

マンション管理規約改正の課題

1. マンションとは

区分所有法では、1棟の建物につき、建物内の区分された独立の部分をそれが所有するような形態の建物=区分所有建物(区分所有法第1条)=マンション

2. 団地について

(1) 団地への準用

区分所有法は、まず 1棟の建物に関する条文があり、団地にはそれを準用している。

(2) 団地の形態

区分所有法の対象となる団地 (以下の図1～4すべて)

図1

敷地全体をA,B,Cで共有～標準管理規約の対象とする団地

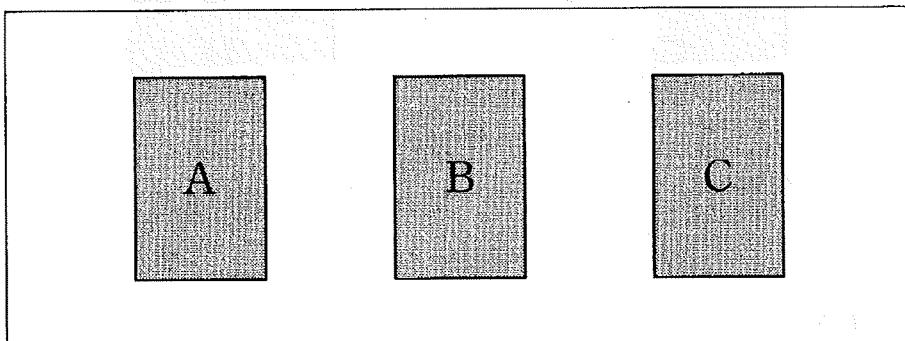


図2

駐車場、通路（土地）、付属施設をA,B,Cで共有。各棟敷地は単独所有

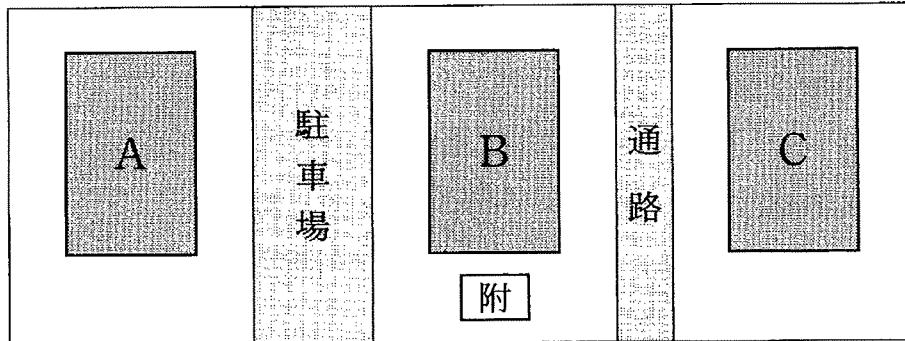


図3 通路（土地）をA,Bで共有。各棟敷地は単独所有。A,Bで団地関係

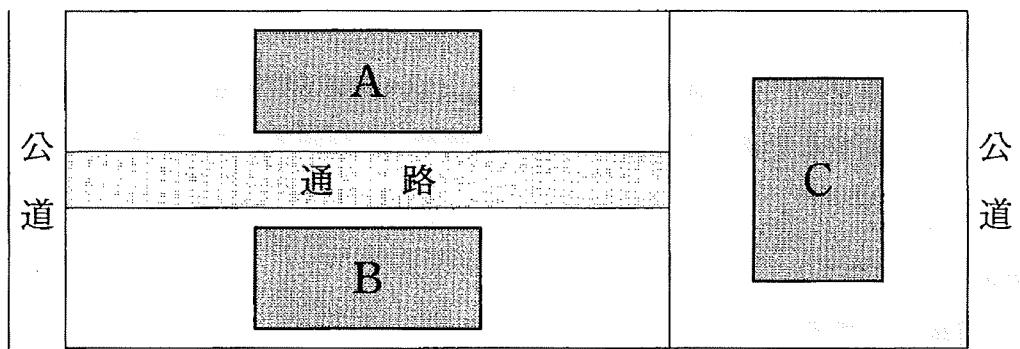
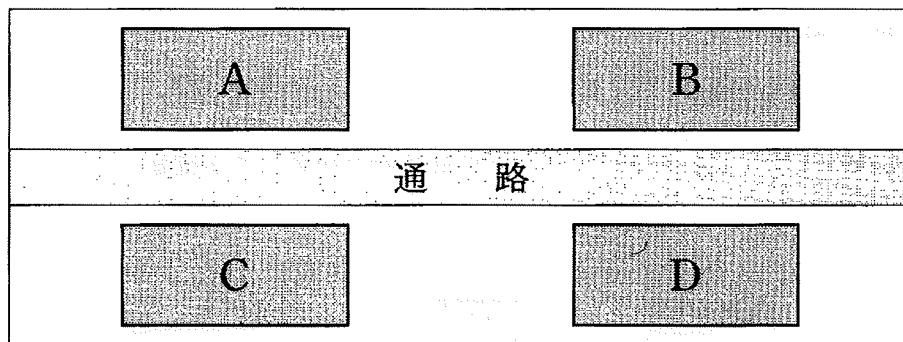


図4 AとB、CとDでそれぞれ団地関係。通路共有で全体の団地関係



建物
共有

{ 区分所有建物
戸建
土地
付属施設
権利

(図は、「コンメンタール マンション区分所有法」稻本・鎌野氏著より引用)

3. 標準管理規約

(1) 「管理組合が、それぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考として、作成、周知しているものであり、これまで、マンションに関する法制度の改正やマンションを取り巻く情勢の変化等に対応して見直しを行ってきた」もの（国交省マンション政策室プレスリリース）

(2) マンションの形態には、**単棟型**（1棟のマンション）、**団地型**（数棟からなるマンション）、**複合用途型**（低層階に店舗、上階に住宅があるマンション）がある。

標準管理規約は、それぞれの形態に応じて使いやすいように区分所有法を基本として作成された。

4. 区分所有法、標準管理規約の改正経緯

(1) 区分所有法

1962年(昭和37年) 成立。

1983年(昭和58年) 全文改正

2002年(平成14年) 83年改正法の問題点一不備、不適合、空白一を重点的に解決しようとした。区分所有法制の歴史において重要な画期をなす。

・主として区分所有者間に問題が生じた場合の判断基準を提供する～裁判規範の側面が強い

(2) 標準管理規約

1982年（昭和57年）中高層共同住宅標準管理規約

1997年（平成9年）単棟型、団地型、複合用途型の3類型に改正。

2004年（平成16年）マンション標準管理規約として改正

2011年（平成23年）改正

（この間、2001年～2003年（平成13年～15年）にマンション3法（「適正化法」「円滑化法」「区分所有法」）が制定・改正されている）

・管理組合をどのように運営すればよいかという基準を提供～行為規範としての側面

(3) (1) (2) いずれの改正も、その間蓄積されたマンション管理の経験と紛争処理の準則(判例)に依拠した法整備としてなされたもの。

・標準管理規約は管理規約を制定・変更する際の「参考」ではあるが、マンション管理の長年の経験、判例の蓄積のうえに作られた「スタンダード」

5. 改正に際し留意すべき主な条項とポイント(以下標準管理規約単棟型の条項)

(1) 第7条、第8条(専有部分、共用部分の範囲)

専有部分、共用部分の区分け～上塗り説

○「専有部分の専用に供される設備」でも共用部分となる場合がある！

例：スラブ下・天井裏の雑排水横引き管

- ① 「構造上の独立性」「利用上の独立性」「特定区分所有者単独での保守管理可能性」という基準から横引配管を共用部分とした判例（東京地裁平成8年11月26日）
- ② コンクリートスラブと天井との天井裏の空間は、階下の者の専有部分にあたるが、そこに存する排水枝管については、排水本管との一体的な管理の必要性と可能性の観点から共用部分とした判例（東京高裁平成9年5月15日）

(2) 第12条(専有部分の用途)

従来用途制限のなかったマンションで用途制限を設けるのは所有権に対する重大な制約となるので区分所有法31条1項との関係で問題となる。

管理規約、細則では「住居用途」に限定している例が多い。

○標準規約第12条(専用部分の用途)の「もっぱら住宅として使用する」の表現をめぐって居住者間のトラブル事例が見られる。

○標準管理規約12条のコメントでは、「住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。」と説明。

その規模、人数、時間帯等や出入りに際しての話し声や行動等に迷惑行為がないかどうか等を総合的に判断し、受忍限度（我慢の限界）を超えている場合には、共同の利益に反する行為に該当するということになる。

「標準管理規約の解説」（マンション管理センター）より引用

① 主婦が行う一般的な内職やインターネットを利用した個人のサイドビジネス等は、他の住戸に特に影響を与えるものでなければ、認められるであろう。

② 華道、茶道、書道等の伝授は、少人数の者を対象とする場合は問題ないが、規模、人数によっては平穏さに問題があるとして、認められないケースもある。

③ 塾やピアノを教授するような場合は、やはり、規模や人数、教授の時間帯や周囲の状況などによって判断するほかないが、住宅地にあるマンションでは、認められない場合が出てこよう。」

・トラブル予防のためには、あらかじめ条文に使用方法を拡大する表現を追加することも一考。

○用途制限拡大の例

第 12 条 区分所有者は、原則として、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 前項にかかわらず、区分所有者がその専有部分を住宅以外の他の用途に併用（定期的に開く各種教室を含む。）を希望する場合は、あらかじめ、理事会に届け出て、書面による承認を受けなければならない。

（3）第 17 条（専有部分の修繕等）

○標準規約は、リフォームの申請の承認・不承認は各理事がそれぞれ責任をもって判断するべきであるという考え方に基づいています。

しかし、第 17 条については、手続きが厳格すぎて十分に機能していないという意見も少なくないようです。

もう少し理事会の柔軟な判断の下に運営するのが現実的と考えるなら、第 3 項に例外規定を入れるというのも 1 つの方法です。

○手続き緩和化の例

3 理事長は、第 1 項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会（第 53 条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。但し、軽易な事項については理事長と担当理事の協議により承認することができる。この場合は事後に理事会の承認を得なければならない。

（4）第 18 条（使用細則）

・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問題である（コメント）。

多くのマンションで問題となっている 1 大問題。

○全面改正の場合に一緒に扱うのは困難と思われる。

単独で取り扱うのが妥当では？

（5）第 20 条（区分所有者の責務）

今年 10 月には、東京、沖縄で「暴力団排除条例」が施行され全国で実施された。

すでに神奈川など他県では第 20 条に「暴力団排除の責任」などの条項が加えられている例が多い。

○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に適正な管理を行うよう努めなければならない。

- 2 区分所有者は、前項にいう管理の実行を充実させるため、その専有する部分を譲渡または賃貸するときは、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）に譲渡または賃貸してはならない。
- 3 区分所有者は、管理者が円滑な管理運営を行うため、専有部分の譲渡または賃貸及びその更新をするときは、次の事項を契約解除条件として明記しなければならない。
- 一 反社会的勢力であることが判明したとき
 - 二 本物件の共用部分、付属施設、設備等に反社会的勢力の司式、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これらに関する物件を提示もしくは搬入したとき。
 - 三 本物件内に反社会的勢力と認められる者を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせたとき。
 - 四 本物件内の共用部分、その他本物件に近接する場所において、暴力、傷害、脅迫、恐喝、器物破損、拉致監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、鉄砲、火薬類に関する犯罪を敢行し、又は関係あるものがこれらの犯罪を敢行したとき。
 - 五 本物件内の共用部分、その他本物件に近接する場所において、反社会的勢力の威力を背景に粗野又は乱暴な言動をして他の入居者、管理者、出入り業者に迷惑、不安感、不快感を与えたとき。
- 4 前2項の規定を順守しないことによって、他に迷惑または損害を与えた区分所有者は、その排除と賠償の責任を負わなければならない。

（6）第25条（管理費等）

○住民活動協力金条項を設けるか否か？

区分所有法第31条1項は、規約の設定、変更等が一部の区分所有者に特別の影響を及ぼす場合には、その承諾が必要とする。

「特別の影響を及ぼす場合」とは、一般的にみて仕方がないだろうという場合（=受忍限度）を超えるようなときをいう。

最高裁判所は、追加徴収する必要性やその徴収額の程度によっては、社会通念上受忍すべき限度を超えた不利益をもたらさないとして、不在組合員の承諾がなくとも規約変更できると判断した。

○役員の資格要件（現住組合員に限定されているか広げるか）、不在組合員の比率、特別負担金額の程度とも関連する問題。

(7) 第 27 条 十号「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」について

①平成 19 年 08 月 07 日東京簡易裁判所 管理費等請求事件

「区分所有法第 3 条、第 30 条第 1 項によると、原告のようなマンション管理組合は、区分所有の対象となる建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うために設置されるのであるから、同組合における多数決による決議は、その目的内の事項に限って、その効力を認めることができる」

「町内会費の徴収は、共有財産の管理に関する事項ではなく、区分所有法第 3 条の目的外の事項であるから、マンション管理組合において多数決で決定したり、規約等で定めても、その拘束力はない」

「管理組合費のうち 100 円については、実質的に町内会費相当分であって、その部分に関する原告の規約等の定めは拘束力がないのであり、また、区分所有法第 3 条の趣旨からすると、原告自身が町内会へ入会する形を取ることも、その目的外の事項として、その入会行為自体の効力を認めることはできない」

②平成 17 年 04 月 26 日 最高裁判所第三小法廷判決

「自治会は「強制加入団体ではない」ので組合員は自治会脱退後の「自治会費の支払い義務は負わない」」

○上記 2 判決の趣旨は、居住者間のコミュニティ活動は結局計画修繕等の財産管理を円滑に進めることになるので許されるが、自治会活動は管理組合の目的の範囲を超えるので許されないということ。

・建物等の共有物の管理を円滑化するためのマンション内部の自治会的活動は目的の範囲内。

・マンション外の自治会活動は、目的の範囲外だから管理組合とは別に任意的な活動として行うべき。

○この観点からは「地域コミュニティにも配慮した」という文言は、削除したほうが誤解は生じないので?

○管理組合と自治会との相違・役割分担

	管理組合	自治会
目的	共有財産の管理	居住者相互の親睦
団体の性格	強制加入団体	任意加入団体
構成員	区分所有者	マンション居住者（含賃借人）

(8) 27条、28条関係

管理費と修繕積立金の区分は重要。

管理費不足の場合に修繕積立金の流用を認める条項、修繕積立金を損害保険金に使える条項などがあると、住宅金融支援機構のフラット35などは使えない(フラット35では、区分経理と長期修繕計画があるかが審査基準)。

(9) 32条(業務)

○1項三号

・改正標準管理規約(2011年7月、以下「確定稿」という)は波線部分を加えた。

「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」

○2011年改正コメントでは、「管理組合が保管する長期修繕計画書、設計図書等及び修繕等の履歴情報についても、理事長が保管する書類等と同様に閲覧に関する規定を設置することが望ましい」としている。

・この見地から考えた参考条文(追加)

2. 組合員または利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、前条第3号に掲げる長期修繕計画書、第5号に掲げる設計図書及び第6号に掲げる修繕等の履歴情報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。

(10) 35条(役員)

○1項

標準管理規約改正案(2010年12月案、以下「第1次改正案」という)コメントでは、「監事の員数については監査体制の充実のため、可能な限り複数名とすることが望ましい。

理事会の運営及び監事による監査の実施にあたっては、専門的知識を有する者を活用することも考えられる。」とある。

高経年マンションほどボス化した一部理事や専門委員の専横が見られるといったところもあるようです。管理組合の健全な運営を確保するためにも監事の複数制や会計監査のみを外部の税理士等に依頼することも考慮される。

○2項

・役員を「現に居住する組合員のうちから」のみ選任することが難しいマンションにおいては被選資格を広げることも必要。

第1次改正案では、現住要件を撤廃、さらに「配偶者、1親等の親族まで拡大」した。確定稿では、現住要件の撤廃に止まる。

- ・資格要件の拡大では、親族の範囲はどこまでか、賃借人を認める場合「組合員が書面で委嘱した当該専有部分の占有者で、当マンションに5年以上居住する者」等の要件を課すか、法人の場合「組合員が書面で届け出た法人役員又は一定の権限を有する社員」などの要件を課すか、など問題となる。
- ・理事会は、マンションに現に居住し、マンションの実情等をよく把握している組合員が中心となって運営されることが望ましいことから、マンションに現に居住する組合員が役員の過半数を占めるなどの定数要件を定める方法や、理事長、副理事長、会計担当理事等の一定の役職については、現に居住する組合員に限定する要件を定めるなどの方法をとることが望ましい。(第1次改正案コメント)

(11) 第36条（役員の任期）

○マンション管理標準指針(2005年12月 国交省)では業務の継続性の見地から、「理事の改選は概ね半数ずつとし、任期は2年となっている」のを望ましい対応としている。

2008年度総合調査では、2年の割合が30.4%、半数ごとの改選が23.4%と増加傾向にあります。

任期2年制をとった場合は、規約施行初年度の役員の半数は1年任期となるので、付則に別途経過規定を設ける必要がある。

○役員が欠けた場合、補欠の役員選出のためだけに団地総会を開かなければないとするのは実際的でないとすれば、補欠の役員を理事会で選出することも考えられる(コメント)。

(12) 第42条(総会) 5項

団地総会の議長は、「理事長が務める」とあるが、1997年改正前の中高層標準管理規約までは、「総会において組合員の中から選出する」となっていた。総会運営の効率性、議事進行の公平・中立性の観点から考えたい。

(13) 第43条（招集手続）

総会招集通知には、「会議の日時、場所及び目的」を知らせればよいこととされているが、1997年の改正前は「議案の要領」も必要とされていた。

適正手続きの観点からは、「議案の要領」も通知するのが望ましいと思われる。

(14) 第46条（議決権）

○ 1項

議決権割合は「共有持ち分比」が原則だが、「1住戸1議決権」とする管理組合が多い。

ただし、「建替え承認決議」「一括建替え決議」については、厳格に土地の共有持分割合としなければならない（区分所有法69条2項、70条2項=強行規定）。

これら2つの決議は、私有財産権の究極的行使形態といえるので、私有財産権保障の趣旨から強行規定とされている。

○ 4項

書面議決は「総会決議ができる限り組合員の意思を忠実に反映したものでなければならない」ということから認められる区分所有権法上の権利（区第39条2項）。その趣旨から議決権行使書は、一括ではなく議案ごとに賛否を表明できるものであることが望ましい。

(15) 47条（総会の会議及び議事）

○ 1項、2項（総会の成立及び議決要件）

・区分所有法は普通決議事項につき、全組合員の数と議決権割合の双方の過半数を必要とする（39条1項）。

標準管理規約では議決権総数の半数以上で総会成立、議決権の過半数で議決成立となる。

区分所有法は議決権数を規約条項としていることから標準規約は総会欠席者が少くないという点を考慮して要件を緩和したもの。

・仮に100戸のマンションで議決権各住戸各1個と考え51戸の住戸を有する区分所有者が一人いて、他に1戸ずつ所有する者が49人いると仮定。

標準管理規約では、普通決議事項は51戸を所有する者が賛成すればすべて一人だけでも決まってしまう（議決権のみが基準）。

区分所有法の原則に従えば、区分所有者の数でも過半数の賛成が必要なので、他に25人の賛成が必要となり特定の者の独走をチェックできることとなる（組合員数も基準）。

・標準管理規約では議決権の（4分の1+1）で議決可能となる。

○ 3項二号

- ・4分の3以上の賛成が必要とされた「共用部分等の変更」の定義が変わった。

2002年区分所有法改正により、「改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く」から、「その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く」となり、軽微変更から費用面の要件が除かれた。

具体的には、計画修繕は多額の費用がかかるが「軽微変更」として過半数決議でよいこととなった。

- ・2002年以後、改正していない管理組合は見直すべき。

(16) 第48条（議決事項）

- ・管理組合の健全な運営にとって適正な手続き過程の保障が不可欠であると考えるなら、組合員にとって重要と思われる議案については、説明会の開催を義務づけることも考えられる。

○この観点から考えた追加条項(参考)。

2. 前項第3号、第4号、第6号、第7号、第〇号の決議を目的とする総会を招集する場合には、会議を開く日以前に、必ず当該議案の内容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。
3. 前項の説明会の招集手続きについては、第43条1項乃至3項及び第8項を準用する。

(17) 第53条（理事会の会議及び議事）

- ・「理事に事故があり、理事会に出席できないときは、その配偶者又は1親等の親族に限り、これを代理出席させることができる。」と規定する規約の条項は適法であるとするのが最高裁の判決（最判平成2年11月26日）。

代理出席をみとめるべきか、認めるしたらその範囲をどうするかが問題となる。

○理事の被選資格との相違

理事は総会で適格性を吟味のうえ選任され組合と直接の信任関係に立つのに対し、代理の場合は理事本人の都合による臨時の措置であり、必ずしも信任されているわけではないので、おのずから代理人の資格要件は厳しくなる。

(18) 第 54 条（議決事項）

○1 項六号（改正追加条項）

「第 58 条第 3 項に定める承認又は不承認」

～第 58 条 3 項追加に伴うもの。

○1 項七号（改正追加条項）

「第 60 条第 3 項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行」

～60 条 3 項では「未納管理費等の請求は理事会の決議により訴訟等ができる」と規定しているので、これらが理事会の議決事項であることを明確にした。

(19) 第 55 条（専門委員会の設置）

専門委員会については、その位置づけや業務範囲、運営方法（活動期間の定めなど）を明確にして、専門委員会の役割を逸脱しないよう考慮が必要です（いわゆる「モンスター化」の予防）。

(20) 第 58 条（収支予算の作成および変更）

2011年改正コメントでは、「通常総会は、第 42 条第 3 項で新会計年度開始以後 2か月以内に招集することとしているため、新会計年度開始後、予算案の承認を得るまでに一定の期間を要することが通常である。第 3 項及び第 4 項の規定は、このような期間において支出することがやむを得ない経費についての取扱いを明確化することにより、迅速かつ機動的な業務の執行を確保するものである」として次の条文を新設した。

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 条に定める通常の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 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第 1 項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

(21) 第 66 条（義務違反者に対する措置）

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）、第 58 条（使用禁止の請求）、第 59 条（区分所有権の競売の請求）、第 60 条（占有者に対する引渡請求）の規定に基づく必要な措置をとることができる。

○区分所有法第 1 章第 7 節（義務違反者に対する措置）は、第 2 章（団地）には準用されていない。

標準規約（団地型）第 8 章（棟総会）のような規定を予め定めておかないと、いざというとき円滑に棟総会が開けず区分所有法第 57 条～第 60 条の措置がとれなくなる。

6. マンション管理センターは、現在次の細則モデルを公表しています。

○○マンション使用細則及びコメント

専有部分の修繕等に関する細則及びコメント

専用庭使用細則及びコメント

駐車場使用細則及びコメント

自転車置場使用細則及びコメント

集会室使用細則及びコメント

ペット飼育細則（例 1） ペット飼育細則（例 2）

ペット飼育細則について（参考） ペットクラブ会則モデル（参考）

マンション標準管理規約第 22 条第 2 項細則モデル

管理費等滞納の督促及び延滞金等の徴収に関する細則

管理組合業務委託細則

会計処理細則

防犯カメラ運用細則モデル及びコメント

大規模修繕工事専門委員会運営細則モデル及びコメント

● 多摩マンション管理士会は、多摩市の「住宅アドバイザー派遣制度」に全面的に協力しております。

マンション管理組合様からのご相談は、同制度をご活用ください。

2011 年 11 月 12 日 マンション管理士 中里 良次