

# 自信がつく初めての理事（VI）

〈知っておきたいマンション管理の基礎知識〉

多摩マンション管理士会 中里 良次

平成 22 年 6 月 26 日

## 目 次

1. マンションとは	3
2. マンション管理の内容について	3
3. マンション管理の基本的な仕組み	5
4. 管理規約	7
5. 細則について	15
6. マンション標準管理指針について	15
7. 管理会社との関係	16
8. 管理組合の会計について	17
9. 建物の維持管理	18
10. 参考資料	20
11. 多摩マンション管理士会について	21

本冊子においては、以下の略称を使わせて頂きます。

区分所有法：建物の区分所有等に関する法律

標準管理委託契約書：マンション標準管理委託契約書

標準管理規約：マンション標準管理規約

ハートビル法：高齢者・身体障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律

マンション管理適正化法：マンションの管理の適正化の推進に関する法律

マンション建替え円滑化法：マンションの建て替えの円滑化等に関する法律

## 1. マンションとは？

### (1) 区分所有法では

一棟の建物につき、建物内の区分された独立の部分をそれぞ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）

各自が専有部分をどのように使ってもかまわない～店舗、倉庫、事務所など

### (2) マンションの定義

「マンション」という用語は、「マンション管理適正化法」（平成12年12月制定）で初めて公式に使われました。

同法では、「2以上の区分所有者が存する建物」で「人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設」（第2条第1項第2号）と定義されています。

すなわち、区分所有法の対象となる区分所有建物のうち、住居として使用されている専有部分が一つでもあれば、「マンション」といいます。

マンションには、「建物の区分所有等に関する法律」「マンション管理の適正化の推進に関する法律」「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が適用され、これらは「マンション3法」とよばれています。

## 2. マンション管理の内容について

マンション管理の内容は大きく3つに分けられます。

- (1) 維持管理（メンテナンス）
- (2) 生活管理（コミュニティライフ）
- (3) 運営管理（マネジメント）

### (1) 維持管理（メンテナンス）

#### ① 維持管理とは

具体的には、マンションの共用部分である廊下、階段、エレベーター、駐車場、駐輪場、バイク置き場、集会所などの日常的な清掃、設備の点検、修繕等を指します。

#### ② 大規模修繕では陳腐化を防ごう

マンションの資産価値と良好な居住環境を維持するために長期修繕計画に基づいた計画的な大規模修繕を行うことが重要です。

平成16年に国土交通省が発表した「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」では、「高経年マンションの質及び価値を長持ちさせていくためには、修繕による性能の回復に加えて、現在の居住水準・生活水準に見合うようマンションの性能をグレードアップし、住みよいマンションにしていくことが重要になります」とし、初期性能の劣化を回復する改修工事だけでなく、性能・機能をグレードアップする改良工事が重要とされています。

又、改良工事についてはそのレベルを、「計画修繕と既存性能をグレードアップする工事（レベル 1）」と「増築改造等により新たな性能を付加する工事（レベル 2）」に分け具体的な内容・工法等が説明されています。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseitatekae.htm>（国交省 HP.マンション建替・改修について）参照

### ③ スtock重視社会への転換

これまでの「造っては壊す」社会から「いいものを造ってきちんと手入れして長く大切に使う」Stock重視社会への転換が図られました（平成 18 年「住生活基本法」の制定）。

## (2) 生活管理（コミュニティライフ）

### ① 生活管理（コミュニティライフ）とは、共同生活に関わる管理を言います。

その中でも、違法駐車・違法駐輪、生活音、ペット飼育が 3 大トラブルとなっており（平成 20 年度マンション総合調査結果）、その解決もなかなか容易ではありません。

### ② 生活管理上のトラブル防止には予防が大事

生活管理上のトラブルについては、近隣紛争的要素が強く、紛争当事者間でこじれると事後的解決は大変困難となります。従って管理組合としては、予防的にトラブルを未然に防ぐためのルール作りや、ルールを知ってもらうための広報活動、住民同士が一緒に大掃除や草取りをする、できるだけ集会所を開放して溜まり場として活用する等顔見知りとなるためのコミュニティ活動等が重要です。

## (3) 運営管理（マネジメント）

### ① 運営管理（マネジメント）とは

建物のメンテナンスなどに関するマンションの維持管理に必要な金銭の徴収・運用や、区分所有者間の合意形成などの様々なルール作り、総会の運営などを言います。

なかでも、費用負担に関するトラブルが多く、管理費の滞納が発生しているマンションは、平成 15 年度が 26.7%であるのに対し、平成 20 年度は 38.5%と増加傾向にあります（平成 20 年度マンション総合調査結果）。

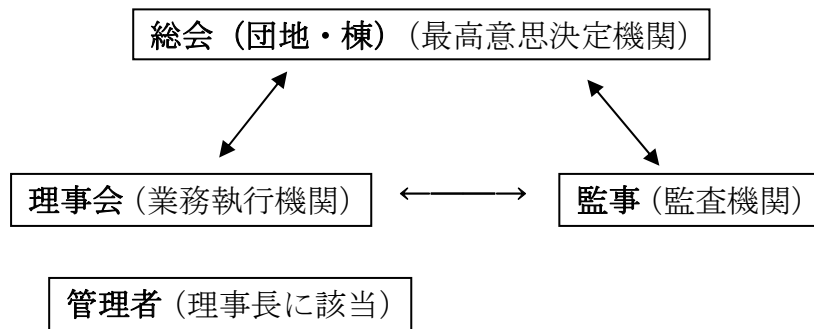
### ② 運営管理は、管理組合が法律や規則などに即して行うものですが、それだけにとどまらず、組合員相互が公平平等であり、情報の開示、運営の透明化等開かれた民主的なものとする事で快適なマンションライフが実現できることでしょう。

### 3. マンション管理の基本的な仕組み

#### (1) 総会（団地・棟）、理事会、監事及び理事長の役割

##### ① 各機関の位置付

総会は、団地・棟の決めごとを決定し、  
理事会は、その決定事項に従い執行し、  
監事は、理事会の執行状況を監査し総会で報告する  
管理者が具体的管理業務を実施する。



##### ② 総会（区分所有法では「集会」という）は、管理組合の最高の意思決定機関です。

マンション管理における重大な事項（規約の設定・変更・廃止、管理者の選任・解任、共用部分・敷地の管理に関する事項等）はすべて原則として総会で方針を決めることが要請されます。

総会には、毎年必ず開かなければならない定期総会と、臨時の場合に開く臨時総会とがあります。

総会決議には、議案の内容により区分所有法や管理規約で「普通決議」（区分所有者及び議決権数の各過半数）事項と、「特別多数決議」事項とに区分されそれぞれ決議方法が異なりますので注意が必要です。

##### ③ (a) 理事会は理事の合議体です。その理事は、管理組合から委任を受けた受任者ですので、善管注意義務を負い忠実に職務を執行する責任があります（民法第 644 条、団地型標準管理規約第 39 条）。

区分所有法上、総会の議事録作成は義務づけられていますが（第 42 条）、理事会の場合は議事録作成は義務づけられていません。

しかし、賛否の分かれる決定に関しては、善管注意義務を尽くしたか否かが後で問題となりえますので、議事録を作成するのがよいでしょう。

又、専門委員会が直接総会で選任するのでなく単なる諮問機関である場合、管理組合に責任を負っているのは専門委員会ではなく、各理事個人個人ですので、責任ある判断が各理事には要求されます。

※善管注意義務とは、委任を受けた人の、職業、地位、能力等において、社会通念上、一般的に要求される注意義務のこと。ここでは、管理組合理事として一般的に有すべき注意義務のことです。

(b) 理事会と専門委員会との関係について

国交省の受託事業として各種細則を作成した（財）マンション管理センターは当初「計画修繕等建築委員会細則モデル」として公表した細則を、本年4月2日「大規模修繕工事専門委員会運営細則モデル」として全面改訂しました。その前文には、理事会と専門委員会との関係についての多くの問題点が含まれていますので、以下同前文から抜粋いたします。

『大規模修繕工事の実施に関する事項を円滑に進めるためには、工事に関連する知識のある組合員等が他の管理組合業務に忙殺されることなく専門的、継続的に従事することが有効であり、それが専門委員会設置のメリットとされています。』としながらも、『ところで、（財）マンション管理センターには、以下に述べるような大規模修繕工事等をめぐる相談が寄せられています。

- ア 「専門委員会を設置したが、その委員会で管理規約や耐震工事等に関することを全て決めようとしている」
- イ 「専門委員会のメンバーが公募されずに決定され、勝手に活動している」
- ウ 「専門委員会の答申が理事会の諮問の趣旨に反している」
- エ 「専門委員会の答申を、理事長が無視し理事会や総会等で取り上げられない」
- オ 「専門委員会の意見と理事長が対立している」
- カ 「委託している外部専門家が、日常の管理業務にも関与する」
- キ 「専門委員会が本来の業務範囲を逸脱し、理事会より上位の存在となっている」
- ク 「大規模修繕工事の際に設立した専門委員会が工事完了後に解散したと思われるが現存する」

これらは、専門委員会を設置する前にその位置付けや業務範囲、委員会の運営方法等についての明確な取り決めがなされていないことも、その一つの要因と考えられます。』とあります。

また、『専門委員会が大規模修繕工事以外の日常の修繕工事や保守点検業務にまで関与する等、定められた役割を逸脱する行為等を防止するためにも重要なこと』だとして、大規模修繕の定義を『外部塗装等工事、鉄部塗装等工事、屋根防水工事、給水管更生・取替工事、排水管更生・取替工事等の計画修繕工事です』と明確にし、委員の選出については、『理事長及び監事については、理事長は専門委員会への諮問者であり、監事は管理組合の業務を監査する立場であるため、専門委員を兼務することができないもの』としています。

解散については、『本細則モデルでは、専門委員会の常設化は想定しておらず、「担当する大規模修繕工事を特定し当該工事に関わる業務が完了した時に理事会決議により当該専門委員会は解散」することを想定しています』としました。

『これは、専門委員会の活動期間を明確にするためであり、さらには、解散せず  
に常設することにより起こり得る弊害（専門委員会の役割を逸脱する行為等）を予  
防するためです』との理由からです。

このように、専門委員会については、その位置付けや業務範囲、委員会の運営方  
法などを明確にし、理事会との緊張関係を保つことがかえって両者への信頼関係を  
保つことになるのではないのでしょうか。

専門委員会といっても種々のものがあり、なかには常設化の必要なものもあると  
思いますが、大規模修繕や規約改正専門委員会の常設化は、マンション組合員の財  
産の棄損や組合員への過剰な介入を招きやすいので注意したいところです。

④ **監事**も理事同様、管理組合から委任を受けた受任者ですので、善管注意義務を負い  
職務を忠実に執行する責任があります(民法第 644 条、団地型標準管理規約第 39 条)。

おうおうにして監事の役割は軽く見られがちですが、「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」  
(団地型標準管理規約第 43 条第 2 項)という独立した権限を有する重要な機関です。

いわば、執行機関（理事会）に対する監視役ですので、この点、その役割分担は明  
確に区別する必要があります。(理事会に出席して意見は述べられるが、議決権はな  
い。)

#### 4. 管理規約

(1) 管理規約は個々のマンションにとって「マンション管理の最高自治規範」（マンシ  
ョン管理適正化指針二の 2）です。

その位置付けは、民法（一般法）→区分所有法（特別法）→管理規約（任意規定と  
しての自治規範）という関係です。

その位置付けからして、管理規約は区分所有法の強行規定に反する条項は作れませ  
ん。

適切な管理規約を持つことが良好な維持管理を可能とし、トラブルを防ぎ、又トラ  
ブルが生じた場合でもその解決の指針ともなります。この機会に管理規約をよく読み、  
適切な内容かどうか今一度よく検討してみましょう。

(2) **区分所有法**とは

① 昭和 37 年に民法の特別法として制定されました。その後、昭和 58 年、平成 14 年  
と更に大きな改正がなされました。

② **任意規定と強行規定**

管理規約の改正に当たっては、二つを明確に区別しなければなりません。任意規定  
は自由に定めることができますが、強行規定についてはそれに違反する条項は無効と  
なるからです。

区分所有法の中で、「規約で別段の定めをすることを妨げない」とか「規約に別段の定めがない限り」等の表現があれば、それらは任意規定です。

### (3) マンション標準管理規約

① 初め、建設省（現国交省）により昭和 57 年に「中高層共同住宅標準管理規約」として作成され、その後、昭和 58 年に区分所有法の大幅な改正に合わせて改正されました。

当初単棟型のみでしたが、平成 9 年の改正で単棟型、団地型、複合用途型の 3 類型に分けられ、平成 16 年に「マンション標準管理規約」が公表されました。

#### ② 規約改正作業のポイント

- イ) 区分所有法の強行規定に反しないこと
- ロ) 規約の定めが特定の者の権利を害するものでないこと（区分所有法第 31 条第 1 項）
- ハ) 区分所有者間の利害の衡平が図られていること（区分所有法第 30 条第 3 項）
- ニ) 規約の改正は各マンションの実態をよく踏まえたものにする  
ことなどに注意しましょう。

#### ③ 論点をいくつか考えてみましょう。

#### (a) 管理組合の法人化をどう考えるか、メリット・デメリットは？

表見代理の問題については要注意。

「法人化」のメリットとしては、(イ)財産関係が明確となり取引の安全が図られること、(ロ)銀行取引その他業者との取引関係が明確となる、(ハ)裁判手続において資格証明が簡単となる、などがいわれております。

これらにつき、(ロ)については、取引上の不都合があるかどうか。

(ハ)については、民事訴訟法上「権利能力なき社団」にも当事者能力が認められており、訴訟追行上の不都合はない（民事訴訟法第 29 条）と思われるが、どうか？

(イ)の点では、「取引の安全」が守られ取引の相手方が保護されるということは、いいかえれば本人（管理組合）の静的安全が損なわれるということなのです。

もちろん想定したくないことではありますが、代表権なき理事が乱用的代表行為をした場合でも、取引の相手方が代表者の行為と思い契約すればその契約義務を組合員全員が負わなければならないこととなります。

民法第 109 条～第 112 条の表見代理に関する判例が膨大な数に上ることを見れば、世間ではいかに代表権の乱用行為が広くまた多く行われているか理解できます。

以上の点を考えた上で、検討すべき問題でしょう。



(b) 専有部分、共用部分の区分けは？

・専有部分相互間の境界部分を構成する壁、床、天井等のうち、どこまでが専有部分であり、又は共用部分であるかについては、

㊦ 境界部分はすべて共用部分であり境界部分によって取り囲まれた空間部分のみが専有部分であるとする「内法説」、

㊧ 境界部分の厚さの中央までが専有部分であるとする「壁芯説」、

㊨ 境界部分の骨格をなす中央の部分は共用部分であるが、その上塗りの部分は専有部分の範囲に含まれるとする「上塗り説」

がありますが、建物の維持管理という面、区分所有者の意識及び保険実務の取り扱いが上塗り説に依拠していることなどから、標準管理規約では上塗り説を採っています。

・各室の雑排水管については、

㊦ 共同住宅の各部屋の雑排水管が共用部分であるとし、管理組合が右雑排水管工事の費用負担につき行った決議は、「共用部分の管理」に係るものとして有効とされた判例（東京地裁平成3年11月29日）

㊧ 「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有部分として扱っている判例（東京地裁平成8年11月26日）

㊨ 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）

㊩ 床下コンクリートスラブと階下天井板との間の空間に設置された階上者専用の排水管の枝管は、「専有部分に属しない建物の附属物」にあたり、区分所有者全員の共用部分にあたるとして、同排水管からの漏水について、階上者の損害賠償責任を否定した判例（㊦の上告審判決、最高裁平成12年3月31日）

があります。

雑排水管が構造上専有部分内にある場合、床や天井の中まで組合員に維持管理責任をもたせることが妥当かどうか？

(c) 管理費・修繕積立金の負担割合の変更は、合意形成に時間をかけよう。

(イ) 区分所有法では、「各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持ち分に応じて、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」（第19条）とあります。

標準管理規約（団地型）はその第25条で、「2 管理費の額については、棟の管理に相当する額はそれぞれの棟の共用部分の共有持ち分に応じて、それ以外の管理に相当する額は各団地建物所有者の土地の共有持ち分に応じて算出するものとする。 3 団地修繕積立金の額については、各団地建物所有者の土地の共有持ち分に応じて算出するものとする。 4 各棟修繕積立金の額については、それぞれの棟の各区分所有者の棟の共用部分の共有持ち分に応じて算出するものとする。」とあり、いずれも共有持ち分に応じて算出するものとされています。

しかし、築年数を経たマンションでは、負担割合を各戸一律というマンションも少なくありません。

あなたのお住まいのマンションは、負担割合をそれぞれの持ち分に応じてとするか、各戸一律とするかいずれでしょうか。団地の場合、修繕積立金を団地共用部分と各棟別に分けているのでしょうか。

(ロ) 共用部分の負担と利益の収取に関する規約改正にあたっては、「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」とする区分所有法 31 条 1 項に留意する必要があります。

判例上、「特別の影響を及ぼす場合」とは、一般的には、「規約の設定、変更等の必要性及び合理性とこれにより受ける当該区分所有者の不利益とを比較衡量して、当該区分所有者が受忍すべき程度を超える不利益を受けると認められる場合」といわれています。すなわち、社会的相当性を超えて不公平な取扱いを定める場合です。

(ハ) 区分所有者間の利害の衡平を図る（区分所有法第 30 条第 3 項）という点からは、「負担と利益の収取」（区分所有法第 19 条）については一貫性を貫く必要があります。すなわち、負担を持分に応じて求めるなら、収益についても持分に応じて各棟修繕積立金等に繰り入れるべきであるし、負担を戸数比によるとするなら、収益も戸数比に応じて各棟修繕積立金等に繰り入れるとするのが、衡平な取り扱いとなります。

(ニ) 日本国憲法は第 29 条で私有財産権を保障→民法は所有権（持分権）を物に対する完全なる支配権として規定→区分所有法は、私有財産権行使の究極段階、すなわち建替え承認決議（第 69 条）、一括建替え決議（第 70 条）における議決権行使は厳格に土地の持分割合によるとしてその他の方法を認めない（強行規定）。

これらの日本の法体系の基本的構造は無視できないと思います。

損害保険料が面積に応じて算出されることにも留意。

#### (d) 役員資格について

標準管理規約が役員資格を組合員に限定した理由は、マンション管理の主体は区分所有者であり、所有者こそが共有財産の管理に最も関心が深く、管理に当たっての自覚も高いという一般論に立っての限定であり、現住を要件としたのは、役員としての任務を円滑・的確に遂行できるように、機動的に理事会へ出席できるようにとの配慮からと考えられています。

しかし、高齢化や単身赴任その他の理由で役員資格を拡大する必要があるか、拡大するとしたらどの範囲までが妥当か、配偶者、同居の親族（親等の限定は）、賃借人はどうかなどについては各マンションの実情から考えましょう

(e) 総会議長の選任について

総会の議長を理事長とすべきか、出席した組合員の中から選任するか？

委任状の受任者を理事長とするか、議長とするか？

これらは議長の中立性を重視するか、総会を円滑に進める立場を重視するかによります。

(f) 電磁的方法を利用するかどうか？

電子メールなどの電磁的方法の利用については、便宜性のみ見地からだけでなく、その信頼性、投票結果の検証の困難性、消費者保護法や重要な契約では必ず文書化が求められていること、その運用にかかる費用対効果などの見地から慎重に検討すべき問題です。

(g) 普通決議について、区分所有法では、区分所有者及び議決権双方ともに過半数が必要とされています（第 39 条第 1 項）が、標準管理規約では、議決権のみを基準に 4 分の 1 超で議決が成立します（団地型第 49 条）。いずれをとるのが妥当でしょうか？

(h) 標準管理規約第 82 条（団地型）は、原始規約を設定する場合の規定ですので、規約全面改正の場合は、別の条文を作成する必要があります。

もちろん原始規約設定の方法がとればそれでも構いませんが、その場合一人でも署名を拒否すると、総会で承認されたのに規約が発効しないということになります。

(i) 標準管理規約のように棟総会に関する規定を団地管理規約と一体として規定する場合には、各棟における棟総会の議決と、団地総会の議決の両方が必要であることに留意して下さい（区分所有法第 68 条第 1 項第 2 号）。

・マンション標準管理規約については、

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseikanri.htm>（国交省 HP. 中高層共同住宅標準管理規約及び同コメント）参照。

④ ○○団地管理規約改正案を例に具体的に考えてみましょう

マンション標準管理規約	○○団地管理規約改正案
(管理費等) 第 25 条 団地建物所有者は、土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 団地修繕積立金 三 各棟修繕積立金  2 管理費の額については、棟の管理に相当する額はそれぞれの棟の各区分所有者の棟の共用部分の共有持分に 応じ、それ以外の管理に相当する額は各団地建物所有者の土地の共有持分に 応じて算出するものとする。 3 団地修繕積立金の額については、各団地建物所有者の土地の共有持分に 応じて算出するものとする。 4 各棟修繕積立金の額については、それぞれの棟の各区分所有者の棟の共用部分の共有持分に 応じて算出するものとする。	(管理費等) （A案～第 10 条、第 31 条、第 67 条とリンクしています） 第 25 条 団地建物所有者は、土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 団地修繕積立金 三 各棟修繕積立金  2. 管理費の額については、棟の管理に相当する額はそれぞれの棟の各区分所有者の棟の共用部分の共有持分に 応じ、それ以外の管理に相当する額は各団地建物所有者の <u>団地共用部分</u> の共有持分に 応じて算出するものとする。 3. 団地修繕積立金の額については、各団地建物所有者の <u>団地共用部分</u> の共有持分に 応じて算出するものとする。 4. 各棟修繕積立金の額については、それぞれの棟の各区分所有者の棟の共用部分の共有持分に 応じて算出するものとする。

<p>のとする。</p> <p>(団地総会) 第 44 条 管理組合の団地総会は、総組合員で組織する。 2 団地総会は、通常総会及び臨時総会とする。 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 団地総会の議長は、理事長が務める。</p> <p>(議決権) 第 48 条 各組合員の団地総会における議決権の割合は、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団地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、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。 6 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。</p>	<p>のとする。</p> <p>(B 案～第 10 条、第 31 条、第 67 条とリンクしています) 第 25 条 団地建物所有者は、土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. 団地修繕積立金 三. 各棟修繕積立金 2. 管理費の額については、<u>各団地建物所有者の所有する住宅を高層（1 1 階建）及び中層（3, 4 及び 5 階建）住宅に区分し、別に定める「管理費の負担区分、負担割合、ならびに支出等に関する細則」に従い算出するものとする。</u> 3. 団地修繕積立金の額については、全住宅戸数で按分し、<u>各団地建物所有者が所有する住宅の戸数の比に応じて算出するものとする。</u> 4. 各棟修繕積立金の額については、それぞれの棟の各区分所有者の棟の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。<u>なお、それぞれの棟の各区分所有者の棟の共用部分の共有持分は別表第〇に掲げるとおりとする。</u></p> <p>(団地総会) 第 44 条 管理組合の団地総会は、総組合員で組織する。 2 団地総会は、通常総会及び臨時総会とする。 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 団地総会の議長は、<u>総会に出席した組合員（代理人によって議決権を行使するものを含む。）の議決権の過半数を持って組合員の中から選出する。</u></p> <p>(議決権) 第 48 条 各組合員の団地総会における議決権の割合は、<u>各住戸 1 戸につき 1 議決権とする。ただし建替え承認決議、一括建替え決議については別表第〇に掲げるとおりとする。</u> 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団地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、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。 6 <u>前項の場合において、代理人の氏名欄に代理人の氏名の記載がない場合は、団地総会の議長を代理人とする。</u> 7 代理人は、代理権を証する書面を議長に提出しなければならない。 (注) 建替え承認決議、一括建替え決議の議決権割合についての別表は、土地の持ち分割合に厳格に従うこととなります（強行規定）</p>
<p>(規約原本等) 第 82 条 この規約を証するため、<u>団地建物所有者全員が記名押印した規約を 1 通作成し、これを規約原本とする。</u> 2 規約原本は、理事長が保管し、団地建物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団地総会決議又は棟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</p>	<p>(規約原本等) 第 82 条 規約が規約原本の内容から団地総会決議又は棟総会決議により変更されたときは、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団地総会又は棟総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、<u>理事長の指名する 2 名の団地建物所有者と共に署名押印した上で、この書面を保</u></p>

<p>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団地総会又は棟総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。</p> <p>4 団地建物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、理事長は、規約原本、規約変更を決議した団地総会又は棟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。）の閲覧をさせなければならない。</p> <p>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。</p> <p>6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。</p>	<p>管する。</p> <p>2 団地建物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、理事長は、規約原本、規約変更を決議した団地総会又は棟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。）の閲覧をさせなければならない。</p> <p>3 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。</p> <p>4 <u>規約原本等は理事長が組合の事務所において保管しなければならない。</u></p> <p>5 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。</p>
---	--

### ⑤ 未納管理費問題

標準管理規約は未納管理費につき、理事長が理事会の決議により法的措置を採ることができることとしました（第62条第3項）。

標準管理委託契約書によると、管理費等滞納者に対する督促は、「二 甲の組合員が管理費等を滞納したときは、最初の支払期限から起算して〇月の間、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等を支払わないときは、乙はその業務を終了する。」となっています。

従って、その後の対応は、理事会の仕事となります。

まず、未納管理費は5年の時効にかかるので注意しましょう。

次に、時効中断のための書面の取り交わし、公正証書の作成、民事調停、支払督促、少額訴訟、通常訴訟とありますが、少額訴訟くらいまでは管理組合でできるでしょう。

書式のひな型が、財団法人マンション管理センターのホームページに載っていますので参考にして下さい。

[http://www.mankan.or.jp/03\\_supportnet/supportnet.html](http://www.mankan.or.jp/03_supportnet/supportnet.html)（マンション管理センターHP マンション管理サポートネット）参照（CDを購入し年間3000円の会費が必要です）

（参考）各手続の申立てに当たって留意すべき事項

	管 轄	機 関	当事者間での事前合意の必要性	利用できない場合
執行認諾 文言付き 公正証書	特になし	公証役場	当事者間で概ね合意済みであることが必要である	双方が公証役場に同席できない場合
民事調停	・相手方の住所地 ・合意管轄地	簡易裁判所	不要であるが、当事者間で合意の余地がないと手続が無駄になる	双方が期日に出席できない場合

支払督促	相手方の住所地のみ	簡易裁判所	不要	相手方が所在不明の場合
少額訴訟	・相手方の住所地 ・マンションの所在地 ・合意管轄地	簡易裁判所	不要	相手方が所在不明の場合 回数制限（年10回）を超える場合
通常訴訟	・相手方の住所地 ・マンションの所在地 ・合意管轄地	簡易裁判所 or 地方裁判所	不要	

○書式4 少額訴訟の訴状（参考）

訴 状

町田簡易裁判所 御中

原告 \_\_\_\_\_ 団地管理組合 ㊤

〒 \_\_\_\_\_ 東京都多摩市 \_\_\_\_\_  
原 告 \_\_\_\_\_ 団地管理組合  
上記代表者理事長 \_\_\_\_\_

〒 \_\_\_\_\_ (被告の住所)  
被 告 \_\_\_\_\_

管理費等請求事件

訴訟物の価額 \_\_\_\_\_ 万円 (滞納管理費等の元本を記載)

貼用印紙額 \_\_\_\_\_ 円 (別表参照)

少額訴訟に関する申述

本件につき、少額訴訟による審理及び裁判を求める。

原告が御庁において、本年、少額訴訟による審理及び裁判を求めた回数は、○回である。

第1 請求の趣旨

1 被告は、原告に対し、\_\_\_\_\_万円並びに内金\_\_\_\_\_円に対する平成\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日から及び内金\_\_\_\_\_円に対する平成\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日から各支払済みまで年5%の割合による金員を支払え。

2 訴訟費用は被告の負担とする。

3 仮執行宣言

第2 請求の原因

1 原告は、東京都多摩市\_\_\_\_\_所在の\_\_\_\_\_団地の管理等を目的とし、団地建物所有者全員を構成員として成立した管理組合である（甲1号証）。

2 被告は、同団地\_\_\_\_\_号棟\_\_\_\_\_号室の団地建物所有者であり、原告管理組合の組合員である（甲2号証）。

3 原告においては、管理規約・使用細則等において、組合員は管理費及び修繕積立金を毎月末日限り当月分を原告に納入する義務があると定めるとともに、遅延損害金を年5%と定めている（甲1、3号証）。

4 被告が負担すべき前項の管理費及び修繕積立金は、次のとおりである（甲3号証）。

(1) 管理費 月額 \_\_\_\_\_ 円

(2) 修繕積立金 月額 \_\_\_\_\_ 円

5 しかるに、被告は、上記管理費及び修繕積立金につき、平成\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_分から同年\_\_\_\_\_月分までの支払を怠っている。

6 よって、原告は、被告に対し、次の各金員の支払を求める。

平成\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月分

ア 管理費 \_\_\_\_\_ 円

イ 修繕積立金 \_\_\_\_\_ 円

ウ 上記ア及びイに対する平成\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日から支払済みまで約定利息年5%の割合による遅延損害金。

平成\_\_\_\_年\_\_\_\_月分

ア 管理費 円

イ 修繕積立金 円

ウ 上記ア及びイに対する平成\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日から支払済みまで約定利息年5%の割合による遅延損害金。

(上記合計\_\_\_\_\_円)

証拠方法

- 1 甲1号証 \_\_\_\_\_団地管理組合(原告)管理規約
- 2 甲2号証 登記事項証明書(被告)
- 3 甲3号証 総会議事録や細則(管理費等の定めがあるもの)

附属書類

- 1 訴状副本 1通(被告の数と同数)
- 2 原告の規約の写し 1通
- 3 原告の第○回総会議事録写し 1通(理事長が選任されたことが明記されているもの)
- 4 甲1号証から甲3号証までの写し 各2通(被告の数+裁判所1通分)

## 5. 細則について

国交省の受託事業として、マンション管理センターが作成した各種細則がそのホームページに掲載しています。これもやはり有料情報ですが、参考になります。

この細則は、単棟型を想定したものであるため、これをモデルとして作成する場合は、団地では、区分所有者→団地建物所有者、敷地→土地など文言の言い換えに注意して下さい。条文の文言は、厳格に使い分ける必要があります。

## 6. マンション管理標準指針について

### (1) マンション管理標準指針とは？

広範多岐にわたるマンション管理の具体的な内容を管理組合役員が判断し、改善項目を把握することは必ずしも容易ではありません。

そこで平成17年12月、国交省はマンションの維持・管理のため特に重要性の高い項目を選定し、「何を」「どのような点に」留意すべきかを「マンション管理標準指針」として示しました。

### (2) 考慮すべき項目と、その水準設定について

管理標準指針では特に重要性の高い項目を次の5分野に分類しています。

①管理組合の運営 ②管理規約の作成及び改正 ③管理組合の経理 ④建物・設備の維持管理 ⑤管理業務の委託

そしてその水準設定については、各項目ごとに「標準的な対応」と「望ましい対応」が示されています。

管理組合活動の現場でチェックリストのような形で利用できるよう、簡便に表現されていますので、多くの管理組合で活用されることが期待されます。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseikanri.htm> (国交省 HP. マンション管理標準指針) 参照

## 7. 管理会社との関係

### (1) 管理委託契約の締結とその内容

#### ① 管理委託契約

適切な管理の実現と管理費・委託費の節減のためには、管理委託契約の内容を適切なものとする必要があります。この点については、平成15年に国土交通省より発表された「マンション標準管理委託契約書」を参考にして下さい。

[http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha03/01/010409\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha03/01/010409_.html) (国交省 HP. マンションの管理委託契約に係る標準管理委託契約書について) 参照

#### ② マンション標準管理委託契約書における管理業務

大きく4つの業務に分けられます。

##### (イ) 事務管理業務

委託業務の中で最も重要な業務であり、その充実度次第で管理業者の評価が決まります。これは、基幹事務(適正化法第2条第6号)とそれ以外の管理事務に分けられます。

・**基幹事務**は、㊶管理組合の会計の収入及び支出の調定 ㊷出納 ㊸マンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整 の3つがあります。

・**それ以外の管理事務**には、㊹理事会支援業務 ㊺総会支援業務 ㊻その他の3つがあります。

##### (ロ) 管理員業務

㊼受付業務 ㊽点検業務 ㊾立会業務 ㊿報告連絡業務 で構成されています。

##### (ハ) 清掃業務

業務仕様書に基づき清掃作業を実施する業務で、日常清掃と定期清掃とに分けられます。

##### (ニ) 建物・設備管理業務

法令又は契約に基づいて、建物の劣化状況の確認や、エレベーター、立体駐車場設備などの諸設備保守点検・整備・調整等を行うもので、一般には建物又はそれぞれの設備ごとに専門の資格者・技術者等によって業務が実施されます。

### (2) 苦情処理機関

マンション管理業者を社員とする社団法人高層住宅管理業協会では、管理組合からの苦情相談を受け付けています。同協会は無料で苦情相談と苦情解決業務を行っておりますので、管理業者への苦情は、同協会へご相談ください。

[http://www.kanrikyo.or.jp/index\\_association.html](http://www.kanrikyo.or.jp/index_association.html) (高層住宅管理業協会 HP.) 参照



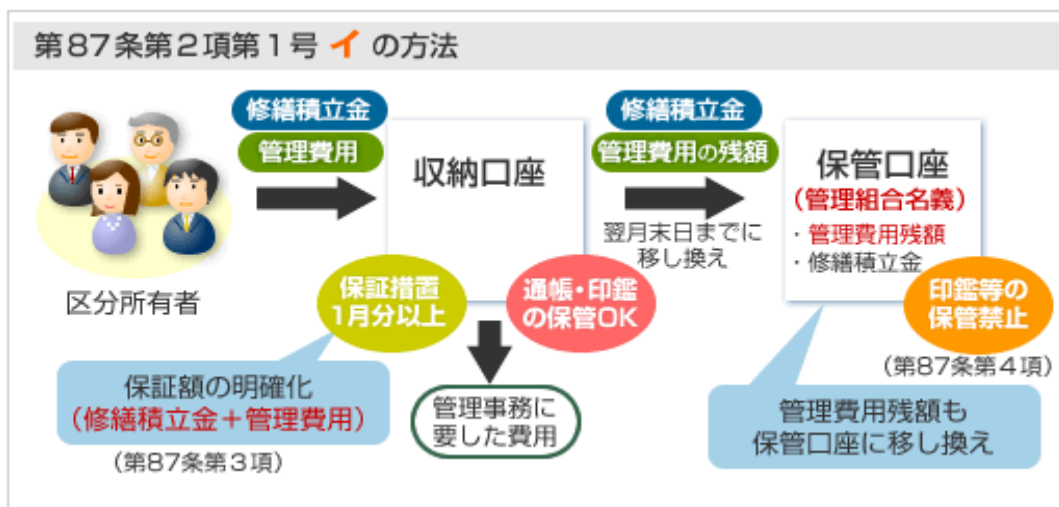
## 8. 管理組合の会計について

平成13年に、マンション管理を適正に行うことを目的に「マンション管理適正化法」が制定されました。しかし、その後も管理業者による横領、理事長の修繕積立金等の私的流用などの事故が後を絶たないことから、財産の分別管理方法に関する同法施行規則が改正され、平成22年5月1日から施行されました。

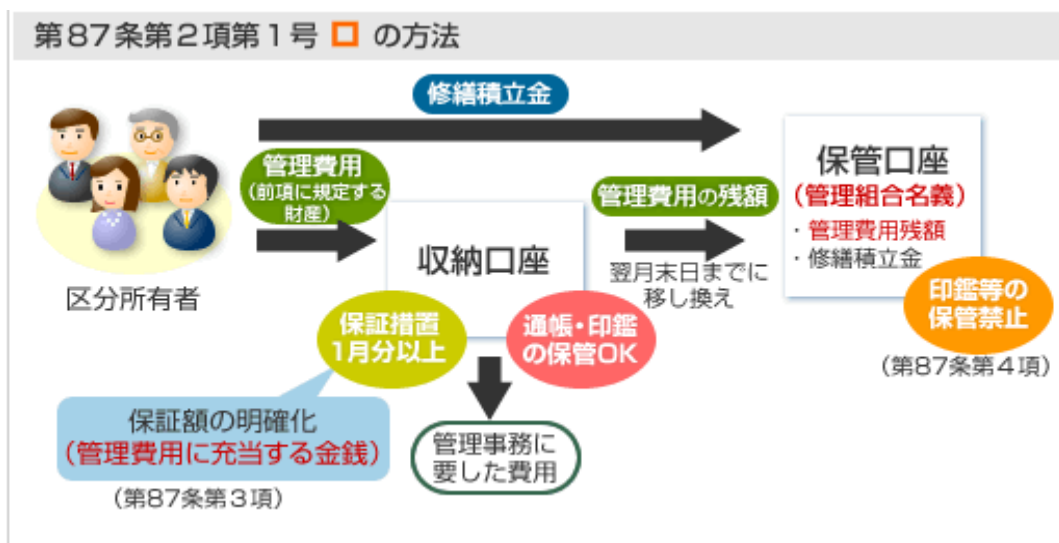
### (1) 財産の分別管理方式

以下の3類型となりました。

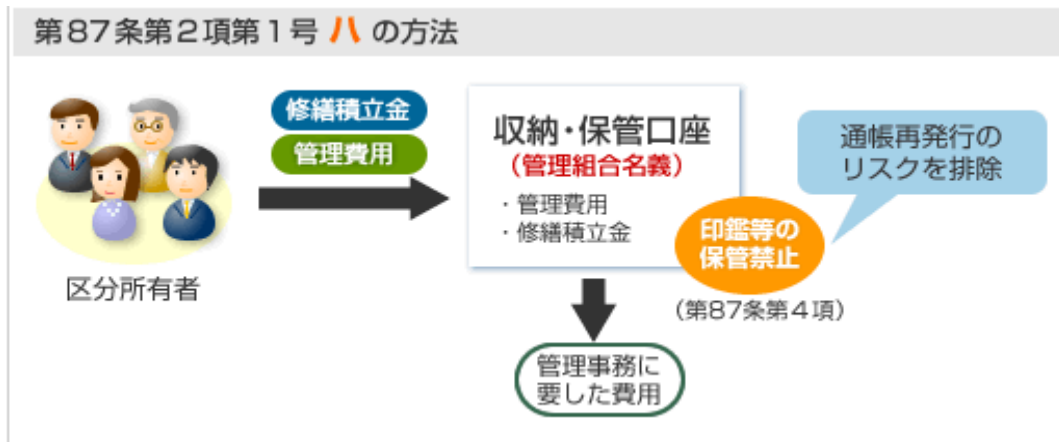
イ 区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分の修繕積立金等金銭から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに、収納口座から保管口座（管理組合を名義人とする。以下同じ）に移し換える方法



ロ 区分所有者等から徴収された修繕積立金を保管口座に預入し、預貯金として管理するとともに、管理費用に充当する金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分の管理費用から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換える方法



- ハ 修繕積立金等金銭を、管理組合等を名義人とする収納・保管口座において預貯金として管理する方法



※ 画像は「不動産ジャパン」より引用させていただきました。

## (2) 会計業務の留意点

会計の収支状況に関する書面の交付等（第87条第5項関係）につき、管理業者が修繕積立金等を管理する場合にあっては、毎月、その月における管理組合の会計の収支状況に関する書面を作成し、翌月末日までに当該管理組合の管理者等に交付しなければならない旨等を定めました。

従って、イ及びロの場合においては、会計担当理事等は毎月保管口座への振り替えがきちんとされているか否かをチェックし、事故を防止するよう努めなければなりません。

保管口座の通帳と印鑑の管理については、理事長が印鑑を、会計担当理事が通帳を管理するなど、両者の分担管理を決めるなどすることもリスク低減に役立ちます。

又、管理規約の改正に当たっては、いずれの分別管理方式を採用するかによって条文の文言を変えなければならないので、この点注意する必要があります。

## 9. 建物の維持管理

- (1) マンションライフを安全快適なものとするためには、経年に伴う物理的劣化により低下した性能・機能を建築時の水準に維持するだけでなく、生活様式や社会環境の変化に対応する現在の水準に合わせることも考えなければなりません。

そのために管理組合が行うべき業務としては、次のものがあります。

- ・不具合や異常がないか定期的な点検を行う。
- ・適切な長期修繕計画を作成し、それに基づいて必要な修繕積立金を積み立てる。
- ・一定期間ごとに調査・診断を行って長期修繕計画を見直す。
- ・長期修繕計画を踏まえつつ調査・診断を行って適切な時期及び内容の計画修繕工事を行う。

・新築時の設計図書のほか、点検や調査・診断の報告書、修繕工事の設計図書など修繕等の履歴情報を整理保管する。

## (2) 長期修繕計画

① 国土交通省は、マンション管理標準指針に示された修繕工事項目の作成基準と、修繕積立金の算出方法等の設定内容を明確にする内容をまとめた「長期修繕計画標準様式」と「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」を平成20年に策定し発表しました。

この標準様式は、以下の9種類の様式で構成されています。

(イ) 様式第1号 マンションの建物・設備の概要等

(ロ) 様式第2号 調査・診断の概要 ※新築マンションの場合は不要  
建物・設備の部位別に、劣化状況と原因、修繕方法の概要を説明

(ハ) 様式第3-1号 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方

・長期修繕計画の作成の考え方

① 長期修繕計画の目的 ② 計画の前提等 ③ 計画期間の設定 ④ 推定修繕工事項目の設定 ⑤ 修繕周期の設定 ⑥ 推定修繕工事費の算定 ⑦ 収支計画の検討 ⑧ 計画の見直し

・修繕積立金の額の設定の考え方

① 修繕積立金の額の設定

(ニ) 様式第3-2号 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

建物・設備の部位別に、修繕の周期と想定する修繕方法を説明

(ホ) 様式第4-1号 長期修繕計画総括表

建物・設備の部位別・年度別にまとめた推定修繕工事費と、修繕積立金や使用料繰入金等の年度別収入額を集計表で説明

(ヘ) 様式第4-2号 収支計画グラフ

年度別推定修繕工事費を棒グラフで表示し、推定修繕費累計額、修繕積立金累計額及び修繕積立金の次年度繰越額を折れ線グラフで表示し、収支全体の相関関係を説明

(ト) 様式第4-3号 長期修繕計画表(推定修繕工事項目別、年度別)

推定修繕工事小項目ごとの推定工事費用を年度別に表示

(チ) 様式第4-4号 推定修繕工事費内訳書

推定修繕工事小項目ごとの修繕の仕様、単位、単価、推定修繕工事費用、周期を表示

(リ) 様式第5号 修繕積立金の額の設定

・新築マンション⇒均等積立方式及び、基金を負担する場合の計算方法を説明。それぞれの計算結果によるタイプ別の修繕積立金の額を表示

・既存マンション⇒均等積立方式及び、一時金を負担する場合、借入をする場合の計算方法を説明。それぞれの計算結果によるタイプ別の修繕積立金の額を表示

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseikanri.htm> (国交省 HP. 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント) 参照

○ なお、長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスについては、  
[http://www.mankan.or.jp/07\\_skillsupport/skillsupport.html](http://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html) (財団法人マンション管理センター)  
<http://www.kanrikyo.or.jp/consul/index.html> (社団法人高層住宅管理業協会)その他  
などがあります。

② 国土交通省が公表している「長期修繕計画作成ガイドライン」では、計画する期間は既存マンションの場合 25 年以上としており、新築マンションにおいては 30 年以上とされていますが、機械設備や電気設備では修繕周期が 30 年を超えるものもあります。これらの修繕費を見落とすと将来に大幅な積立金の増額が必要となってしまいます。このため、修繕期間を超える時期に発生する修繕に関しても、多大な費用が必要になる場合は、その修繕時期や修繕費について明示する必要があります。この点注意が必要です。

## 10. 参考資料

① <http://law.e-gov.go.jp/cgi-bin/idxsearch.cgi>

総務省が電子政府化の一環として運用しているホームページで国内法のほとんどすべての法令が載っています。

マンション管理適正化法、マンション建替円滑化法など、区分所有法以外のマンション法の載っている六法集は少ないのですが、ここで見ることができます。

② <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/index.html>

国交省のホームページで、住宅・建築→住宅行政→マンション政策→マンション管理についてとたどっていくと、標準管理規約、長期修繕計画標準様式やマンション管理標準指針などが載っています。

③ <http://www.mankan.or.jp/>

(財) マンション管理センターのホームページで、各種細則、管理費未納の場合の各種書式、マンション関連の判例、その他各種情報など、有料情報ですが役立ちます(年会費 3,000 円を払うと CD が送られてきます。この CD を挿入すればパソコンからネットにつながり、各種有料情報を閲覧できます)。

## 11. 多摩マンション管理士会について

平成12年「マンション管理適正化法」が制定され、マンション管理の適正化を推進するための措置として、管理組合の管理者等の相談に応じ、助言、指導等を行うことを業務とするマンション管理士資格が創設されました。

平成16年、多摩ニュータウン在住のマンション管理士7名により多摩マンション管理士会が結成され、現在では11名の会員を擁しています。

会員のほとんどが多摩市の住宅アドバイザーに登録され、マンション管理組合やマンション住民の目線から、皆様とともに安全で快適なマンションライフの追及を目指し努力しています。

会員は以下のとおりです。

富田 紘二	河内 忠昭	常光 奎吾	戸辺 文博	阿部 憲章
植田 芳雄	坂田 英督	中里 良次	野崎己見子	松島 吉春
山田衣菜子				

以上