

1

自信がつく初めての理事

- ・ 日本に民法が出来たのは明治29年で、その時「建物区分所有等に関する法律」の前身になる民法208条が出来たそうです。そして、夏目漱石は10年後、小説「草枕」次のように予言したのか？
- ・ 団地の階段を登りながら、こう考えた。
智（ち）に働けば角（かど）が立つ。情（じょう）に棹（さお）させば流される。意地を通（とお）せば窮屈（きゅうくつ）だ。とにかく団地は住みにくい。
（中略）
住みにくい団地だから、少しでも住みやすくするために、国は、管理組合を組織させ、規約を定めさせ、管理会社を作った。
- ・ 今日、管理組合、規約、管理会社をもう一度勉強しましょう。



自信がつく初めての理事

2

目次

- 管理組合について
- 管理組の業務について
- 管理会社について
- 管理委託契約書について

自信がつく初めての理事

3

管理組合と自治会・町内会

自治会・町内会



関連法令は地方自治法
任意団体

管理組合



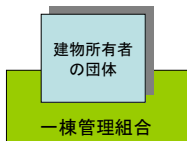
関連法令は区分所有法
当然の団体

自信がつく初めての理事

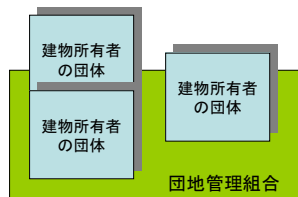
4

管理組合の態様

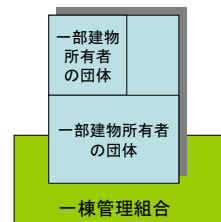
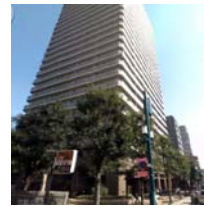
一棟管理組合



団地管理組合



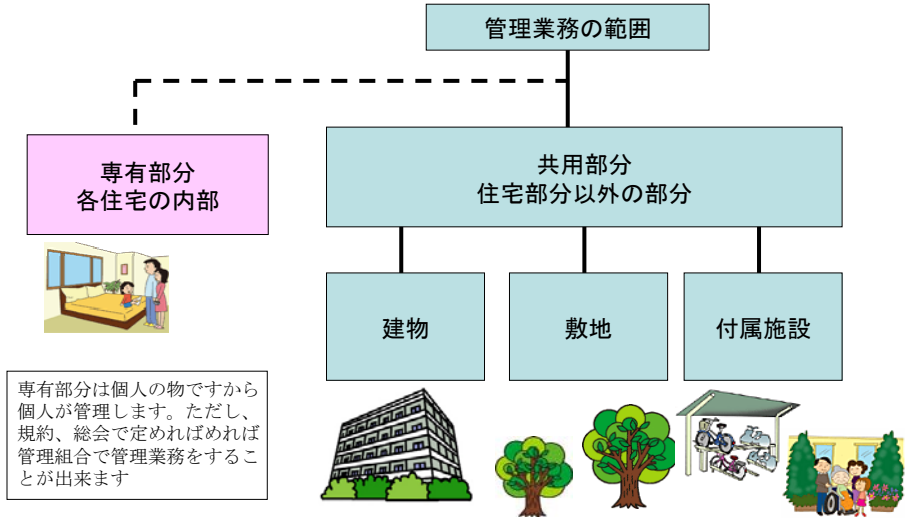
一部管理組合



自信がつく初めての理事

5

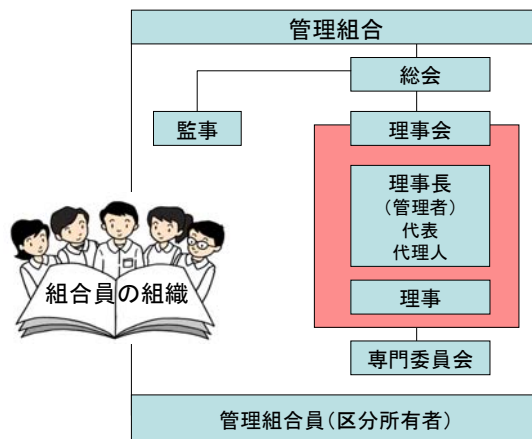
管理業務の範囲



自信がつく初めての理事

6

マンション管理組合の組織

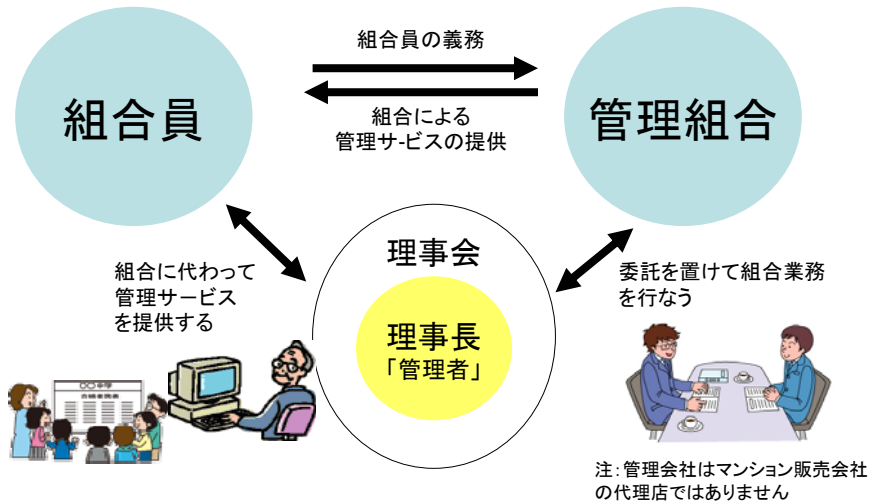


標準管理規約で定められている管理組合の組織図の例

自信がつく初めての理事

7

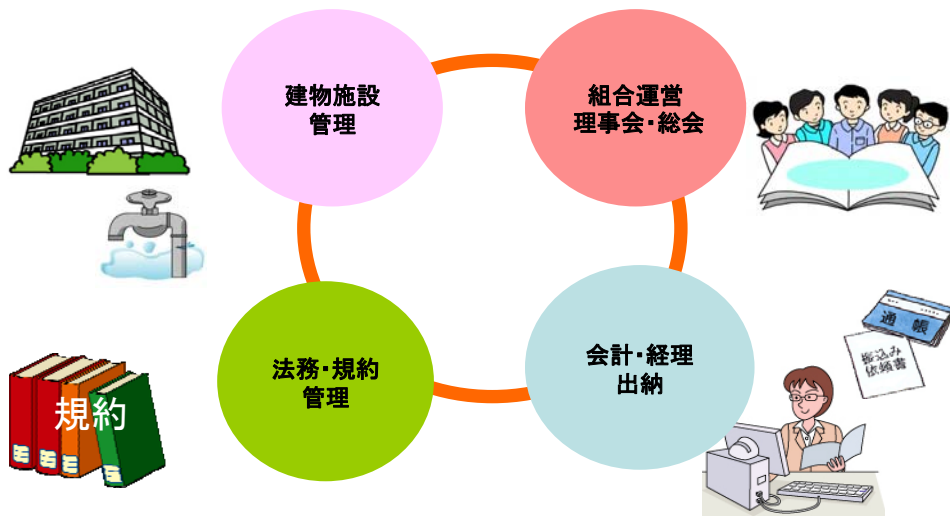
管理組合、理事長、組合員



自信がつく初めての理事

8

管理組合の日常業務について



自信がつく初めての理事

9

マンション管理組合と法律

○建物の区分所有等に関する法律

- 住居用に限らず、建物の区分所有権について定義した法律
- 現在の管理組合活動の中心となる法律



○マンションの管理の適正化の推進に関する法律

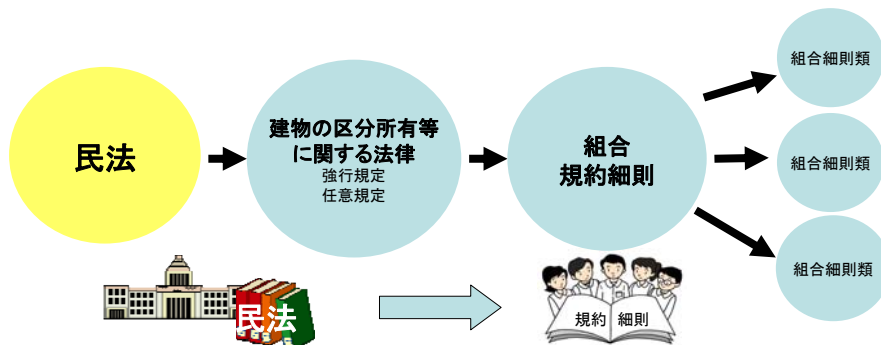
- 管理組合の運営に関する法的な事項を定めた法律
- マンション管理業務主任制定してマンション管理者を法的に定めている
- マンション管理士の制度を定めている
- 国、地方公共団体の支援について定めている
- マンションを社会的な資産でもあるとしている



自信がつく初めての理事

10

建物の区分所有等に関する法律 と組合同規約、細則協定等



○民法の中から、「建物の区分所有権」に関する事項を特別法として定めている
○民法208条が廃止され「建物の区分所有等に関する法律」が民法の特別法として成立

○組合同規約は区分所有法に定められた範囲の中で各管理組合に合わせて、日常管理に必要な事項を定めたもの
○規約は建物の区分所有権に直接関することを定めている
○細則は規約で定められた区分所有権の管理に関する具体的な手続きや事項を定めている

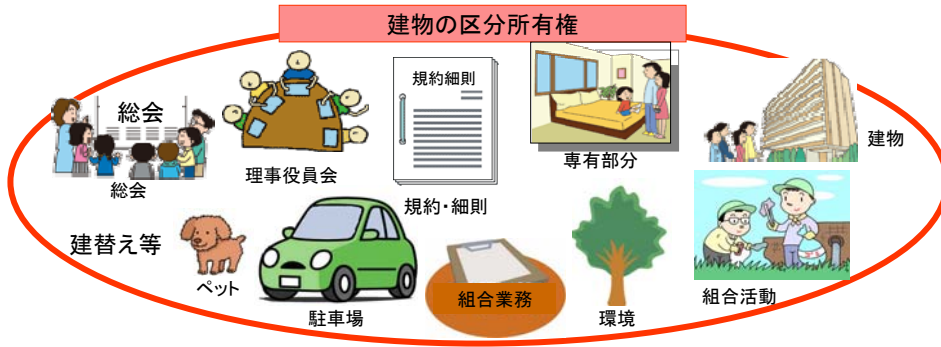
自信がつく初めての理事

11

マンション管理組合と法律

○建物の区分所有等に関する法律

- 住居用に限らず、建物の区分所有権について定義した法律です。
- 現在の管理組合活動の中心となる法律です。
- 区分所有権とは部屋だけを所有する権利でなく多くの権利と義務とで構成されています。それを、各管理組合でまとめたのが規約細則です。

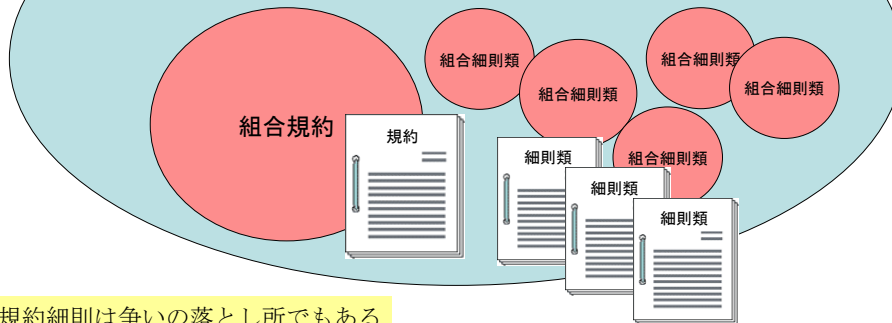


自信がつく初めての理事

12

建物の区分所有等に関する法律 と組合規約、細則、協定等

「建物区分所有等に関する法律」で管理に関する事項については、それぞれの管理組合の様子に従って規約を定めることが出来るとなっています。



規約細則は争いの落とし所でもある

自信がつく初めての理事

13

公団規約と標準管理規約

公団規約

- ・団地形管理組合想定した規約となっている
- ・規約と3つの協定を区分法の規約としている
- ・細則類の呼名が細則、規則等複数ある
- ・組合費、修繕積立金、棟別修繕積立金
- ・共用部分の持分割合等が表記されていない
- ・団地管理組合と各棟団体（棟管理組合）の区別がない
- ・総会議決が区分法にならっている

標準管理規約

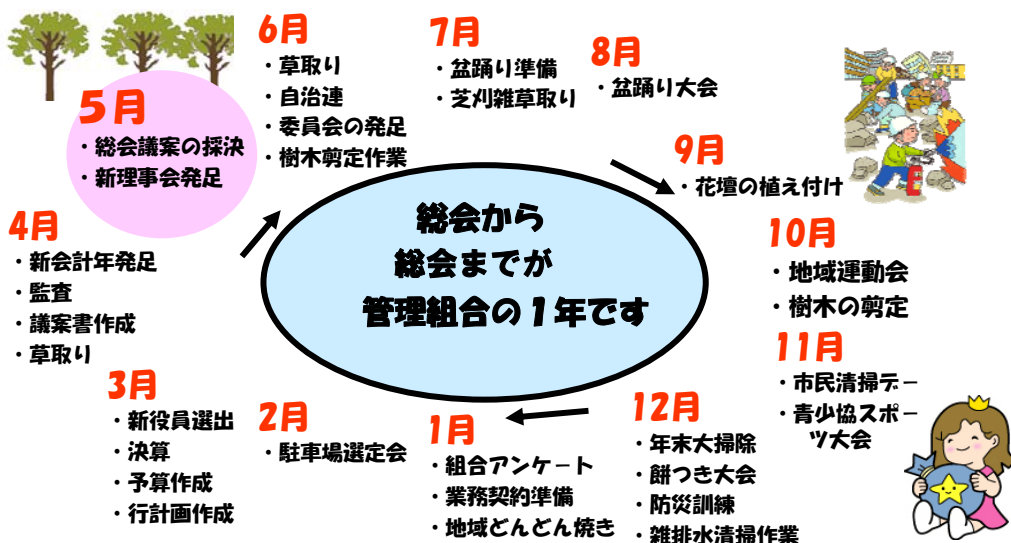
- ・1棟管理組合、団地管理組合、一部管理組合を想定した規約が用意されている
- ・本規約は1つで構成されている
- ・細則も呼名が統一されている
- ・管理費、団地修繕積立金、各棟修繕積立金と分類されている
- ・団地共用部分、建物共用部分等の持分割合が表記されている
- ・各棟管理組合が規定されている
- ・総会の普通議決方法と成立要件が区分法と違う

どちらの規約も「建物区分所有等に関する法律」に則って制定されいます

自信がつく初めての理事

14

ある管理組合の12ヶ月



自信がつく初めての理事

15

マンションの管理の適正化 の推進に関する法律

- ・マンション管理士(第6条～第43条)
- ・マンション管理業(第44条～第90条)
 - 重要事項説明書(第72条)
 - 契約書(第73条)
 - 報告書(第77条)
 - 管理業務主任者の設置(第56条)
- ・マンション管理適正化推進センター
(第91条～第94条)
- ・マンション管理業者の団体
(第95条～第104条)

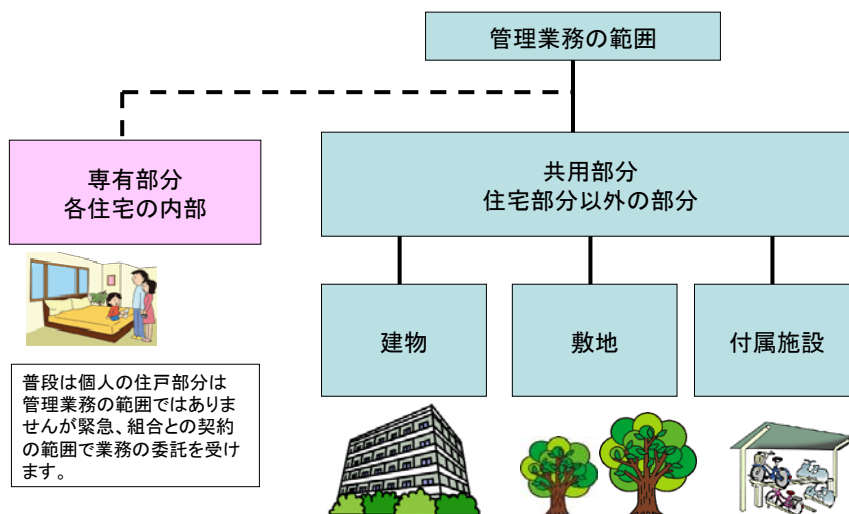


マンション管理士
管理業務主任者

自信がつく初めての理事

16

管理業務委託の範囲

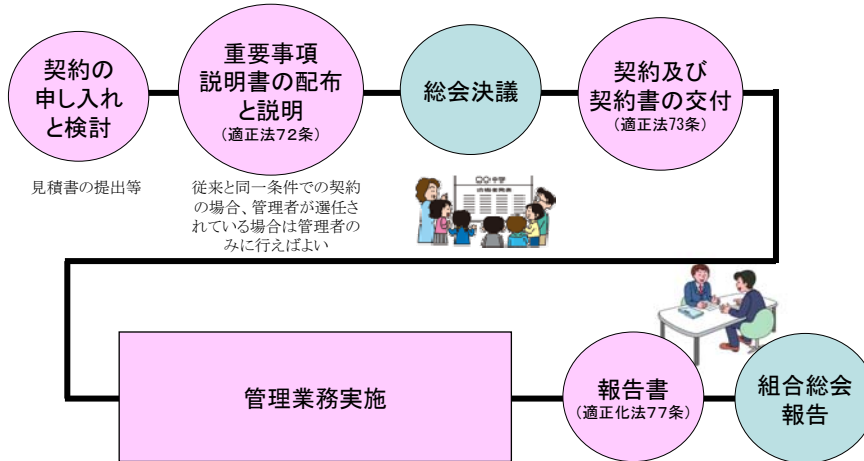


自信がつく初めての理事

17

重要事項説明書・契約書・報告書

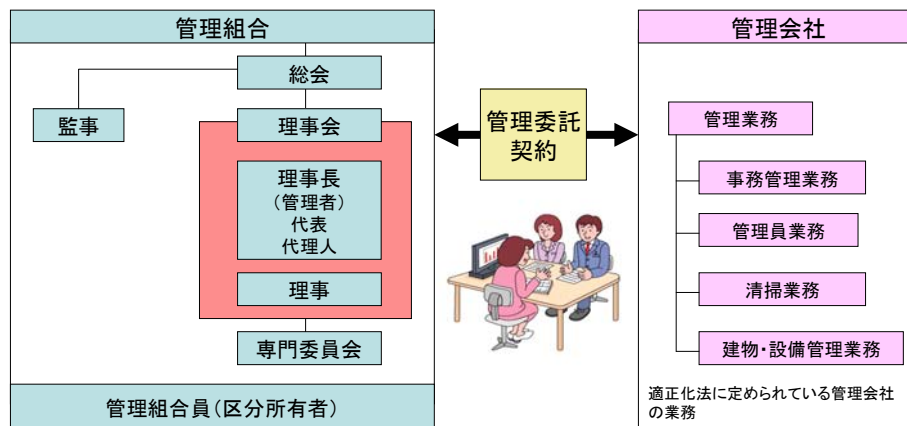
(従来と同一条件での契約の場合)



自信がつく初めての理事

18

管理会社との関係



標準管理規約で定められている管理組合の組織図の例

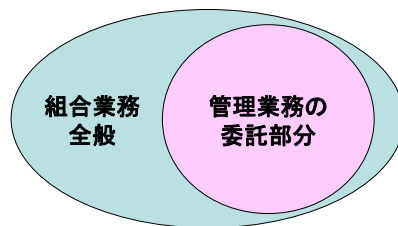
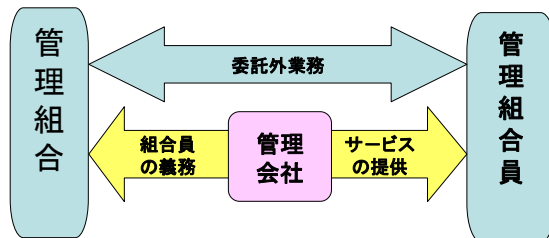
適正化法に定められている管理会社の業務

注: 管理会社はマンションの管理業務を委託されて業務を行う会社でマンションと販売会社とは別です。

自信がつく初めての理事

19

管理組合の中での管理会社の業務



マンション管理の主体は、マンションの区分所有者で構成される管理組合であり、管理組合はマンションの区分所有者等の意見が十分反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合はその内容を十分検討し契約を締結する必要がある。

マンションの管理の適正化の基本方針より

自信がつく初めての理事

20

管理業務委託契約書の内容

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| 第1条 総則 | 第13条 専有部分等への立入り |
| 第2条 本マンションの表示及び管理対象部分 | 第14条 管理規約の提供等 |
| 第3条 管理事務の内容及び実施方法 | 第15条 乙の使用者責任 |
| 第4条 第三者への再委託 | 第16条 守秘義務 |
| 第5条 善管注意義務 | 第17条 免責事項 |
| 第6条 管理事務に要する費用の負担及び支払方法 | 第18条 契約の解除 |
| 第7条 管理員室等の使用 | 第19条 解約の申入れ |
| 第8条 緊急時の業務 | 第20条 本契約の有効期間 |
| 第9条 管理事務の報告等 | 第21条 契約の更新 |
| 第10条 管理費等滞納者に対する督促 | 第22条 法令改正に伴う契約の変更 |
| 第11条 有害行為の中止要求 | 第23条 誠実義務等 |
| 第12条 通知義務 | 第24条 合意管轄裁判所 |

自信がつく初めての理事

21

第3条 管理事務の内容及び実施方法

● 準委任契約の部分

- ・事務管理業務 基幹事務
- 基幹事務以外の事務管理業務

(事務管理業務は一括の再委託はできない)



● 請負契約の部分

- ・管理員業務
- ・清掃業務
- ・建物・設備管理業務

(委託範囲は契約により違います)



管理会社による巡回点検など

自信がつく初めての理事

22

第8条 緊急時の業務

- 1 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、甲の承認を受けずに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、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。



自信がつく初めての理事

23

第10条 管理費等滞納者に対する督促

1 乙は、第3条第1号の業務のうち、出納業務を行う場合において、甲の組合員に対し別表第1 (2) ②の督促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、その責めを免れるものとし、その後の収納の請求は甲が行うものとする。

- ② 管理費等滞納者に対する督促・・・・・・・・ (別表第1 (2) ②)
- 一 毎月、甲の組合員の管理費等の滞納状況を、甲に報告する。
 - 二 甲の組合員が管理費等を滞納したときは、支払期限後〇月の間、電話若しくは自宅訪問又は督促状の方法により、その支払の督促を行う。
 - 三 二の方法により督促しても甲の組合員がなお滞納管理費を支払わないときは、乙はその業務を終了する。

各会社によって対応期限は違います
 例 A社・・・6ヶ月
 B社・・・3ヶ月
 C社・・・1年



自信がつく初めての理事

24

第11条 有害行為の中止要求

- 1 乙は、管理事務を行うため必要なときは、甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者(以下「組合員等」という。)に対し、甲に代わって、次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。
- 一 法令、管理規約又は使用細則に違反する行為
 - 二 建物も保存に有害な行為
 - 三 所轄官庁の指示事項等に違反する行為又は所轄官庁の改善命令を受けるとみられる違法若しくは著しく不当な行為
 - 四 管理事務の適正な遂行に著しく有害な行為
 - 五 組合員の共同の利益に反する行為
 - 六 前各号に掲げるもののほか、共同生活秩序を乱す行為
- 2 乙が、前項の規定により中止を求めても、なお甲の組合員等がその行為を中止しないときは、乙はその責めを免れるものとし、その後の中止等の要求は甲が行うものとする。



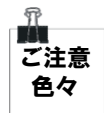
自信がつく初めての理事

25

第17条 免責事項

乙は、甲又は甲の組合員等が、第8条第1項次の各号に掲げる災害又は事故等(乙の責めによらない場合に限る)による損害及び次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

- 一 乙が善良なる管理者の注意をもって管理事務行ったにもかかわらず生じた管理対象部分の異常又は故障による損害。
- 二 乙が、書面をもって注意喚起したにもかかわらず、甲が承認しなかった事項に起因する損害
- 三 前各号に定めるもののほか、乙に責めに帰することができない事由による損害。



自信がつく初めての理事

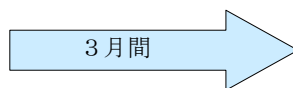
20

第19条 解約の申入れ

前条の規定にかかわらず、甲及び乙は、その相手方に対し、少なくとも三月前に書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。



書面による
解約の申出

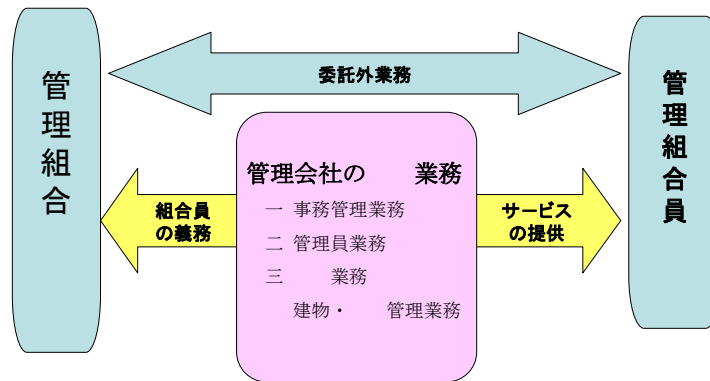


解約期日

自信がつく初めての理事

第1条 総則

甲は、本マンションの管理に関する業務を、次条以下に定めるところにより、乙に委託し、乙はこれを受託する。



第2条 本マンションの表示及び管理対象部分-1

1 本マンションの表示及び管理事務(本マンションの管理に関する業務のうち、甲が乙に委託する

業務をいう。以下同じ。)の対象となる部分は、次のとおりである。

- 一 名称
- 二 所在地
- 三 敷地面積
権利形態
- 四 建物構造等 造地上 階建 地下 階建共同住宅
建築面積 m²
延床面積 m²
専有部分 住戸 戸

第2条 本マンションの表示及び 管理対象部分-2

五 管理対象部分

イ 敷地

ロ 専有部分に属さない建物の部分(規約共用部分を除く。)

玄関ホール、廊下、階段、屋外階段、屋上、エレベーターホール、共用トイレ、湯沸室、エレベーター室、ポンプ室、電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、内外壁、界壁、床スラブ、柱、基礎部分、塔屋、バルコニー、ベランダ

ハ 専有部分に属さない建物の附属物

エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、テレビ共聴視設備、消防・防災設備、各種の配線配管

第2条 本マンションの表示及び 管理対象部分-3

二 規約共用部分

管理員室、管理用倉庫、清掃員控室、集会所、トランクルーム、倉庫

ホ 附属施設

塀、フェンス、掲示板、駐車場、自転車置場、花壇、庭木、散水栓、外灯設備、水道引込管、排水施設、ゴミ集積所、消火栓、専用庭

第3条 管理事務の内容及び実施方法

管理事務の内容は、次のとおりとし、別表第1から第 に定めるところにより実施する。

- 一 事務管理業務（別表第1に掲げる業務）
- 二 管理員業務（別表第2に掲げる業務）
- 三 業務（別表第3に掲げる業務）
- 建物・管理業務（別表第 に掲げる業務）

第4条 第三者への再委託

1 乙は、前条第二号、第三号又は第四号の管理事務の全部又は一部を、第三者に再委託することができる。

2 乙が前項の規定に基づき管理事務を第三者に再委託した場合には、乙は、再委託した管理事務の適正な処理について、甲に対して、責任を負う。

第5条 善管注意義務

乙は、善良なる管理者の注意をもって管理事務を行うものとする。

第6条 管理業務に要する費用の負担及び支払方法

- 1 甲は、管理事務として乙に委託する事務(別表第1から別表第4までに定める事務)のため、乙に委託業務費を支払うものとする。
- 2 甲は、前項の委託業務費のうち、その負担方法が定額でかつ精算を要しない費用(以下「定額委託業務費」という。)を、乙に対し、毎月次のとおり支払うものとする。
 - 一 定額委託業務費の額 月額 円(消費税額及び地方消費税額(以下、本契約において「消費税額等」という。)を含む。)内訳は、別紙1のとおりとする。
 - 二 支払期日及び支払方法
毎月 日までにその月分を、乙が指定する口座に振り込む方法により支払う。
 - 三 日割計算
期間が一月に満たない場合は一月を 日として日割計算を行う。
- 3 第1項の委託業務費のうち、定額委託業務費以外の費用の額(消費税額等含む。)は別紙2のとおりとし、甲は、各業務終了後に、甲及び乙が別に定める方法により精算の上、乙が指定する口座に振り込む方法により支払うものとする。
- 4 甲は、第1項の委託業務費のほか、乙が管理事務を実施するのに伴い必要となる水道光熱費、通信費、消耗品費等の諸経費を負担するものとする。

第7条 管理員室等の使用

1 甲は、乙に管理事務を行わせるために不可欠な管理員室、管理用倉庫、清掃員控室、器具、備品等

(次項において「管理員室等」という。)を無償で使用させるものとする。

2 乙の管理員室等の使用に係る費用の負担は、次のとおりとする。

- 一 費 甲(又は乙)の負担とする。
- 二 費 甲(又は乙)の負担とする。
- 三 費 甲(又は乙)の負担とする。
- 四 費 甲(又は乙)の負担とする。

第9条 管理事務の報告等

1 乙は、甲の事業年度終了後 月以内に、甲に対し当該年度における管理事務の処理状況及び 甲の会計の収支の結果を記載した書面を交付し、管理業務主任者をして、報告をさせなければならない。

2 乙は、甲から請求があるときは、管理事務の処理状況及び甲の会計の収支状況について報告を行わなければならない。

3 前2項の場合において、甲は、乙に対し、管理事務の処理状況及び甲の会計の収支に係る関係書類の提示を求めることができる。

契約

第12条 通知義務

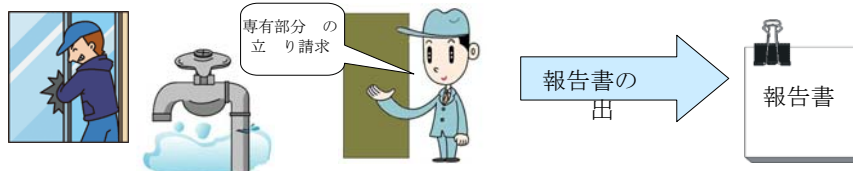
- 1 甲及び乙は、本マンションにおいて滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を相手方に通知しなければならない。
- 2 甲及び乙は、次の各号に掲げる場合においては、速やかに、書面をもって、相手方に通知しなければならない。
 - 一 甲の役員又はその組合員が変更したとき
 - 二 甲の組合員がその専有部分を第三者に貸与したとき
 - 三 乙が商号又は住所を変更したとき
 - 四 乙が合併又は会社分割したとき
 - 五 乙がマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第四百十九号)の規定に基づき処分を受けたとき
 - 六 乙が第18条第2項第一号及び第二号に掲げる事項に該当したとき

自信がつく初めての理事

契約

第13条 専有部分等への立入り

- 1 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、報告をしなければならない。



自信がつく初めての理事

第14条 管理規約の提供等

乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために管理規約の提供及び次の各号に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び各号に掲げる事項を書面をもって開示するものとする。

- 一 当該組合員の負担に係る管理費及び修繕積立金等の月額並びに滞納額があるときはその金額
- 二 甲の修繕積立金積立総額
- 三 本マンション(専有部分を除く。)の修繕の実施状況

2 前項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金等を滞納しているときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。

第15条 乙の使用者責任

乙は、乙の従業員が、その業務の遂行に関し、甲又は甲の組合員等に損害を及ぼしたときは、甲又は甲の組合員等に対し、使用者としての責任を負う。

第16条 守秘義務

乙及び乙の従業員は、正当な理由がなく、管理事務に関して知り得た甲及び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。

第18条 契約の解除

1 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。この場合、甲又は乙は、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

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。

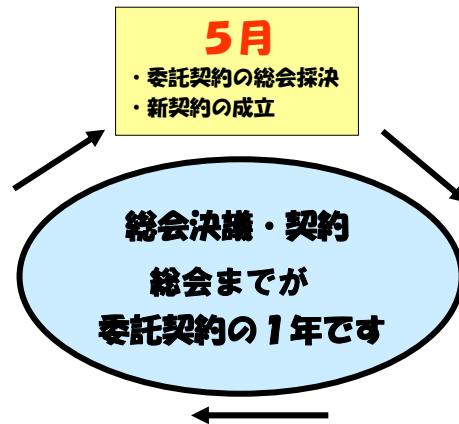
一 乙が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、会社整理、民事再生の申立てをしたとき、又は乙が破産、会社更生、会社整理の申立てを受けたとき

二 乙が合併または破産以外の事由により解散したとき

三 乙がマンション管理業の登録の取消しの処分を受けたとき

第20条 本契約の有効期間

本契約の有効期間は、年月日から年月日までとする。



第21条 契約の更新

1 甲又は乙は、本 約を しようとする場合、本 約の有 期間が 了する日の三月前までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとする。

2 本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する 協議がととのう見込みがないときは、甲及び乙は、本契約と同一の条件で、期間を 月間とする 暫定契約を締結することができる。

契約

第22条 法令改正に伴う契約の変更

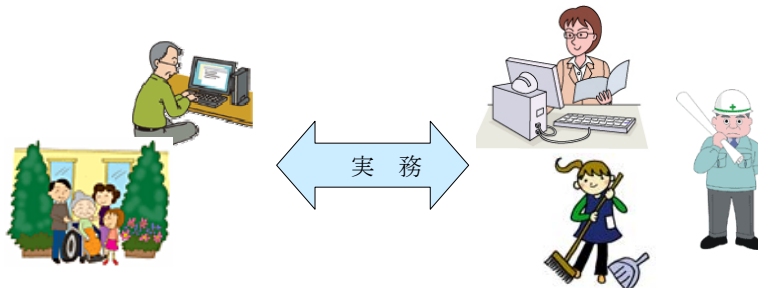
- 1 甲及び乙は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。
- 2 本契約に定めのない事項又は本契約について疑義を生じた事項については、甲及び乙は、誠意を持って協議するものとする。

自信がつく初めての理事

契約

第23条 誠実義務等

- 1 甲及び乙は、本契約に基づく義務の履行について、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、誠意を持って協議するものとする。



自信がつく初めての理事

契約

第24条 合意管轄裁判所

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、本マンションの所在地を管轄する 地方(簡易)裁判所を第1審管轄裁判所とするものとする。



自信がつく初めての理事

契約

契約書の交付

本契約の成立の証として契約書二通を作成し、甲及び乙が、記名押印したうえ、各自一通を保有するものとする。

平成年月日

甲 住所

名称

代表者 ㊟

乙 住所

商号

代表者 ㊟

管理業務主任者 ㊟



自信がつく初めての理事