

管理組合の存在目的・意義とその役員役割

～マンション標準管理規約を踏まえて～

平成30年11月10日

ウェルブライト法律事務所 代表パートナー
弁護士 村 辻 義 信

1、管理規約とは？

★管理規約って何ですか？ 管理会社が定めた生活ルールですか？

マンション（区分所有マンション）は、区分所有権という財産権を有する多数の区分所有者らで構成される区分所有建物

⇒ 管理ルールの必要性

【区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）第30条第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。



管理規約 = 建物、その敷地及び附属施設の管理や使用に関して区分所有者らが従わなければならない自治規範（管理ルール）

【区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）第31条第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議決によつてする。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。



管理規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者集会（管理組合総会）の特別多数決で行う。

※ 管理規約は、区分所有者だけでなく、その同居家族や区分所有者からの賃借人にも効力がある。

【区分所有法第46条】

- 1 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。
- 2 占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

2、マンション標準管理規約とは？

★マンション標準管理規約って何ですか？ マンション管理業協会が定めた一般的な管理規約ですか？

(1) 定義

管理組合が、各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、国が作成し、その周知を図る
標準モデルとしての管理規約

(2) 種類

- ①単棟型
- ②団地型
- ③複合用途型

(3) 構成

「標準管理規約」 + 「コメント」

3、標準管理規約及び同コメントの 平成28年3月14日の改正概要

(1) 外部の専門家の活用など管理組合の業務体制・運営のあり方について

- ① 専門家活用のパターンとそれぞれの必要性について
- ② 役員の資格要件及び欠格要件について
- ③ 役員が利益相反取引を行う場合又は理事会決議に特別な利害関係を有する場合の措置、発注の適正化等について
- ④ 外部の専門家が役員就任する場合の適格性の担保、利益相反取引の防止、業務執行のチェック体制の充実、補償能力の充実等について
- ⑤ 法人の意向を踏まえた者が役員に就任する場合の考え方（特に、法人が区分所有者である場合）について
- ⑥ 理事会における議決権の代理行使について
- ⑦ 役員の補欠のルールについて
- ⑧ 役員の報酬について
- ⑨ 専門家の能力向上・供給の方策について

(2) 総会の議決権割合等について

- ① 総会の議決権割合、敷地の持分割合に対する考え方について
- ② 管理費、修繕積立金設定の考え方について

(3) マンション管理組合と自治会との関係、コミュニティ活動について

- ① マンション管理と自治会費の徴収・支払いについて
- ② 標準管理規約「地域コミュニティに配慮した居住者間コミュニティの形成」の取扱いと管理費からの支出の如何について

(4) 総会における議決権の代理行使の範囲に対する考え方について

(5) 総会における白紙委任状の取扱いについて

(6) 会計情報や管理に関する情報の開示について

(7) 管理費等の滞納に対する措置について

- (8) 駐車場の使用方法について
- (9) 専有部分の修繕及び専用使用权のある共用部分の修繕に係る理事会決議を経た理事長承認について
- (10) 共用部分に係る保存行為及び管理行為の取扱い
- (11) 災害等の場合の管理組合の意思決定手続き等について
- (12) 緊急時における専有部分等への立入りについて
- (13) 新年度予算成立までの経常的な支出に関する整理について
- (14) 暴力団等の反社会勢力の排除に関する規定について

4、適切なマンション管理を実現するための 基礎となる重要な改正について

(1) 「コミュニティ条項」の削除

★平成28年の改正で標準管理規約から「コミュニティ条項」が削除されたと聞きましたが何故なのですか？

①改正規約

(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関する費用
- ~~十 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 (削除)~~
- ~~十一 管理組合の運営に要する費用~~
- 十二 その他第32条に定める業務敷地及び共用部分等の通常管理に要する費用
(次条に規定する経費を除く。)

(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 建物の建替え等に係る合意形成に必要となる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 防災に関する業務~~

十三 広報及び連絡業務

~~十五 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~~

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 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

②改正コメント

第27条（管理費）関係

- ② 従来、本条第十号に掲げる管理費の用途及び第32条の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（に要する費用）」が掲げられていた。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たものである。しかしながら、「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」との表現には、定義のあいまい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の中での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。以上を明確にするため、第十号及び第32条第十五号を削除するとともに、第32条第十二号

を「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」と改めることとした。

また、従来、第十二号に「その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用」が掲げられていたが、第32条に定める業務との関連が不明確であったことから、「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。）」と改めることとした。上述の第32条第十二号の業務に要する費用は、本号あるいは別の号の経費として支出することが可能である。

③ 管理組合は、区分所有法第3条に基づき、区分所有者全員で構成される強制加入の団体であり、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あることから、管理組合と自治会、町内会等との活動を混同することのないよう注意する必要がある。

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ことを図るために居住者が任意に負担するものであり、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ある。

自治会費又は町内会費等を管理費等と一体で徴収している場合には、以下の点に留意すべきである。

ア 自治会又は町内会等への参加を強制するものとならないようにすること。

イ 自治会又は町内会等への参加を希望しない者から自治会費又は町内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。

エ 管理組合による自治会費又は町内会費等の代行徴収に係る負担について整理すること。

④ 上述のような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ない。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く、管理費とは別に、参加者からの直接の支払や積立て等によって費用を賄うべきである。

- 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あいまい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の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、周辺と一体となつ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。



管理組合（の業務）と自治会（の業務）の混同を回避

して適切なマンション管理を実現しようとする改正！

【区分所有法第3条】

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。

一部区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。



マンション管理のための区分所有者の団体は、区分所有関係の発生とともに、区分所有者全員によって、当然に構成される。



「管理組合」は、設立行為によって設立される団体であるが、区分所有法第3条の区分所有者の団体としての機能を果たす。



区分所有者団体としての機能を果たす「管理組合」は、「財産管理団体」である。

【管理組合と自治会の違い】

- (1) 自治会が、地域住民の親睦・福祉・文化活動等を行う団体であるのに対して、管理組合は、区分所有建物と共有敷地及び共有附属施設を管理する団体である。



自治会	=	主として <u>人</u> にかかわる <u>ソフト面</u> の問題を中心に活動
管理組合	=	<u>ハード</u> としての <u>共有財産の管理</u> を主たる目的とする団体

- ※ 自治会が管理組合とは別に組織されたマンションにおいては、双方の役員が両者の目的を混同しないように、留意したうえでの相互協力が必要である。
また、管理組合が自治会をも兼ねているマンションにおいては、役員が業務内容ごとにいずれの団体の本来業務であるかということ踏まえて対応する必要がある。

- (2) 自治会が地縁に基づいて形成される任意団体であるのに対して、管理組合、区分所有者だけで構成される強制加入団体である。



自治会	=	<u>賃借人も加入できる</u>
管理組合	=	<u>賃借人は構成員となることができない</u>

- ※ 賃借人と同様に、区分所有権を有しない組合員の同居親族は、管理組合の構成員となることができない。

- (3) 自治会の活動には特に規制がなく、自由度が高いのに対して、管理組合の活動は、区分所有法が管理規約で別段の定めを認めているものを除いて、区分所有法の規制を受ける。



管理組合の活動に関しては、区分所有法と規約を遵守しなければならず、これを無視すると、役員には法的責任が課せられる。

管理組合と自治会の相違点对比表

	管理組合	自治会
法的根拠	<p>区分所有法第3条（区分所有者の団体）</p> <p>同法第47条（管理組合法人）</p> <p>同法第65条（団地管理組合）</p> <p>同法第66条（団地管理組合法人）</p>	<p>存立のための法的根拠なし。地縁に基づいて形成される団体であり、町会或いは町内会とも言われる。</p> <p>なお、地方自治法第260条の2第1項には、「町又は字の区域その他市町村の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体（以下本条において「地縁による団体」という。）は、地域的な共同活動のための不動産又は不動産に関する権利等を保有するため市町村長の認可を受けたときは、その規約に定める目的の範囲内において、権利を有し、義務を負う。」と規定されている。</p>
構成員	<p>区分所有者の全員</p> <p>※区分所有法上、賃借人は組合員にはなれない。</p> <p>団地管理組合にあつては、団地建物所有者の全員</p> <p>※管理組合は強制加入団体の実質を持つ</p>	<p>地域住民のうちの加入を希望する者（区域に住所を有するすべての個人）</p> <p>※不動産所有の有無などは、自治会活動とは何らの関係もないことであるため、不動産所有者のほか、賃借人も、当然に加入できる。</p> <p>※自治会は任意団体にして、且つ、任意加入団体</p>
目的	<p>建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うこと</p>	<p>地域住民の親睦、福祉、防犯、文化等にかかわる諸活動を行うこと</p>
罰則	<p>理事らには、区分所有法による厳しい罰則の定めがある。</p> <p>（例）議事録への虚偽記載など</p>	<p>認可を受けた「地縁による団体」の代表者等は、地方自治法の定めるところにより、過料の制裁を受けることがある。</p>

- 私のマンションには管理組合とともに自治会もありますが、自治会への加入を呼びかけても入らない人がいます。管理組合はマンション購入と同時に全員入っているのに、自治会にも強制的に入らせる方法はありませんか？
- 私のマンションの管理組合の理事長は、管理組合の代表者なのに、地域の自治会の夏祭を手伝いません。他のマンションの理事長はみんな手伝ってくれるし、それだけでなく、管理組合から協力金を出してくれてもいるのに、恥ずかしく仕方ありません。どうすれば理事長を夏祭に出させることができるのでしょうか？
- 私のマンションの集会室には、毎年12月になるとクリスマスツリーが飾られて冬の間はイルミネーションも点灯されます。この費用がどこから出ているのか調べてみたら、管理組合の管理費からでした。マンションは共同生活の場なので、クリスチャンではない人も大勢いますし、そもそもコミュニティーの問題は自治会が担当することで、管理組合からこのような費用を出すのは不正支出ではないのでしょうか？

(2) 総会における代理人資格

★私はマンションの一室を賃貸に出しているのですが、総会には賃借人に出て
もらおうと思うのですが、理事会が認めようとしません。何故ですか？

(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



総会における代理人資格を限定

平成23年改正前標準管理規約においては、その第46条第5項に、「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。」と定められていたが、この条項は、平成23年改正によって削除され、第46条第4項に「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。」とだけ規定されていた。

総会は組合員たる区分所有者のみで構成される管理組合の最高の意思決定機関であるため、組合員と利害が対立する可能性のある者が代理人となって議決に参加することは、組合員の財産保全の観点から好ましくない。そこで、今回の改正では、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が明確にされた。



賃借人は代理人にはなれない。

(3) 理事会への理事の代理出席について

★私は輪番で理事になりましたが、仕事が忙しいので理事会には妻に出席してもらおうと思います。総会には、いつも妻が出席して議決権を行使していますので、総会よりも下の組織の理事会には当然代理出席できると思いますが、いかがでしょうか？

第53条（理事会）関係改正コメント

- ① 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る。このため、理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められる。
- ② したがって、理事の代理出席（議決権の代理行使を含む。以下同じ。）を、規約において認める旨の明文の規定がない場合に認めることは適当でない。
- ③ 「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（理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者）に限り、代理出席を認める」旨を定める規約の規定は有効であると解されるが、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ある。この場合においても、あらかじめ、総会において、それぞれの理事ごとに、理事の職務を代理するにふさわしい資質・能力を有するか否かを審議の上、その職務を代理する者を定めておくことが望ましい。
なお、外部専門家など当人の個人的資質や能力等に着目して選任されている理事については、代理出席を認めることは適当でない。
- ④ 理事がやむを得ず欠席する場合には、代理出席によるのではなく、事前に議決権行使書又は意見を記載した書面を出せるようにすることが考えられる。これを認める場合には、理事会に出席できない理事が、あらかじめ通知された事項について、書面をもって表決することを認める旨を、規約の明文の規定で定めることが必要である。
- ⑤ 理事会に出席できない理事について、インターネット技術によるテレビ会議等での理事会参加や議決権行使を認める旨を、規約において定めることも考えられる。

5、マンション管理の基本理念と 管理組合の役員の基本姿勢

マンション管理の目的

- ① 誰のためのマンション管理か？
→区分所有者（区分所有法第3条との関係）



管理組合の民主的運営の必要性

- ② 何のためのマンション管理か？
→建物並びにその敷地及び附属施設を管理する
（区分所有法第3条との関係）



管理組合の目的（＝財産管理）の的確な把握の必要性

6、適切なマンション管理を 実現するための重要な留意ポイント

- (1) 管理組合の民主的運営の必要性
- (2) 管理組合及びその役員についての組合員
及び役員の正しい理解の必要性
- (3) 管理組合役員の基本的法律知識の必要性

弁護士村辻義信プロフィール

【略歴及び現在の役職】

1956年(昭和31年)4月生まれ

1985年(昭和60年)4月 弁護士登録

現在、ウェルブライト法律事務所 代表パートナー、弁護士、
民事調停委員(大阪地方裁判所及び同簡易裁判所所属)、
一般社団法人マンション再生なび エグゼクティブアドバイザー
公益財団法人日本文化教育振興財団 評議員
コンドーテック株式会社 社外監査役

【主要取扱い分野】

金融法務(銀行実務・信託実務)、倒産法務(会社更生管財業務、破産管財業務、
民事再生監督委員・管財業務)、
不動産関連法務(売買・賃貸借関係業務、マンション建替え実務)

弁護士村辻義信プロフィール

【主要著書論文】

「2016年改正 新しいマンション標準管理規約」(有斐閣)

※ 都市住宅学会著作賞受賞

「マンション建替えの法と実務—同潤会江戸川アパートメントの事例に学ぶ—」(有斐閣)

「マンション建替え—老朽化にどう備えるか」(日本評論社)

※ 都市住宅学会、日本不動産学会、日本地域学会 各著作賞受賞

「震災110番」(マンション法研究会)

「マンション建替え法制の歩みと課題〔都市住宅学75号〕」(都市住宅学会)

「マンション建替えの手法と法的手続〔マンション学27号〕」(民事法研究会)

弁護士村辻義信プロフィール

【マンション建替え関与例】

新千里桜ヶ丘住宅(大阪府豊中市)、同潤会江戸川アパートメント(東京都新宿区)、諏訪町住宅(東京都新宿区)、ジードルンク府中(東京都府中市)、国領住宅(東京都調布市)、野毛山住宅(神奈川県横浜市)、天城六本木マンション及びホームマツガーネット(東京都港区)、泰地六本木マンション(東京都港区)、林町住宅(東京都文京区)、帝塚山団地住宅(大阪市阿倍野区〔審査委員〕)、下連雀住宅(東京都三鷹市)、千里佐竹台メゾネット住宅(大阪府吹田市)、新千里北町第三団地住宅(大阪府豊中市)、明治公園アパートメンツ(東京都新宿区)、サンビオラ3番館(兵庫県宝塚市)、千里南町B団地(大阪府豊中市)、池尻団地住宅(東京都世田谷区)、調布富士見住宅(東京都調布市)、石澄住宅(大阪府池田市)、千里南町第2次住宅(大阪府豊中市)、ネオライフ樟葉マンション、グロリアスマンション(東京都渋谷区)、その他