利があります。(区分所有法第38条(議決権))
- ② 「滞納区分所有者(又は共同利益背反行為を行った区分所有者との記載もあり。)を除く他の区分所有者の決議に基づき、・・・」との規約の例がありますが、滞納区分所有者(共同利益背反行為を行った区分所有者)でも議決権はありますので、この種の規定を持つ管理組合は、規約の改正が必要となります。
- ③ 議決権については、共用部分の共有持分の割合、あるいはそれを基礎としつつ賛否を算定しやすい数字に直した割合によることが適当である。(コメント①) また、専有部分の面積があまり変らないマンションであれば、規約に定めることによって、1住戸1議決権とすることも可能となります。
- ④ 1住戸が数人の共有である場合、議決権行使において、共有者全員をもって1人の組合員とみなします。この場合、議決権行使者1名を選任し、あらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければなりません。
- ⑤ 役員の総会への出席は、「役員の誠実義務」に言及するまでもなく、義務と考えたいと思いますが、特別の事情(病気や冠婚葬祭など)がある場合は、欠席もやむを得ないと思われます。
- ⑥ 総会は、管理組合の最高の意思決定機関ですので代理人は、区分所有者としての意思が総会に適切に反映されるような者、つまり区分所有者との利害関係が一致する者に限定することが望ましいと言えます。
- ⑦ 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ます。(区分所有法第39条第2項) なお、規約または総会の決議があれば、書面に代えて電磁的方法により議決権を行使することができます。(区分所有法第39条第3項)
- ⑧ 委任状のない者に対して、出席を拒むことはできますが、委任状がなくても、顔見知りの家族が、代理人として出席する場合などは、代理人として出席が明確であるとして、議長の権限で、出席及び議決権の行使を認めることができます。
(委任状のみ認め、議決権行使書での投票を認めないとした規約の例がありますが、区分所有法に違反し無効です。)
- ⑨ 代理人により議決権を行使する場合の代理人の範囲は、以下のように定めていますが、管理組合の実情により別の決め方でも可能です。
 - 一 その組合員の配偶者又は一親等の親族
 - 二 その組合員の住戸に同居する親族
 - 三 他の組合員なお、コメント⑤では、「総会は管理組合の最高の意思決定機関であることを踏まえると、代理人は、区分所有者としての組合員の意思が総会に適切に反映されるよう、区分所有者の立場から見て利害関係が一致すると考えられる者に限定することが望ましい。第5項は、この観点から、組合員が代理人によって議決権を行使する場合の代理人の範囲について規約に定めることとした場合の規定例である。」としています。
- ⑩ 総会の円滑な運営を図る観点から、代理人の欠格事由として暴力団員等を規約に定めておくことも考えられます。なお、成年後見人、財産管理人等の組合員の法定代理人については、法律上本人に代わって行為を行うことが予定されていますので、当然、議

決権の代理行使をする者の範囲に含まれます。

- ⑪ 「書面による議決権の行使」とは、総会には出席しないで、総会の前に議案ごとの賛否を記載した書面（「議決権行使書」）を総会の招集者に提出することで、組合員自らが主体的に賛否の意思決定をします。
- ⑫ 「代理人による議決権の行使」とは、代理権を証する書面（「委任状」）によって、組合員本人から授権された代理人が総会に出席して議決権を行使することで、賛否の意思決定を代理人に委ねるものです。
- ⑬ 総会が「管理組合の最高の意思決定機関」であることを考えますと、組合員本人が出席して、議場での説明や議論を踏まえて議案の賛否を直接意思表示することが望ましいわけですが、やむを得ず総会に出席できなくても、組合員の意思を総会に直接反映させる観点からは、「議決権行使書」によって組合員本人が賛否の意思表示をすることが望ましく、そのためには、総会の招集の通知には議案の内容があらかじめ明確に示されることが重要となります。
- ⑭ 代理人の記載のない委任状（いわゆる「白紙委任状」）が提出された場合に、その委任状の効力や議決権行使上の取扱いについてトラブルとなる場合があります。そのようなトラブルを防止するために、例えば、委任状の様式等において、委任状により議決権を行使する場合は「誰を代理人とするか」について、主体的に決定することが必要であること、適当な代理人がない場合には代理人欄を空欄とせず議決権行使書によって自ら賛否の意思表示をすることが必要であること等について記載しておくことが望ましいと言えます。
- ⑮ 代理人などの記載のない委任状（白紙委任状）が提出された場合は、時間の余裕があれば、本人に委任すべき者の氏名などを確認するなど適切な処理が望まれます。（ただし、質問の仕方に注意を要します。誰かに誘導するような質問は厳禁です。）
- ⑯ 白紙委任状は、その提出先（一般的には理事長又は議長）に、「受任者を誰にするのか」や「議案に対する賛否」等について一任したものと解されています。また、委任状としての効力を有しますので、出席人数に数えることとなります。
- ⑰ 議決権の行使は、直接出席してするか、書面（又は電磁的方法）又は代理人により行使する（区分所有法第39条第2項、3項）しかありません。

「委任状を未提出のまま欠席した場合は、賛成したものとみなす。」との通知や同趣旨の規約への記載は区分所有者の意思を不当に擬製するものであって、総会の重要性から考えて容認されるものではありません。そのような取り扱いは違法となり無効と考えられます。
- ⑱ WEB会議システム等を用いて総会に出席している組合員が議決権を行使する場合の取扱いは、WEB会議システム等を用いずに総会に出席している組合員が議決権を行使する場合と同様であり、区分所有法第39条第3項に規定する規約の定めや集会の決議は不要である。ただし、第三者が組合員になりすました場合やサイバー攻撃や大規模障害等による通信手段の不具合が発生した場合等には、総会の決議が無効となるおそれがあるなどの課題に留意する必要がある。（コメント⑧）

(総会の会議及び議事)

第47条 総会の会議(WE B会議システム等を用いて開催する会議を含む。)は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。)

三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。

[※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]

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

6 前5項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

6 前5項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

7 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

10 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

区分所有法第39条(議事)

集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

(議決事項) (R3年改正で、議決事項の並び順が変更、第八号、十三号が追加。)

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 三 収支決算及び事業報告
- 四 収支予算及び事業計画
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 七 修繕積立金の保管及び運用方法
- 八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 十一 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十三 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請
- 十四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 十五 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十七 その他管理組合の業務に関する重要事項

① 総会は、議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければ開かれませんが、(組合員がWEB会議システム等を用いて出席した場合、定足数の算出において出席組合員に含まれると考えられます。)

② 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決めますが、次の事項は特別決議となります。

ア 組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する事項

①規約の制定、変更又は廃止

②敷地及び共用部分等の変更

③区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

④建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

⑤その他総会において本項の方法により決議することとした事項

イ 組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で決する事項

①建替え決議

ウ 組合員総数の5分の4以上、議決権総数の5分の4以上及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で決する事項

①マンション敷地売却決議

③ 普通決議事項は、議長を含む出席組合員の議決権の過半数で決議しますが、可否同数の場合は、議事は否決となります。

④ 区分所有法第17条では、共用部分の変更に關し、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議（特別多数決議）で決することを原則としつつ、その形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更については区分所有者及び議決権の各過半数によることとしています。

建物の維持・保全の実施については、区分所有者はしっかりと協力すべきもので、維持保全を機動的に可能とするこの区分所有法の規定を確認的に規定しています。

なお、建築物の耐震改修の促進に關する法律第25条の規定により、要耐震改修認定区分所有建築物の耐震改修については、区分所有法の特例として、敷地及び共用部分等の形状又は効用の著しい変更に該当する場合であっても、過半数の決議（普通決議）で実施可能としています。

⑤ 書面、（電磁的方法）又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなします。（第6項）

⑥ 特定の者について利害が及ぶような事項を決議する場合には、その特定の少数者の意見が反映されるよう留意すべきです。

⑦ 規約の変更等が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければなりません。（第7項）

⑧ 敷地や共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その組合員の承諾を得なければなりません。（第8項）

⑨ 承諾を求められた組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはなりません。

⑩ 「区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起」に關する決議を行う場合は、あらかじめその組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければなりません。（第9項）

⑪ 総会では、あらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができます。（第10項）

⑫ 第47条関係 コメント⑤を下記に記載しますので、決議の際の参考にしてください。このような規定の下で、各工事に必要な総会の決議に關しては、例えば次のように考えられる。ただし、基本的には各工事の具体的内容に基づく個別の判断によることとなる。

ア) バリアフリー化の工事に關し、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追加する工事は普通決議により、階段室部分を改造したり、建物の外壁に新たに外付けしたりして、エレベーターを新たに設置する工事は特別多数決議により実施可能と考えられる。

イ) 耐震改修工事に關し、柱やはりに炭素繊維シートや鉄板を巻き付けて補修する工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が小さいものは普通決議により実施可能と考えられる。

ウ) 防犯化工事に關し、オートロック設備を設置する際、配線を、空き管路内に通し

たり、建物の外周に敷設したりするなど共用部分の加工の程度が小さい場合の工事や、防犯カメラ、防犯灯の設置工事は普通決議により、実施可能と考えられる。

エ) IT化工事に関し、光ファイバー・ケーブルの敷設工事を実施する場合、その工事が既存のパイプスペースを利用するなど共用部分の形状に変更を加えることなく実施できる場合や、新たに光ファイバー・ケーブルを通すために、外壁、耐力壁等に工事を加え、その形状を変更するような場合でも、建物の躯体部分に相当程度の加工を要するものではなく、外観を見苦しくない状態に復元するのであれば、普通決議により実施可能と考えられる。

オ) 計画修繕工事に関し、鉄部塗装工事、外壁補修工事、屋上等防水工事、給水管更生・更新工事、照明設備、共聴設備、消防用設備、エレベーター設備の更新工事は普通決議で実施可能と考えられる。

カ) その他、集会室、駐車場、駐輪場の増改築工事などで、大規模なものや著しい加工を伴うものは特別多数決議により、窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事、既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事は普通決議により、実施可能と考えられる。

⑬ 建替え決議及びマンション敷地売却決議の賛否は、売渡し請求の相手方を明確にするため、賛成者、反対者を記録しておかなければなりません。

第48条 議決事項

① 普通決議事項と特別決議事項の両方を含みます。

② 収支決算、事業報告、収支予算、事業計画は、管理組合の業務の根幹です。

③ 理事長は、前会計年度の業務の執行と収支決算案を総会に報告し、承認を得なければなりません。収支決算案には監事の会計監査を経る必要があります。

④ 理事長は、収支予算、事業計画を提出し、承認を得なければなりません。

⑤ 管理費、修繕積立金の額が規約に定められている場合は、それに従いますが、定められていない場合は、総会で決めます。

⑥ 規約に定められた管理費、修繕積立金の額の変更が規約の変更と解され、額の変更が困難になる場合がありますので、管理組合の運営上、総会決議事項としておくこともできます。なお、専用庭使用料、駐車場使用料などの使用料も同様です。

⑦ 「管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法」には、管理費等の支払猶予も含まれますので、管理費等の支払を猶予する場合も総会決議が必要になります。(東京地判平成20. 4. 24)

⑧ 規約の変更は特別決議事項、使用細則等は普通決議事項ですが、使用細則等の定めが、規約に抵触しないよう注意が必要です。(規約と使用細則の間で矛盾した定め例が稀にあります。修正が必要になります。)

⑨ 長期修繕計画書の承認とその計画に基づく修繕実施の承認は別物です。長期修繕計画書に記載された工事でも工事の実施まで承認されたわけではありません。

⑩ 第21条第2項には、「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。」と定められています。この管理の実施も総会決議が必要です。なお、「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」ですので、「専有部分である設備」を単独で実施することは標準管理規約上では予定されていません。(敷地及び共用部分等の管理のために徴収されて管理費等(第25条)を専有部分のためにのみ使用することはできないと解すべきです。)

- ⑪ 「役員を選任及び解任」は総会決議事項です。理事会で理事・監事の解任はできません。
- ⑫ 組合管理部分の管理は、専門的且つ多くの労力を要します。そのため多くの管理組合は、管理会社と委託契約を結んでいます。契約金額は多額に上りますし、その内容の承認は総会決議として、区分所有者が毎年確認することが望ましいと言えます。管理委託契約の締結は、理事会でできるとした規約も散見されますが、総会決議事項とすべきと考えます。

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(議事録の作成、保管等)

第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。
- 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

区分所有法第42条(議事録)

集会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。
- 3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の2人がこれに署名しなければならない。

(書面による決議)

第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
- 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

- ① 「総会の議事録が区分所有法や規約に則って作成されていないとしても、総会の手続に瑕疵がなければ、総会の決議の有効性に影響することはない。」(東京地判平成 20. 4. 11、26. 7. 10、福岡地判平成 27. 5. 19) とされています。参考までに
- ② 議事録は、議長が作成します。管理会社が作成する場合がありますが、それは委託契約に基づく「議事録の素案」です。
- ③ 議事録の記載事項は、議事の経過の要領（議論の要約など）やその結果（可決又は否決）です。併せて、総会時の区分所有者の総数、総議決権数、出席区分所有者数、その議決権数、書面投票や委任状の数なども記録します。
- ④ 議事の経過には、開会、議題、議案、討議の内容、表決方法、閉会など
- ⑤ 大規模滅失の場合の復旧、建て替え決議、敷地売却決議は賛否の区分所有者の氏名も記録しておかねばなりません。
- ⑥ 議事録署名人の署名は、議事録の正確な記載を担保するものです。議長と総会に出席した2名の組合員が署名します。規約に「議長と総会に出席した理事2名」との記載が見受けられますが、理事と限定するのは適切ではないと考えます。（違法ではない。）なお、R3年の改正で署名押印から署名に変更されていますが、管理組合においては、規約の変更をするまでは、署名押印が必要になります。（理事会議事録、規約変更時も同様）
- ⑦ 「利害関係人」とは、敷地、専有部分に対する担保権者、差押え債権者、賃借人、組合員からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等法律上の利害関係がある者をいい、単に事実上利益や不利益を受けたりする者、親族関係にあるだけの者等は対象とはなりません。
- ⑧ 理事長は、正当な理由がない限り「利害関係人」による閲覧請求を拒むことはできません。
- ⑨ 「利害関係人」が、総会の議事録の閲覧を請求する場合は、書面でしなければなりません。が、帳票類等の閲覧（第64条）と違い、理由を付す必要はありません。また、理事長は、閲覧の日時、場所等を指定できます。
- ⑩ 理事長は、「議事録の保管場所」を決められた場所（エントランスなどにある掲示板など）に掲示しておかねばなりません。なお、保管期間は特に定めはありませんが、規約などの改正があった場合は、その改正原本は、永久保存が望ましいと言えます。その他の書類を含め、保管期間に関する細則の検討をお勧めします。

第50条（書面による決議）総会を開かず決議できる方法の定め（区分所有法第45条）

- ① 組合員全員の承諾があれば、総会を開かず、書面（電磁的方法）によって決議をすることができます。
- ② 「組合員全員の承諾」なしに、いきなり書面決議をすることはできません。
- ③ 特別決議事項であっても、この方法が採れます。
- ④ 「組合員全員の承諾」は、法律上書面まで求められていません（口頭でも良い）が、承諾のありなしについて、書面を得ておくべきと考えます。
- ⑤ 「組合員全員の書面による合意」があった場合は、「書面による決議」があったとみなされます。

- ⑥ 「書面による決議」であって、「総会の決議」があったとはされません。理事長が年一回行う事務の報告は、総会場で行わなければなりません。(区分所有法第43条)
- ⑦ 決議の効果は、通常の総会の決議と変るところはありません。

15. 総会3

(**団地型棟総会**) (参考に団地型棟総会を見てください。)

<団地>

区分所有法第65条 (団地建物所有者の団体)

団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は附属施設 (これらに関する権利を含む。) がそれらの建物の所有者 (専有部分のある建物にあっては、区分所有者) の共有に属する場合には、それらの所有者 (以下「団地建物所有者」という。) は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

① 団地規定の適用の要件

- ア 一定の範囲内の土地 (団地内) に数棟の建物があること (戸建や個人所有の賃貸建物や商業施設などがあっても差支えない。)
- イ その範囲内の土地又は附属施設が数棟の建物の所有者 (団地建物所有者) の共有になっていること
- (団地内の敷地や附属施設などの共有物の管理は、区分所有建物の共用部分の管理に似た性質を持っています。)

(団地のタイプ)

- ①土地と附属施設を団地建物所有者 (区分所有建物の所有者) が共有している。
(標準管理規約が対象としているタイプ)
- ②土地のみ団地建物所有者が共有している。
- ③附属施設のみ団地建物所有者が共有している。

【団地管理組合の管理の対象】

①当然の管理対象⇒団地建物所有者の全員の共有に属する団地内の土地と附属施設 (区分所有法第65条)

②規約により管理の対象とすることができるもの。(区分所有法第68条)

- ・一部の建物所有者 (区分所有者を含む) の共有に属する団地内の土地と附属施設
- ・団地内の区分所有建物

(なお、区分所有者以外の団地建物所有者の共有になっている土地と附属施設及び戸建の建物は、対象外になります。)

② 団地の一元管理

多くの団地でみられるように、団地全体を一元的に管理し、棟での管理は限定的に運営されています。個別に管理されるべきものも、規約に定めることで一元的に管理することができます (区分所有法第68条第1項)。その方が効率的だからです。

③ 団地建物所有者の団体（区分所有法第65条）

ア 一団地内に数棟の建物があって、

イ その団地内の土地又は附属施設が、それらの建物の所有者（団地建物所有者）の共有に属する場合

ウ 団地建物所有者は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び区分所有建物の管理を行うための団体を構成します。

エ この団体は、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができます。

④ 規約の設定の特例

区分所有法第68条（規約の設定の特例）

次の物につき第66条において準用する第30条第1項の規約を定めるには、第1号に掲げる土地又は附属施設にあっては当該土地の全部又は附属施設の全部につきそれぞれ共有者の4分の3以上でその持分の4分の3以上を有するものの同意、第2号に掲げる建物にあってはその全部につきそれぞれ第34条の規定による集会における区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議があることを要する。

一 団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内の一部の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地又は附属施設（専有部分のある建物以外の建物の所有者のみの共有に属するものを除く。）

二 当該団地内の専有部分のある建物

2 第31条第2項の規定は、前項第2号に掲げる建物の一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての同項の集会の決議に準用する。

⑤ 一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は附属施設がそれらの団地建物所有者の共有に属する場合には、団地建物所有者は、当然に、全員で、その団地内の土地または附属施設を管理します。（第65条）

⑥ これに対して、団地内の一部の団地建物所有者の共有に属する「一 団地内の土地又は附属施設（区分所有法第68条1項一号）」、「二 団地内の専有部分のある建物（区分所有法第68条1項二号）」は、当然には団地建物所有者全員の管理の対象とはなりません。

⑦ が、これらに対しても、實際上、団地建物所有者全員の管理対象物として団地全体で管理を行う必要が生じます。

⑧ そこで、一部の団地建物所有者の共有に属する「一 団地内の土地又は附属施設」、「二 団地内の専有部分のある建物」について、規約によって団地建物所有者全員の管理対象物とすることができることとし、その設定の手續の特例を定めました。（区分所有法第68条）

⑨ しかし、いくつかの点で、団地全体で管理することに適さないものがあります。（区分

所有法第66条（建物の区分所有に関する規定の準用）で団地に準用されないもの）

⑩ 準用されないものの例

ア 第3節「敷地利用権」（戸建て建物については、分離処分はできないから）

イ 第7節「義務違反者に対する措置」（義務違反者に対してその者の財産の使用禁止や競売まで請求できるとするのは、一棟の建物内においては、区分所有者が相互に密接な関係を持たざるを得ないから＝同じ建物内に生活していない他の棟の区分所有者を含む団地管理組合で決定するのは適切ではないから。）

ウ 第8節「復旧及び建替」（建物の復旧及び建替は、当該一棟の建物の区分所有者のみの決定に委ね、その費用の負担もその者だけでさせることが適当だから）

（これらは、団地全体に及ぼす必要のないものや棟ごと処理すべきであって団地全体の問題として適用するのは相応しくないものです。従って、これらの処理は、一元管理の団地でも、棟ごとの総会で議論されることとなります。）

⑪ 標準管理規約（団地型）が対象としているマンションは、以下の通りです。

ア 全棟が区分所有建物

イ 土地（敷地）が共有

ウ 団地規約により各棟の管理も行われている。

⑫ 団地には、附属施設のみを共有するもの、土地のみを共有するもの、戸建てや店舗棟のあるもの等がありますが、それぞれ、実態に合せた規約の作成が必要です。

⑬ 区分所有法で団地に準用されない事項は、団地管理組合では扱えず、棟総会（標準管理規約（団地型）第68条～）の決議に付されます。

⑭ 棟総会は、区分所有法第3条の集会とし、棟ごとに、その棟の区分所有者全員で組織されます。

⑮ 一元管理を前提としていますので、棟ごとに管理組合も理事会も置いていません。通常は棟ごとの代表者を決め、団地管理組合の役員となっている例がよくみられます。また、規約も、棟ごとに定めることができますが、その場合でも、一覽性を確保する観点から、団地規約の中に規定されることが望ましいと言えます。

⑯ 棟総会は、一般的には、区分所有者総数の5分の1以上、議決権総数の5分の1以上の区分所有者の同意で招集します。

⑰ 議長は、棟総会の出席区分所有者の議決権の過半数により選任します。

⑱ 団地管理組合で扱えない事項は、棟総会の議決事項に定められています。

（標準管理規約（団地型）第72条）

（議決事項）

第72条 次の各号に掲げる事項については、棟総会の決議を経なければならない。

一 区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の制定、変更又は廃止

二 区分所有法第57条第2項、第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任

三 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧

四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合

合のマンション敷地売却

五 区分所有法第69条第7項の建物の建替えを団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付すこと

六 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し

- ⑱ 棟総会の議決事項は、団地全体や他の棟に影響を及ぼすことも考えられますので、棟総会を計画する段階で、他の棟の意見を取り入れることや棟総会で決定する前に団地理事会又は団地総会等に報告するなど、団地全体の理解を得ることに留意が必要です。
- ⑳ 招集手続（第69条）、出席資格（第70条）、議決権（第71条）、棟総会の会議及び議事（第73条）議事録の作成、保管等（第74条）、書面による決議（第75条）は、団地総会とほぼ同じ内容です。
- ㉑ 第76条の「義務違反者に対する措置」は、団地に準用されませんので棟総会の中に規定されています。（単棟型の場合は、第8章 雑則 第66条に規定）

16. 総会4（総会のまとめ）

※ 総会の種類

① 理事長が招集する総会

通常総会、臨時総会⇒説明済み

区分所有法第34条（集会の招集）

集会は、管理者が招集する。

2 管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。

☆ 第2項は、理事長（管理者）が臨時総会を招集する根拠

② 監事が招集する総会

区分所有法 第50条（監事）

管理組合法人には、監事を置かなければならない。

3 監事の職務は、次のとおりとする。

三 財産の状況又は業務の執行について、法令若しくは規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、集会に報告をすること。

四 前号の報告をするため必要があるときは、集会を招集すること。

標準管理規約 第41条（監事）

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。

ア 法人管理組合の監事の職務として、「財産の状況又は業務の執行について、法令若しくは規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、集会に報告をする

こと」及び「前号の報告をするため必要があるときは、集会を招集すること」(区分所有法第50条第3項第三号、第四号)

イ 法人でない管理組合の場合は、「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」(標準管理規約第41条第3項)

ウ つまり、監事は、管理組合の業務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ます。この規定からすると、監事は、理事会の決議なしに総会を招集できることとなりますが、通常は、監事が理事会に報告し、理事会の決議により理事長が総会を招集することが適切な手順と言えます。しかし、理事長に不正がある場合などのときは、理事長は総会を招集しないことも考えられますので、監事が直接総会を招集することができるとしていると考えられます。

エ ところで、区分所有法上の監事(法人管理組合)の職務の一つとして、不正の事実を総会に「報告」することがあります。また報告するために必要がある場合は、総会を招集することができます。つまり文意からすると「監事の招集する総会は、報告集会以外ではない」と言うこととなります。

オ 法人でない管理組合については、区分所有法には監事に関する規定はありませんので、標準管理規約において、監事に関する規定を置き、総会の招集権を定めています。(区分所有法第50条(監事)第3項の類推適用)

カ 監事が招集する臨時総会には、業務の執行及び財産の状況について不正の「報告」については触れてはならず、単に臨時総会を「招集する」ことができることになっています。

キ ところで、総会は、議案を提出し、審議採決することが通常の姿と言えます。報告のみの総会とするなら多少の違和感が残ります。私見ではありますが、理事に不正の事実があるとすると、監事の総会招集を報告総会とのみに限定せず、報告と一体として、理事の解任議案の提出もあり得るのではないかと考えます。

ク 安全な方策としては、理事会または5分の1の区分所有者と連携して、招集通知に「理事の解任」の議案を載せて、総会の招集通知を発すれば問題がなくなるのではないかと思います。(異論も予測される場所ですので、議論を重ねてください。)

ケ 監事の招集する総会の議長については、特段の定めは置いていませんので、「総会の議長は、理事長が務める」ことになるのですが、監事が指摘する不正の事実が、理事長に関することとするなら、「総会の議長は、理事長が務める」は公平な総会運営に疑念が生じます。区分所有法第41条(議長)「集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の1人が議長となる。」に従い、総会の会場で選任されることが公平性を確保することになるのではないかと思います。(この点にも異論がありますので、議論を重ねて、規約に明確なルールを定めておくことが、適切と思われます。)

③ 少数区分所有者が招集する総会

区分所有法 第34条(集会の招集)

集会は、管理者が招集する。

- 3 区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減ることができる。
- 4 前項の規定による請求がされた場合において、2週間以内にその請求の日から4週間以内の日を会日とする集会の招集の通知が発せられなかつたときは、その請求をした区分所有者は、集会を招集することができる。

標準管理規約第44条（組合員の総会招集権）

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

ア 説明済み

イ ところで、臨時総会における、議長の選任に関し、委任状及び議決権行使書の提出者も出席組合員になりますので、招集通知に添付される場合の委任状及び議決権行使書の書き方にも、注意が必要です。（議長変更の動議などがでた場合、例えば、委任状に代理人を「議長」とのみ記載した場合、議長が交代する場合に問題が生じる可能性があります。また、議決権行使書の提出者は、議長交代に対する意思表示はどのようにするのかをあらかじめ示しておく必要があります。）

17. 理事会

区分所有法では、管理者に関する規定はありますが、理事会に関する規定はなく、集会（総会）での決定事項は管理者（理事長）が執行することになっています。つまり、管理組合の意思決定機関は集会（総会）で、そこで決議された事項の執行機関が管理者（理事長）とすることです。

一方、標準管理規約では、理事会に関する規定を設け、「総会の決議」や「規約の定め」に基づく理事長が執行する業務に関し、その理事会に一定の議決権限や承認の権限を付与することにしています。

つまり、「集会（総会）での決定事項は管理者（理事長）が執行する」ことになっていますが、総会は通常年一回しか開かれませんが、理事長が総会で決議した事項しか執行できないとするなら、管理組合の運営は、滞ることが予想されます。逆に、理事長に柔軟な

権限を与えると機動的な運営は期待できますが、万一誤った判断に基づく業務の執行がなされると管理組合に大きな問題を惹起させる可能性も考えられるところです。

そこで、理事会において複数の理事による検討の機会を確保し、管理組合の運営の適正化を図っているというわけです。

<参考>

東京地裁 平成24. 3. 28

「総会は、管理組合における最高の意思決定機関であり、総会で選任される理事、ひいては、その理事により構成される理事会は、総会の決議に基づく組合業務を執行することが求められている。」

(総会は、最高の意思決定機関、理事長若しくは理事会は、業務の執行機関です。)

(理事会)

第51条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

一 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

二 理事の職務の執行の監督

三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

3 理事会の議長は、理事長が務める。

① 理事会の役割は、理事長が具体的な業務を執行する場合の意思決定機関（第2項第一号）であり、理事は、その構成員（第1項）で、理事会の定めるところにより管理組合の業務を担当します。（第40条第1項）

② 理事会の職務は、「管理組合の業務の執行の決定（第一号）」だけではなく、「業務執行の監視・監督（第二号）」も重要となります。また、理事長、副理事長、会計担当理事などの、総会で選任された理事の役職も決定し、又問題のある理事の役職の解職もできます。（第三号）但し、理事の解任は総会でしかできません。

③ 特に紛糾している管理組合で、理事会の運営に透明性（公開）が求められることがあります。理事会の運営に透明性の確保は望ましいと言えますが、静かな環境での十分な審議の必要性や個人情報やプライバシーに関する事項、工事の業者選定など、議事の内容により公開は望ましくない場合もあることに留意が必要です。

④ 理事会の運営にあつたて、透明性、公平性などについてのルールが必要です。できれば理事会運営細則を定めることが望ましいと思われます。

(招集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。

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。

3 前項の規定による請求があつた日から〇日以内に、その請求があつた日から〇日以内

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。

- 4 理事会の招集手続については、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。

- ① 理事会の招集は理事長がします。（第1項）
- ② 理事会招集の必要性があるのに、理事長が理事会を招集しない場合は、一定数の理事の同意を得れば、理事長以外の理事が、理事会の招集を理事長に請求できます。この請求があれば、理事長は速やかに理事会を招集しなければなりません。理事長が、招集をしようとしなない場合は、その請求をした理事が、理事会を招集することができます。（第2項、3項）
- ③ 招集の手続は、総会の招集手続（第43条）を準用しますが、管理組合によっては、招集通知の時期や方法など、簡略化している場合が少なくないので、規約で別段の定めをすることができるとしています（第4項ただし書）。例えば招集通知の発送の時期を「2週間前までに」を「1週間」とするなどできます。少数理事の管理組合などでは有効ではないかと思われます。
- ④ 監事は理事会を構成しませんが、監事は「理事会に出席し、必要があるときは、意見を述べなければなりません（第41条第4項）」ので招集通知を発するよう配慮が必要になります。

（理事会の会議及び議事）

第53条 理事会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）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。

- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

- ① 理事会の議事は、半数以上の理事の出席で、その出席理事の過半数で決します。
- ② 理事会への代理出席について
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ます（第37条第1項）ので、理事会へは本人が出席して、議論をし、議決権を行使す

ることが求められます。従って、理事の代理出席については、本来望ましいものではありませんが、管理組合の実情から代理出席を認めざるを得ない場合もあります。そのため、やむを得ない事情により、代理出席を認める場合は、規約にその旨明文の規定を置くことが必要と考えます。

規約に定める条文の例としては、「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に限り、代理出席を認める」旨、第53条コメント③にあります。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す。実際には、理事（区分所有者）の配偶者が出席する例は、さほど珍しくありません。現状を追認する規定を、規約に定めトラブルの発生を避けるべきと考えます。

- ③ 理事は、理事会に出席し、議論をして議決権を行使することが求められるところですが、第2項では、例外的に第17条（専有部分の修繕等）、第21条（共用部分等の管理）、第22条（窓ガラス等の改良）の工事の承認・不承認については、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り決議できるとしています。（コメント⑥）

築年数が進んでくるとリフォームの申請数も多くなることが予想され、また申請者は迅速な審査を希望することも想定されます。そのため理事が集まらなくとも、書面又は電磁的方法によって決議できるとしたものです。この場合も当然議事録に記録されなければなりません。

- ④ 役員は、その業務の遂行にあたって、管理組合の利益を犠牲にして、自己または第三者の利益を図ってはなりません。またそのような疑いが生じることも望ましいことではありませんので、特別の利害関係にある理事は決議に参加できないとしています。（第3項）

（議決事項）

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。

- 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 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
- 十一 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

2 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。

- ① 理事会での決定事項は、総会での場合と違い、区分所有者へ予め伝えられない場合も考えられますので、十分な周知が求められます。(議事録・理事会だより・アンケート等)
- ② 総会への提出議案(第一号～第四号)、規約の定めによる実施事項(第五号～八号、第十一号)、総会で付託された事項(第九号)、災害時対応(第十号)に分かれます。
- ③ 第1項第十号、第2項は災害対策で、第21条6項などと共に説明済みです。
- ④ この外に規約で定められている理事会の決議事項としては、
 - ア 理事長の職務(第38条第1項第一号)
 - イ 職員の採用、解雇(第38条第1項第二号)
 - ウ 理事長職務の他の理事への委任(第38条第5項)
 - エ 理事の業務分掌(第40条第1項)
 - オ 臨時総会の招集(第42条第4項)
 - カ 総会の招集手続の期間短縮(第43条第9項)
 - キ 組合員以外の者の総会出席(第45条第1項)
 - ク 理事会の招集手続(第52条第4項ただし書)

第54条関係コメント①②③より

- 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、次のとおりである。

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法の決定等が該当する。

なお、理事会の開催も困難な場合の考え方については、第21条関係⑩を参照のこと。

- 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とするものである。
- ③ ①のほかにも、共用部分の軽微な変更及び狭義の管理行為については、大規模マンションなど、それぞれのマンションの実態に応じて、機動的な組合運営を行う観点から、これらのうち特定の事項について、理事会の決議事項として規約に定めることも可能である。その場合には、理事の行為が自己契約、双方代理など組合員全体の利益に反するこ

ととらないよう監事による監視機能の強化を図るなどの取組み、理事会活動の事前・事後の組合員に対する透明性の確保等について配慮することが必要である。

(専門委員会の設置)

第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

- ① 管理組合の諸課題は、本来理事会で検討・処理して行きますが、検討に長期間を要することが予想される場合や専門性が高い場合などは、日々の業務に忙しく、また1年ないし2年で交代する理事に代って検討する組織の設置が適当と考えられます。また、検討課題によって、専門分野に詳しい組合員や関心の高い組合員の参加も望まれるところです。こうした時に設置され、諸課題の調査検討をするのが各種の専門委員会です。
- ② 専門委員会の例としては、専門性や継続性が必要とされる「計画修繕検討委員会」、「規約等検討委員会」、「財務委員会」、「ペット問題検討委員会」等々が考えられます。
- ③ 専門委員会は、理事会の下部組織（諮問機関）と位置づけられます。（議決機関としての役割はない。）この点を明確にしておかないと、1年ないし2年で交替する理事より専門委員の方が長期に存在する場合など知識も豊富になるため、理事会との間でトラブルになることがありますので、注意が必要です。

なお、調査検討された事項は、理事会に具申します。（検討の結果に基づき、業務の推進については、理事会又は総会で決定します。）

- ④ 専門委員会には、必要に応じ検討対象に関する専門的知識を有する者の参加を求めることもできます。経費が発生する場合は、総会において予算の承認も必要になる場合があります。
- ⑤ 専門委員会の設置には、調査・検討の対象（諮問内容）、設置期間、委員の任期、外部専門家への委託、等々を委員会細則に定めておくことが望ましいと考えます。
- ⑥ 専門委員会は理事会で設置できますが、その検討対象が次の場合は、総会の決議が必要になります。
 - ア 理事会の責任と権限を越える事項、
 - イ 委員会での検討に必要な経費が理事会活動に認められている経費を越えると予想される場合、
 - ウ 委員会細則の制定が必要な場合など
- ⑦ 専門委員会の設置は、必ずしも必要と言うことではありません。小規模マンションや特殊な事情（リゾート型など）のあるマンションなど、それぞれの事情により別の方法を検討されてもよいかと思えます。

18. 会計

(会計年度)

第56条 管理組合の会計年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第57条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

区分所有法第19条（共用部分の負担及び利益収取）

各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

- ① 管理組合は、会計年度を定めます。(第56条)
- ② 会計年度とは、期間開始日から決算日までの通常一年間を指します。この期間の財産の状況を取りまとめ、年度ごとの収入・支出を確認します。前年度との比較や数年間の決算を、勘定科目ごと収支を時系列で集計しますと、異常数字がある場合の確認がしやすくなります。一度ご確認をお勧めします。
- ③ 第57条は、第25条以下の規定によって、管理組合の収入と支出について整理した規定です。健全な管理組合運営のために、管理費、修繕積立金、使用料の科目ごと、規約の定めに従って運営されなければなりません。

(収支予算の作成及び変更)

第58条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
 - 一 第27条に定める通常管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
- 5 理事会が第54条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。
- 6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

(会計報告)

第59条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

区分所有法

(事務の報告)

第43条 管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。

第3章 罰則

第71条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした管理者、理事、規約を保管する者、議長又は清算人は、20万円以下の過料に処する。

四 第43条の規定に違反して、報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

- ① 理事長の業務執行に関する会計処理とその報告は、管理組合活動の根幹をなすもので、透明性、公平性、適時適切な処理が求められます。
- ② 理事長は、通常総会において、予算案の承認を得なければなりません。
- ③ 理事長は、予算を変更する場合、臨時総会において承認を得なければなりません。
- ④ 通常総会は新会計年度開始から2ヶ月以内（第42条第3項）に開かれますが、新年度予算の成立は、この日となるため、この間は、規約上新年度の予算がないため、管理組合の業務の執行に支障がでます。そのためこの間の「通常の管理に要する経費のうち、経常的である経費」の支出や「総会で承認された長期の施工期間を要する工事に係る経費」の支払期がこの間にあたっている場合、理事会の承認を得てその支出を行うことができます。（第3項一号、二号）
- ⑤ 第3項の規定により行った支出は、通常総会での予算案が承認されたときは、その予算案による支出とみなされます。（第4項）
- ⑥ 第5項、第6項（災害時の支出）は説明済み（P26～P28）
- ⑦ 理事長は、「監事の会計監査」を経た「収支決算案」を総会に報告し、承認を得なければなりません。区分所有法上における管理者の事務の報告（区分所有法第43条）の一部をなすものです。
- ⑧ 理事長が、総会において会計報告をせず、また虚偽の報告をした場合は、20万円以下の過料に処せられます。（区分所有法第71条第四号）

(管理費等の徴収)

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。

- 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、年利〇%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加算して、その組合員に対して請求することができる。
- 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。
- 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進行することができる。
- 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。
- 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。

- ① 管理組合の収入は、主として管理費等と使用料によります。徴収の方法は、組合員が開設する預金口座から毎月一定の日に口座振替の方法により管理組合の口座に受け入れることとしています。
- ② 口座振替の方法としていますので、毎月その都度持参するのは、この規定の違反になります。特別な事情がない限り、理事長は理事会の決議を経て、その組合員に対して、口座振替の方法によるよう勧告することができます。(第67条)
- ③ 徴収の方法は、管理組合の実情(戸数が少ない場合、近くに金融機関がない場合など)により決めることができますので、組合員の都合に合わせてもよいと思われませんが、規約に定めておくことが望ましいと考えます。
- ④ 徴収日を「別に定める徴収日」までとしているのは、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円滑に対応できるようにするためです。(コメント②)管理組合によっては具体的な日付けを記載しているものもありますが、問題はありません。
- ⑤ 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、年利〇%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加算して、その組合員に対して請求することができます。(第2項)
- ⑥ 管理費等の滞納に関して、その組合員に対し、管理組合は、督促等の必要な措置を講ずることになります。また、理事長は、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進行することができます。(第3項、第4項)
- ⑦ 管理費等の徴収は、管理組合が適正な組合活動を行う根幹をなすものです。管理費等の滞納は、組合活動に直接の影響を及ぼすだけではなく、他の組合員へ負担を転嫁することを意味しますので、滞納者への必要な措置は、理事長(管理組合)の重要な職務です。
- ⑧ 管理組合が滞納者に取り得る措置については**別添3**(滞納回収のための管理組合による措置に係るフローチャート)を参考にしてください。(コメント③)
- ⑨ 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と解説（コメント④）されています。

⑩ 督促及び徴収に要する費用：

ア 配達証明付内容証明郵便による督促は、郵便代の実費及び事務手数料

イ 支払督促申立その他の法的措置については、それに伴う印紙代、予納切手代、その他の実費

ウ その他督促及び徴収に要した費用

⑪ 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」と規定していますが、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（コメント⑥）と解説されています。

⑫ 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ません。（第6項）一旦受け入れた管理費等を返還したり、分割したりすることは、円滑な管理組合活動を阻害する恐れがあるからです。特に修繕積立金については、転出する区分所有者に積立てた修繕積立金を返却すると、多額の費用が掛かる長期の修繕計画のための「特別会計」の制度がその意味を失うことになりかねません。

（管理費等の過不足）

第61条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

（預金口座の開設）

第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

（借入れ）

第63条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

① 収支決算の結果、管理費に余剰が生じたときは、その余剰は翌年度の管理費に充当します。

② 管理組合によっては、管理費会計の貸借対照表の残高が大きく膨らんでいる場合が見受けられます。恒常的に残高が積まれて行くようでしたら、管理費の値下げも検討すべきですが、例えば複数年契約の損害保険や数年毎に繰り返される修繕工事などがあれば、そのための経費の積立ても必要になりますので、単年度で余剰があるとしても、直ちに値下げに踏みきるのではなく、数年分の決算書を確認、検討をしたうえで、結論を出すべきと思われます。

- ③ 一方、「管理費の余剰を修繕積立金に充当することができるか？」との問合せがあります。

修繕積立金は、第28条により「特別の管理等」に要する場合に限って取り崩すことができると定められています。このように限定的な使用しか認めていない趣旨は、修繕積立金が日常の管理に流用されることなく、計画修繕などの円滑な実施によりマンションの適正な維持管理ができるようにと定められたものと考えられます。従って区分經理の趣旨に反する可能性があります。規約を改正して、「管理費の余剰を管理費若しくは修繕積立金に充当することができる」旨、又は「管理費の余剰は、総会の決議により修繕積立金に充当することができる」旨定めることで、修繕積立金に充当することも可能ではないかと思われま。ただし、この逆は、第28条の定め趣旨から否定的に捉えるべきと考えます。

- ④ 管理費等に不足が生じたときは、管理組合は組合員に対して管理費等の負担割合によって、その都度必要な金額の負担を求められます（第61条第2項）。この負担については、総会の決議や理事会の決議は必要ないと考えられていますが・・・。

例えば、総会で承認された工事で、当初の見込みより結果的に予算の範囲を超えた場合など、当初から予算の範囲で実施できない工事の場合（追加工事など）は、もとの総会決議に含まれないので、改めて総会決議を要します。（予算の変更）

一方、突発的に必要となった予算外の費用であって、管理組合会計の破綻が想定されるような場合（積立金が大きく毀損されていた場合など）は、管理組合は、総会の決議なしに組合員に負担を求めるとしています。

しかし、理事長が組合員に不足金を請求することは、予算の変更であり、管理費等の額の変更またはその賦課徴収方法に関する事項でもありと考えられますので、これらは総会の決議が必要との考えもあります。

従って、一条文について、意見が分かれるものについては、総会決議とすることが安全ではないかと思われま。組合会計の破綻が目前に迫っていたとしても、組合員への説明なしに徴収は相当の困難が予測されます。徴収が避けられないと結論が出ているにしても、丁寧な説明、つまり、総会（説明会）が必要ではないかと思われま。）

- ⑤ 管理組合が、計画修繕をする際、資金計画を立てて、修繕積立金を徴収し、必要な資金ができたところで実施すべきですが、実際には、積立不足の管理組合も少なくないようです。このような場合は、修繕の範囲の検討や修繕の時期の見直しなどで対処しますが、この第63条（借入れ）の規定により借入で対処もできます。理事会又は委員会において、いずれの方法が組合にとって適切かを検討し、総会に諮ります。なお、借入した場合の償還は修繕積立金により行うことができます（第28条第4項）。

（帳票類等の作成、保管）

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面（又は電磁的方法）による請求があったときは、これらを見せなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面（又は電磁的方法）による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面（又は電磁的方法）による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

（消滅時の財産の清算）

第65条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

① 「利害関係人」とは、敷地、専有部分に対する担保権者、差押え債権者、賃借人、組合員からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者など法律上の利害関係がある者をいい、単に事実上利益や不利益を受けたりする者、親族関係にあるだけの者などは対象とはならない。（第49条関係コメント①）なお、前区分所有者は、利害関係人にはあたらない。

② 保管・閲覧に供すべき書類

会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿、その他の帳票類（第1項）、

長期修繕計画書、設計図書、修繕等の履歴情報（第2項）

総会議事録、理事会議事録、規約原本、現に有効な規約、使用細則等（第3項）

③ 第2項は、第32条で管理組合の業務として掲げられている各種書類等の管理について、第1項の帳票類と同様に、その保管及び閲覧に関する業務を理事長が行うことを明確にしたものです。

④ 作成、保管すべき帳票類は、他に領収書や請求書、管理委託契約書、修繕工事請負契約書、駐車場使用契約書、保険証券などがあります。

⑤ 「これらを閲覧させなければならない。」と規定されています。組合員又は利害関係人に認められている権利は、「閲覧」であって「謄写（コピー）」まで明文として規定しているものではないことに注意を。「謄写（コピー）」（デジカメなどによる撮影も含む。）の是非について判例は、分かれています。

⑥ **別添4**（管理情報提供様式に記載のある項目例）は、住戸の売却予定者（組合員）から依頼を受けた宅地建物取引業者が当面必要とすると考えられる情報を提供するための様式の一例に記載のある主な情報項目です。参考にしてください。

（管理委託契約書「別表第5（宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項）」と、ほぼ同じ内容）

⑦ 規約及び総会議事録以外の書類は、区分所有法上、開示が義務づけられていません。これらは、内部資料としての性格が強く、そのため、開示には書面による理由の提示が必要とされています。（ただし、マンションを買いたい人、売りたい人、借りたい人、貸

したい人などに対して、特段の問題がなければ、その求めに応じて開示しなければならないと考えます。なお、個人情報に係る内容や組合の財産に関する情報の開示は、防犯や業者選定などに影響を与える可能性があるため、慎重に検討すべき場合もあります。）

- ⑧ 理事長は、管理組合の運営に支障が出ないように閲覧をさせる場合は、適切な日時、場所等を指定することができます。
- ⑨ 組合員名簿の閲覧等に際しては、組合員のプライバシーに留意する必要があります。
- ⑩ 理事長は、「閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報」について、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があった場合は、希望する情報を記入した書面を交付することができます。（第3項）この場合、交付の相手方にその費用の負担をさせることができます。

ア <閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報>

- ・総会議事録・理事会議事録（第49条第3項・第53条第4項）
- ・規約・使用細則等（第72条第2項及び第4項）
- ・本条第1項及び第2項に定められる書類

イ <その他書面交付の対象とする情報の例としては、>

- ・大規模修繕工事等の実施状況、今後の実施予定、裏付けとなる修繕積立金の積立ての状況（マンション全体の滞納の状況も含む）
- ・ペットの飼育制限
- ・楽器使用制限
- ・駐車場や駐輪場の空き状況等

- ⑪ コメント⑥で次のように解説されています。参考にしてください。

「第3項に規定する管理組合の財務・管理に関する情報については、これらの情報が外部に開示されることにより、優良な管理が行われているマンションほど市場での評価が高まることや、こうした評価を通じて管理の適正化が促されることが想定されることから、書面交付の対象者に住戸の購入予定者を含めて規定することも考えられる。一方で、開示には防犯上の懸念等もあることから、各マンションの個別の事情を踏まえて検討することが必要である。」

- ⑫ 第65条は、マンションが建替などで、消滅する際の管理費等の分配方法の規定です。管理費等が第10条の共用部分の共有持分割合に応じて算出することにしていますので、残余財産の分配はその割合で各区分所有者に帰属することになります。
- ⑬ 管理組合によっては、共有持分割合と管理費等の負担割合が大きく異なる場合がありますが、その場合は、負担割合に応じた清算とするなど、マンションの実態に合せた衡平な清算となるよう配慮が必要です。また、この件に関する規定をあらかじめ定めておくことが望ましいと思われます。

19. 雑則

（義務違反者に対する措置）

第66条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用

に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

区分所有法第6条（区分所有者の権利義務）

区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

区分所有法 第7節（義務違反者に対する措置）

第57条（共同利益に反する行為の停止等の請求）

区分所有者・占有者に対して、行為の停止・結果の除去・行為の予防の措置の請求（訴訟、訴外いずれでも可）

第58条（使用禁止の請求）

区分所有者に対して相当の期間、専有部分の使用禁止の請求（訴訟）

第59条（区分所有権の競売の請求）

区分所有者に対して区分所有権・敷地利用権の競売の請求（訴訟）

第60条（専有部分の引渡請求）

占有者に対して契約の解除・専有部分の引渡の請求（訴訟）

- ① 区分所有法第6条第1項の違反（共同利益背反行為）に対する、同法第57条～第60条の規定による必要な措置に関する確認規定です。
- ② 共同利益背反行為の禁止
区分所有者に禁止される行為は、「建物の保存に有害な行為」、「その建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」
- ③ 「建物の保存に有害な行為」⇒建物の一部を取り壊し、建物全体の安定度を弱める行為など、建物自体に物的侵害を加える行為
- ④ 「その建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」⇒共用部分を独占的に使用する行為、騒音・悪臭を発する行為、他の区分所有者に迷惑を及ぼす動物の飼育
- ⑤ 「共同の利益に反する行為に当るかどうかは、当該行為の必要性の程度、これによって他の区分所有者が被る不利益の態様、程度等の諸事情を比較考量して決すべきものである。」として一般的基準を示した判例（東京高判昭53.2.27）があります。
- ⑥ 「不当毀損行為」の例
 - ア 室内の改装工事の際、耐力壁を撤去する。
 - イ 専有部分に接続してベランダを作る。またベランダを居室に作り替える。
 - ウ 風呂のバランス釜を設置するため、建物の外壁に、3個の穴を開けた行為が「不当毀損行為」の当るとの判例（東京地判平3.3.8）
- ⑦ 「不当使用行為」の例
 - ア 廊下や階段に私物を置いたままにしておく。

- イ 共有敷地に自転車や自動車を常時駐車して、他の区分所有者の使用を妨げ、独占的に使用する行為
- ウ 専有部分に危険物を持ち込む
- エ 住宅専用マンションであるのに、事務所や店舗など目的外使用する場合
- オ 外壁やベランダに看板を取付ける行為（外観変更行為）
- カ 騒音・振動・悪臭などの発散
- キ 猛獣の飼育
- ク 継続的に複数の猫に餌をやり、他の区分所有者に被害を生じさせた事案について、餌やり行為の差し止めを認めた判例（東京地判平22.5.13）
- ケ 管理費の不払いは、「管理費の支払義務は建物の管理に関する最も基本的な義務であること等を考えると、著しい管理費の不払いはこれに含まれる」と解されます。
- ⑧ 「共同利益背反行為」に当たるかの判断は、難しい場合が多くあります。それぞれの事案ごとによく検討して見る必要があります。（市販のマンショントラブルに関する判例集がありますので、参考にしてください。）
- ⑨ 共同利益に反する行為に対する措置は、標準管理規約上では、主にはこの第66条や第67条で行います。
- ⑩ 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）
 - ア 区分所有者（占有者の場合も同様：第57条第4項）が、区分所有法第6条第1項の行為をした場合、またはその行為をするおそれがある場合
 - イ 他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、その行為の停止、その行為の結果の除去、その行為の予防ため、必要な措置をするよう請求できる。
 - ウ 訴訟を提起する場合は「集会の決議」（普通決議）が必要。
- ⑪ 区分所有法第58条（使用禁止の請求）
 - ア 第6条第1項の行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、第57条第1項の請求ではその障害を除去できない場合
 - イ 他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、「集会の決議」（特別決議）により
 - ウ 「訴え」により、当該区分所有者に相当の期間の「専有部分の使用の禁止」を請求できます。
 - エ 決議をする場合、あらかじめ、当該区分所有者に「弁明する機会」を与えなければなりません。
- ⑫ 区分所有法第59条（区分所有権の競売の請求）
 - ア 第6条第1項の行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去できない場合
 - イ 他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、「集会の決議」（特別決議）により
 - ウ 「訴え」により、当該区分所有者の「区分所有権及び敷地利用権の競売」を請求できます。
 - エ 決議をする場合、あらかじめ、当該区分所有者に「弁明する機会」を与えなければなりません。
- ⑬ 区分所有法第60条（占有者に対する引渡し請求）
 - ア 占有者の共同利益背反行為により、区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の

- 方法によってはその障害を除去できない場合は、
- イ 区分所有者の全員又は管理組合法人は、「集会の決議」（特別決議）により、
 - ウ 「訴え」により、当該占有者が占有する専有部分の使用契約の解除とその専有部分の引渡しを請求できます。
 - エ 決議をする場合、あらかじめ、当該占有者に「弁明する機会」を与えなければなりません。賃貸人である区分所有者には「弁明する機会」を与える必要はありません。

(理事長の勧告及び指示等)

- 第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。
- 2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
- 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること
 - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等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。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。

- ① 「区分所有者等」とは、○区分所有者+その同居人、○占有者+その同居人を指します。
- ② 「区分所有者等」が法令、規約等に違反したとき、共同生活の秩序を乱す行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その是正等のため勧告・指示・警告を行うことができます。（第1項）なお、共同利益に反する行為への差し止め（停止）の請求の部分は、第66条と重複しています。
- ③ 区分所有者は、○その同居人 ○占有者+その同居人が違反行為を行った時には、その是正等のため必要な措置を講じなければなりません。（第2項）
- ④ ○「区分所有者等」が違反行為したとき、○「区分所有者等」及び「第三者」が敷地及

び共用部分等で不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て次の措置を講ずることができます。(第3項)

一 行為の差止め・排除、原状回復に必要な措置の請求のため、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること

二 敷地及び共用部分等で生じた損害賠償金・不当利得による返還金の請求又は受領に関し、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること

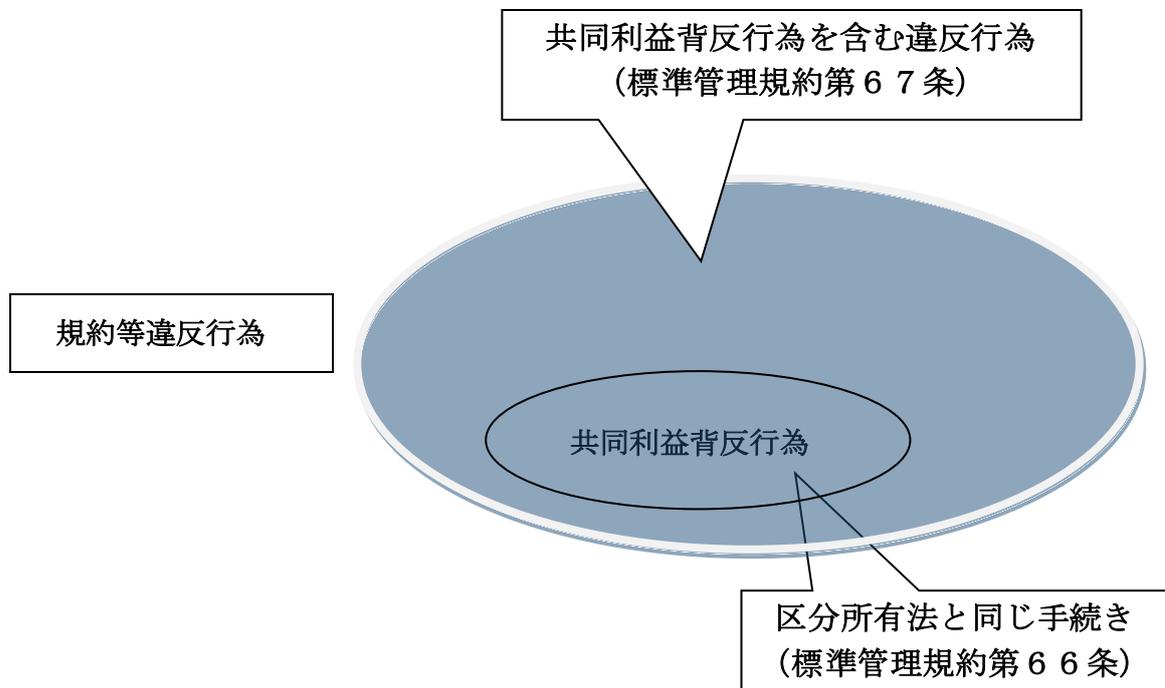
⑤ これらの訴訟において、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができます。(第4項)

⑥ 「違約金としての弁護士費用」は、管理組合が弁護士に支払義務を負う一切の費用です。この旨の定めのない管理組合は、裁判において弁護士費用を回収できない可能性がありますので、この規定の設置をお勧めしておきたいと思います。

なお、平成26年4月の東京高裁の判決は、「この意味において『違約金としての弁護士費用』は、規約の文言としては、『管理組合が負担することになる一切の弁護士費用(違約金)』と定めるのが望ましい」と述べています。参考にしてください。

⑦ 理事長は、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者に通知しなければなりません。(第6項) 総会決議による訴えでないため、区分所有者に知らせる必要があるからです。(区分所有法第26条第5項の確認規定)

第66条、第67条の概念図



(合意管轄裁判所)

第68条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する〇〇地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第48条第十一号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第69条 区分所有者は、管理組合が〇〇市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

- ① 管理組合と組合員間の訴訟（区分所有法第57条～第60条の訴訟を含む）については、対象物件所在地を管轄する福岡地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とすることとしています。
- ② マンション完成前に、分譲業会社が自治体や近隣住民との間で協定を結びこれを区分所有者が引き継ぐ場合があります。通常売買契約において、買主である個々の区分所有者がその遵守義務を負うことになり、管理組合が当然に引き継いでいるわけではありません。
- ③ 分譲会社が締結した、公園、通路、目隠し、共同アンテナ、電気室等の使用等に関する協定は、管理組合が再協定するか、または附則で承認する旨規定するか、いずれかにすることになります。なお、協定書は規約に添付しておきます。（コメント①②③）
- ④ マンション完成後、管理組合が再協定する場合、協定の内容がマンションの管理に関する事項と考えられる場合は、第48条第十七号「その他管理組合の業務に関する重要事項」の総会決議事項と考えられます。決議されますと、特定承継人を含む全ての区分所有者に効力が及びます。

(細則)

第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第71条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

- ① 第18条の使用細則は、対象物件の使用に関する細則です。この第70条は、第18条以外の事項についての細則です。
- ② 例としては、理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項、役員選出方法、管理事務の委託業者の選定方法、文書保存等に関するもの等が考えられます。
- ③ 建物・敷地・附属施設に関する管理使用に関する基本事項は、規約で定めなければなりません。使用細則等は、規約の定めを根拠とし、その枠内で、具体的な取り扱いや手続等を定めることになります。
- ④ ある管理組合の細則の改廃に関する規定の例です。

(改廃)

第10条 この細則の改廃は、理事会の決議を経たのち総会の決議を得る。この場合において総会の決議は、議決権を有する組合員の4分の3以上の賛成により成立する。

この管理組合の規約には、標準管理規約第48条と同様、使用細則等の制定・変更・廃止は過半数決議とされており、規約と細則との間に齟齬が生じていました。

細則で定めることができるのは、規約で定められた基本事項の枠内で、その具体的な取り扱いに関する事項、または手続に関する事項です。決議要件を厳しくすることは問題ありませんが、普通決議か特別決議かは、規約に定めるべき基本事項と言えます(第47条第2項で過半数決議と定められています。)。細則には、規約を補完する取扱いに関することや手続に関することとなります。

※ 「規約及び使用細則等に定めのない事項」については、一義的には「区分所有法その他の法令の定め」によりますが、なお、それらにも定めがない場合は、「総会の決議」によることとなります。

(規約原本等)

第72条 この規約を証するため、区分所有者全員が署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名した上で、この書面を保管する。
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面(又は電磁的方法)による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面(以下「規約原本等」という。)並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面(以下「使用細則等」という。)の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

- ① 区分所有者全員が署名した規約がない場合には、分譲時の規約案及び分譲時の区分所有者全員の規約案に対する同意を証する書面又は初めて規約を設定した際の総会の議事録が、規約原本の機能を果たすこととなります。(コメント①)
- ② 第4項では、第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則についても、規約原本等と同じ手続で閲覧を認めることを明確に決めました。(コメント②)
- ③ 総会決議により規約原本が変更された場合には、理事長は現に有効な規約を1通作成

し、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名した上で、その書面を保管します。

- ④ 理事長は、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、「規約原本等」だけでなく「使用細則等」も閲覧をさせなければなりません。その際、理事長は、閲覧の日時、場所等を指定できます。
- ⑤ 「規約原本等」とは、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面
- ⑥ 「使用細則等」とは、現に有効な第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面を指します。
- ⑦ 理事長は、規約原本等、使用細則等の保管場所を所定の掲示場所に掲示しておきます。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成〇年〇月〇日から効力を発する。

※ 附則全般関係コメント以下のとおり。

- ① 新規分譲において、分譲会社等が原始規約案を作成する際の参考とする場合は、附則第1条の次に以下のような附則を規定することが考えられる。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、平成〇年〇月〇日に成立したものとする。

(初代役員)

第3条 第35条にかかわらず理事〇名、監事〇名とし、理事長、副理事長、会計担当理事、理事及び監事の氏名は別に定めるとおりとする。

2 前項の役員の任期は、第36条第1項にかかわらず平成〇年〇月〇日までとする。

(管理費等)

第4条 各区分所有者の負担する管理費等は、総会においてその額が決定されるまでは、第25条第2項に規定する方法により算出された別に定める額とする。

(経過措置)

第5条 この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が〇〇会社との間で締結した駐車場使用契約は、この規約の効力が発生する日において管理組合と締結したものとみなす。

- ② ①に記載するもののほか、初年度の予算及び事業計画等に関しても必要に応じて附則で特例を設けるものとする。
- ③ 新規分譲において、分譲会社等が原始規約案を作成する際の参考とする場合は、次の点に留意する。

- ア) 規約の効力発生時点は、最初に住戸の引渡しがあった時とする。また、管理組合の成立年月日も、規約の効力発生時点と同じく、最初に住戸の引渡しがあった時とする。
- イ) 役員の任期については、区分所有者が自立的に役員を選任することができるようになるまでとする。
- ウ) 入居後直ちに開催する総会で、抽選で駐車場の使用者を決定する場合には、附則第5条は、不要である。

20. 規約診断及び規約改正の一方法の紹介

1) 規約診断の一方法の紹介

① 規約診断表は、三列又は四列で作成します。(下記は、三列の作成例)

(全条文の対比表を作成する場合がありますが、一般的には指摘すべき条文のみで作成します。なお、A4用紙を横向きにして作成しますと見やすい表になります。)

<手順>

ア 現行規約を「左列」に、指摘すべき条文を番号順に記載します。

イ その条文に対応する標準管理規約を「中列」に並べて行きます。

ウ 右列は問題点の指摘と適正性確保のための提案を記載します。

エ 診断表の記入要領は、下記を参考に

<診断表の作成例>

適正性を欠く現行規約の条項	標準管理規約の対応条項 (管理組合により単棟型、団地型、複合用途型を記載)	適正性の欠如を指摘する根拠・理由など ⇒適正性確保への提案
第1章 総則 (目的) 第1条 組合は、A管理組合内の敷地、附属施設及び専有部分のある建物を管理すると共にそれらの使用に伴う組合員の共同の利益の維持増進をはかることを目的とする。	第1章 総則 (目的) 第1条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分物所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。	<記入例> 条文内容が、「組合の活動目的」として構成されています(C) 「規約設定の目的」とした標準管理規約第1条に準拠した条文にされることをお勧めします。
(定義) 第2条 対応条項なし	(定義) 第2条	現行規約に対応条項なし(B) 条文の中で使用される文言の説明を、ある程度まとめて表示することで、後述される各条文の補足とされることをお勧めします。
(規約及び総会の決議の遵守義務) 第3条 対応条項なし	(規約及び総会の決議の遵守義務) 第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなけれ	現行規約に「規約及び総会の決議の遵守義務」の条項がありません(B) 区分所有者が遵守すべき

	ばならない。 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。	最も重要な事項です。標準管理規約第3条に準拠した規定の設置をお勧めします。
(事務所) 第3条	(管理組合) 第6条 第2項	同趣旨

2) 管理規約改正方法の一例の紹介

① 一般的な改正方法の例

改正案の規約	改正前（現行規約）
() 第〇条 …… 改正する内容（条文案）を記載する。 （改正案の部分に下線を入れておく。）	() 第〇条 …… 改正しようとする現行規約の条文を記載。
第△条 //	第△条 //
第×条 //	第×条 //

☆ 多くの管理組合で採用されている改正方法で、指摘すべき問題はありませんが、対応する標準管理規約の条文があれば、それも記載しておきますと、区分所有者の理解がし易いのではないかと思います。（拘る必要はありませんが。）

<標準管理規約と対比する改正案作成の例>

標準管理規約①	改正前（現行規約）②	改正案の規約③
() 第〇条 改正しようとする現行規約の条文と対応する標準管理規約の条文を記載する。	() 第〇条 改正しようとする現行規約の条文を記載。	() 第〇条 改正する内容（条文案）を記載する。 （改正部分に下線を）
第△条	第△条 //	第△条 //
第×条	第×条 //	第×条 //

② 管理組合成立以降一度も改正されていないなど、標準管理規約とはかなり差異がある場合は、全条文の点検修正の必要も考えられます。その場合は、理事会又は専門委員会を設置しておおよそ半年から1年をかけて検討することになりそうです。その場合のテキストの作成は以下の方法をお勧めしています。管理組合から作成の依頼を受けたときの参考にしてください。また、管理組合が独自に作成する場合にもご参考として頂ける

と思います。（この方法でないといけないと云うことではありません。あくまで一例です。）

<対比表、改正案作成の例>

標準管理規約①	現行規約②	改正案③
() 第〇条 標準管理規約の第1条から順番に記載する。	() 第〇条 <u>標準管理規約に対応する現行規約の条項を記載する。</u> (標準管理規約の対応条項を捜すことが、結構手間ですが、頑張ってください。)	() 第〇条 標準管理規約を参考に、 <u>管理組合の現状に合わせた改正案</u> を作成する。
第△条	第△条 〃	第△条 〃
第×条	第×条 〃	第×条 〃

ア 表に示すとおり、標準管理規約と現行規約の対比表（①②欄）を作成し、それをベースにして、管理組合の現状に合わせた改正案（③欄）（管理士が作成する場合は、改正案の素案）を作成します。この場合、標準管理規約の条文番号順に作成しますと、その後の改正に便利です。

イ できあがった改正案は、検討会のたびに、区分所有者に示し（「議事録」または「〇〇だより」を配付など）、意見や要望を収集します。

ウ 収集した意見・要望などを元に改正案（素案）を修正し、理事会の決議を経て、総会提出議案とします。

エ できれば総会1ヵ月以上前に「区分所有者説明会」を開催し、意見・要望の最終収集を行います。なお、この説明会は、総会提出用「議案の要領」の説明を兼ねますので、主催は理事会（理事会・委員会共同主催でもよい。）になります。

オ なお、改正案（③欄）の右にコメント欄を設けて、解説や改正を提案する理由などを記載することもあります。

カ 「区分所有者説明会」後、10日前後の期間を設け、説明会後の意見・要望を再度受付ます。そして、説明会と説明会後の意見・要望を踏まえ、説明会の資料（「議案の要領」）を修正し、その正誤表を総会招集通知へ同封します。

※「対比表、改正案」は、理事会又は専門委員会で作成します。

管理規約の改正は、区分所有者が主役です。外部の第三者（管理士など）に依頼する場合でも、最終決定は区分所有者が行います。第三者が作成する規約は素案に過ぎないことに留意をしてください。

③管理組合から「規約改正（案）素案作成業務」の委託を受ける場合の注意事項

<事前の確認>

ア 管理組合の規約に次の条項または細則が設置されているか。

- ①専門的知識を有する者の活用（標準管理規約第34条に該当）
専門的知識を有する者の活用に要する費用（標準管理規約第27条第九号に該当）
- ②専門委員会の設置（標準管理規約第55条に該当）
- ③「規約等検討委員会細則」（以下「委員会細則」という。）に当るものはあるか。

イ 総会又は理事会で専門委員会設置の決議がされているか。（議事録を確認）

- ①理事会決議：「規約改正の検討をすること」と「委員会を設置すること」について
- ②また、必要に応じて「専門家の活用」について総会の承認は得られているか。（経費が発生しますので総会決議が必要と考えられます。）

（専門家活用の目的、契約先、契約業務、契約期間、契約額の案など）

ウ 管理組合で、合意が形成されていること、予算が設定されていることを確認します。

ただし、委員会は、期の途中で理事会の発案により設置されることもあります。当然全体の合意形成も、予算もない状態から始まる訳ですので、管理士報酬は、翌年度の総会で予算化されることも考えられます。その場合には、管理組合の要望が強ければ、契約書は実態に合わせるように作成することになりますが、出来るだけ総会承認前の契約は避けるべきでしょう。自然体で取組めばよいのですが、管理士としてのリスクは避けねばなりません。

（委員会設置のみであれば総会承認は不要。ただし設置理由など、区分所有者への周知は懇切に行わなければならないと考えます。）

2.1. 日管連作成の管理規約の改正に関する契約書のモデルを紹介します。

以前、県士会経由で送信されたものです。参考にしてください。

<留意事項>

☆ この見積書、契約書も一例に過ぎません。

1. 見積書、契約書の作成は、まず案を作成し、管理組合へその両方を示します。
（日管連モデルは、あくまでモデルですので、ご自分の考えに基づき案を作成してください。）
2. 管理組合の要望を聞き、できるだけ希望に沿った内容に修正します。
（自分の都合に合わせた契約書にならないように注意を）
3. 契約書の内容について、理事会（委員会）で要点の確認をし、相互に誤解のないよう共通認識とします。
4. 始期と終期を明確にしておくこと（大凡の工程表を示してください）。
改正総会の時期を確認し、そこから遡って、説明会の時期、理事会（委員会）の各回で進捗させる条文数の目安と理事会（委員会）の開催回数を目安を示す。ただし、工程表どおりには進まないことの方が可能性は高い。

5. 支払条件もお互い明確な確認が必要です。

なお、請負外の要望は別途協議になることを明確に(規約だけか、細則も扱うかなど)。

御 見 積 書

令和 年 月 日

〇〇〇管理組合 御中

〇〇マンション管理士事務所
マンション管理士 〇〇〇〇 印
〒
電話
E-Mail:

下記のとおり見積りを申し上げます。

○ 業務名

〇〇〇管理組合 管理規約の整合・見直しにかかる素案策定業務

○ 業務内容

- ① 〇〇〇管理組合管理規約の整合・見直し（追加、削除等）に関し、素案の策定を行うほか、専門的見地から助言、指導その他援助を行います。
- ② 成果物の納入は書面1部及び電子データ（素案）とします。

○ 業務報酬金額

〇〇〇, 〇〇〇円（消費税〇%相当額〇〇, 〇〇〇円を含み、内訳は報酬金額計算によります）

○ 業務内容の詳細及び作業時間数の目安

業 務 項 目	時間の目安
1. 管理規約（諸細則等を除く）の整合・見直し、改正素案の作成（現行規約・改正素案・コメントの三段組み）	〇〇H
2. 規約改正委員会、理事会等の会議への出席及び必要となる助言等（〇～〇回程度）	〇〇H
3. 管理規約改正住民説明会への出席及び質疑対応（加除修正後の再提出を含む）	〇H
4. 管理規約改正総会への出席及び質疑対応	〇H
合 計	〇〇H

報酬金額計算

報酬本体金額	〇〇〇, 〇〇〇円	(@ 〇, 〇〇〇円×〇〇H)
消費税 (〇%)	〇〇, 〇〇〇円	
報酬金額総合計	〇〇〇, 〇〇〇円	

○ 業務仕様 (見積り条件)

- ① 改正素案等の印刷の事務は、すべて貴管理組合で執り行うものとします。
- ② 整合・見直し及び改正素案は、書面1部及び電子データにより納入します。
- ③ 報酬金額には、本業務の遂行に伴って受託者に生じる本物件への訪問交通費を含みます。
- ④ 現行管理規約の電子データのほか、必要に応じて総会議事録等の歴代資料を無償で提供していただきます。(電子データが無い場合は別途協議によります)
- ⑤ 業務内容の詳細及び作業時間数の目安に記載のすべての業務について、実際の作業時間の増減に伴う報酬額の増減は生じないものとします。
- ⑥ 規約改正総会において承認された改正規約の確定版の作成等の事務作業は含まれません。
- ⑦ 諸細則等の作成等、業務仕様に含まれない業務については、別途協議するものとします。

○ お支払い条件

お支払い時期	お支払額	内訳及びお支払い期限
契約時	〇〇〇, 〇〇〇円	(内訳) 業務報酬の2分の1 (期限) 契約締結日の翌月末日以内
完了時	〇〇〇, 〇〇〇円	(内訳) 業務報酬の2分の1 (期限) 業務完了日の翌月末日以内

※お支払いは、請求書に基づく指定銀行口座への振込みによることとし、振り込み手数料はご負担していただきます。

○ 契約の開始

貴管理組合との契約締結日とします。

○ 契約の終期 (業務完了日)

規約改正総会終了時とします。

○ 見積有効期限

平成〇〇年〇〇月〇〇日とします。

以上

管理規約改正業務委託契約書（案）

〇〇〇管理組合（以下「甲」という。）と、マンション管理士〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、〇〇〇マンション（以下「本物件」という。）の管理規約改正業務に関して、下記の通り合意のうえ、業務委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（業務内容等）

第1条 本契約に基づき乙が行う業務（以下「本業務」という。）は甲の管理規約の整合・見直しにかかる素案策定業務とする。

2 前項に関わる本業務の詳細については別表に定めるものとする。

（善管注意義務）

第2条 乙は、善良なる管理者の注意をもって前条に定める業務を行うものとする。

（帳票類等の提供の協力）

第3条 甲は、乙が本業務を行うに当たり必要となる本物件に関する帳票類及び書類並びに情報（以下「帳票類等」という。）を無償で提供するものとする。

2 乙は、甲から提供された帳票類等を、善良なる管理者の注意をもって管理及び保管し、かつ、本業務以外の用途に使用してはならない。

3 乙は、甲から提供された帳票類等を本業務の遂行上必要な範囲内で複製又は更新することができる。

（納入物の提出）

第4条 乙は、甲の別途指定の日までに、甲に対して、第1条第1項にかかる成果品を提出しなければならない。ただし、乙の責に帰することができない事由により提出できないときには、この限りではない。

2 納入物は書面1部及び電子データによるものとする。

（業務報酬額及び支払方法）

第5条 本業務の受託にかかる乙の業務報酬金額は〇〇〇, 〇〇〇円（含消費税相当額〇%）とする。

2 本業務にかかる本物件への訪問交通費及び通信費等の経費は、原則として乙が負担するものとする。

3 甲は、本条に定める業務報酬額を、下記二時期に分割し、乙の発行する請求書に基づき、翌月末までに乙の指定する口座への振込みにより支払うものとする。

① 契約時： 〇〇〇, 〇〇〇円（業務報酬額の2分の1）契約締結日の翌月末日以内

② 完了時： 〇〇〇, 〇〇〇円（業務報酬額の2分の1）業務完了日の翌月末日以内

4 第1項の業務報酬金額のほか、乙が本業務を行うために必要な費用で、乙が甲に代わ

り立替払いした費用は、乙の発行する請求書に基づき翌月末日までに、現金又は乙の指定する口座に振り込む方法により支払う。ただし、当該費用が発生する場合には、乙は事前に甲に通知し、甲の承諾を得るものとする。

5 本条にかかる支払いに要する費用は、甲の負担とする。

(業務過誤賠償責任保険)

第6条 乙は本業務を遂行するに当たり、当該業務に係るマンション管理士賠償責任保険に加入するものとする。

(守秘義務等)

第7条 乙は、正当な理由がなく、本業務に関して知り得た甲並びに甲の組合員等の秘密を漏らしてはならない。この契約が終了した後においても、同様とする。

2 乙は、甲の組合員等に関する個人情報について、その適正な取扱いの確保に努めなければならない。

(契約の解除等)

第8条 甲及び乙は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

一 乙がマンションの管理の適正化の推進に関する法律に定めるところにより、マンション管理士の登録を取り消されたとき

二 乙が、事故、病気等により本業務の遂行が困難と判断されたとき

三 乙が本契約に違反したと認められるとき

3 甲又は乙は、相手方の責めに帰すべき事由により、前2項に基づく解除を行った場合において、債務不履行による損害が生じているときは、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

(契約期間)

第9条 本契約の契約期間は、本契約締結日から、規約改正を上程する総会終了時までとする。

(誠実義務等)

第10条 甲及び乙は、本業務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。

2 本契約に定めのない事項又は本契約について疑義を生じた事項については、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

(合意管轄裁判所)

第11条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、〇〇地方

(簡易) 裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

以上、本契約成立の証として、本契約書2通を作成し、甲および乙において記名・押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

(甲) 住所 ○○都道府県○○区○○市○○○○*-*-*
○○○マンション管理組合
理事長 氏名 印

(乙) 住所 ○○都道府県○○区○○市○○○○*-*-*
マンション管理士 (登録番号第*****号)
氏名 印

別 表

1. 業務内容

- ① 管理規約（諸細則等を除く）の整合・見直し、改正素案の作成（現行規約・改正素案・コメントの三段組み）
- ② 規約改正委員会、理事会等の会議への出席及び必要となる助言等（〇～〇回程度）
- ③ 管理規約改正住民説明会への出席及び質疑対応（加除修正後の再提出を含む）
- ④ 管理規約改正総会への出席及び質疑対応

2. 業務仕様

- ① 改正素案等の印刷の事務は、すべて貴管理組合で執り行うものとします。
- ② 整合・見直し及び改正素案は、書面1部及び電子データにより納入します。
- ③ 報酬金額には、本業務の遂行に伴って受託者に生じる本物件への訪問交通費を含みます。
- ④ 現行管理規約の電子データのほか、必要に応じて総会議事録等の歴代資料を無償で提供していただきます。（電子データが無い場合は別途協議によります）
- ⑤ 業務内容の業務について、報酬金額の増減は生じないものとします。
- ⑥ 規約改正総会において承認された改正規約の確定版の作成等の事務作業は含まれません。
- ⑦ 諸細則等の作成等、業務仕様に含まれない業務については、別途協議するものとします。

3. 契約の開始及び契約の終期（業務完了日）

契約の開始日：本契約締結日	契約の終期（業務完了日）：規約改正総会終了時
---------------	------------------------