

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室
パブリックコメント担当 宛 御中

「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正（案）に関するパブリックコメントの募集について

氏名	(フリガナ) シヤ) マンションセカンドオピニオンキョウカイ リジチョウ カトウ イサオ 一般社団法人マンションセカンドオピニオン協会 理事長 加藤 勲
住所	〒162-0845 東京都新宿区市ヶ谷本村町3番26号
所属	(会社名) (部署名)
電話番号	090-8584-8420
電子メールアドレス	info@mso-mansion.or.jp
ご意見	以下に記載

1. 「マンションの管理の適正化に関する指針（改正案）」について

1-1. 総括

1-1-1. コミュニティ形成の重要性について

管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、必要な事項を定める、「マンションの管理の適正化に関する指針」に、コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記、及び外部専門家を活用する場合の留意事項を明記されたことは望ましい改正であり、評価できる。

1-1-2. 外部専門家が管理者又は役員等として選任するケースとその監督機能等について

外部の専門家を管理者又は役員（特に理事）として選任するケースでは、区分所有者のみでの主体的な運営が困難な状況が背景にあることが多いことから、「監視・監督の強化のための措置等を講じること」をまず区分所有者、管理組合に求めることには無理がある。

少なくとも、区分所有者の共同の利益を担保するため、区分所有者以外の第三者が管理者又は管理組合の役員（特に理事）に就任する際の資格要件、財産的基礎の担保、業務規制、及び不測の事態が起きた場合の手当等について、区分所有法又は適正化法（施行規則等）において規定することが先決であると考えられる。

また、外部の専門家（管理業者を含む）が管理者や役員に就任するケースでは、マンション管理士を「監事」に就任させ監査機能を強化すること、あるいは少なくとも定期的な監査の実施を義務付けることが望ましい。その実践のため、マンション管理組合に限っては、マンション管理士（公認会計士ではないもの）がいわゆる「監査」業務を遂行できるよう、「(仮称) マンション管理士法」等の法整備が望まれる。

一方、マンションの「管理者」の資格要件として、マンション管理士に限定する方法も一考である。なぜなら、適正化法において「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を業務（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。）とする者」と定義されており、信用失墜行為の禁止義務を負っていることから、マンション管理士は、マンションの区分所有者や管理組合の利益を保護する立場であることが適正化法において保証されているためである。

その他、個別の改正、詳細については、1-2. に記述する。

1-2. 個別の改正箇所についての意見、提案等

改正箇所の一部について、意見を述べる。

改正案	意見
<p>一 マンションの管理の適正化の基本的方向</p> <p>3 マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合は、マンションの管理の目的を達成するため、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい。</p>	<p>コミュニティ形成の重要性を指針に明記されることは望ましいと考える。</p> <p>この指針を標準管理規約改正案に反映させるべきである。</p>
<p>5 さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、<u>マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員を選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。</u></p>	<p>外部の専門家の選任に際し、区分所有者の意思が適切に反映されるよう留意することが望ましいことは言及する点には賛同する。</p> <p>外部の専門家を管理者又は役員（特に理事）として選任するケースでは、区分所有者のみでの主体的な運営が困難な状況があることが多いことから、「<u>監視・監督の強化のための措置等を講じること</u>」をまず<u>区分所有者、管理組合に求めることには無理がある</u>と考える。</p> <p>少なくとも、区分所有者以外の第三者が管理者又は管理組合の役員（特に理事）に就任する際の資格要件、財産的基礎の担保、業務規制、及び不測の事態が起きた場合の手当等について、区分所有法又は適正化法（施行規則等）に規定することが先決であると考えます。</p> <p>なお、現状において、第三者が管理者に就任するケースでは、マンション管理業者、マンション管理士、弁護士等の例がある。</p> <p>このうち、<u>管理業者が管理者に就任し同時に管理事務を受託するケースでは、自己取引となり客観性がなく、透明性を担保することが極めて困難であることから、区分所有者の意思にそぐわない運営や利益が損なわれることのないよう、監督（監査）機能を強化するために、マンション管理の専門家である外部のマンション管理士が、あわせて管理組合の監事に就任する必要性が高い</u>と考える。</p> <p>その他の専門家が管理者に就任する場合でも、マンション管理に係る専門性を担保し、かつ監督機能を担保するためにも、マンション管理士が監事に就任するか、定期的な業務監査、会計監査を</p>

	<p>必須とすることが望ましい。</p> <p>現在、第三者が行ういわゆる「監査」業務は公認会計士に制限されているが、「(仮称) マンション管理士法」の制定により、<u>マンション管理組合の監査業務に限っては、マンション管理士が行うことができるものとする仕組みの整備が必要である。</u></p> <p>その理由の一つとして、業務監査にあつては、専門業者であるマンション管理業者以上にマンション管理の実践的知識、スキルが必要とされ、また、適正な運営かどうかは、区分所有者の総意に沿うかどうかでその価値が評価される側面が強いためである。</p> <p>第二の理由として、管理組合の会計基準が整備されていないことからマンション個別や管理業者によってそれぞれの基準で会計が行われており、一定の規準による監査の実施が困難である背景があることも挙げられる。</p>
<p>ニ マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項</p> <p>6 発注等の適正化</p> <p>管理業務の委託や工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、<u>とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。</u></p>	<p>前項で述べているが、外部の専門家を管理者又は役員（特に理事）として選任するケースでは、区分所有者のみでの主体的な運営が困難な状況が背景にあることが多いことから、法整備や他の専門家の支援なしに、発注に係るルールの整備をまず管理組合に求めることは、現実的に困難である。適正化法（施行規則等）において、第三者がマンションの管理者に就任する際の業務規制に関する規定の整備が先決である。</p>
<p>7 良好なコミュニティの形成</p> <p>マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合は、マンションの管理の目的を達成するため、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい。その際、自治会、町内会等（以下「自治会」という。）との関係については、これらの団体には各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要である。なお、このように適切な峻別が行われるのであれば、管理費と自治会費の徴収を一括して処理することや、マンションの管理業務と自治会活動を連携して行うことも差し支えない。</p>	<p>コミュニティ形成の重要性を指針に明記し、管理組合の運営と自治会と活動との連携について現状に即した指針が明示されている本改正は望ましいものと評価できる。</p>

2. 「マンション標準管理規約（単棟型）及び同コメントの改正案」について

2-1. 総 括

以下に記載するとおり、今回の改正案の中には見直しを要する点が含まれるものの、有益な改正案が示されている部分も多いことから、必要な修正を経た上で、早期に改正案を発表することが望ましい。

2-1-1. 「マンション標準管理規約（単棟型）」の意義について

2-1-1-（1）「マンション標準管理規約（単棟型）」の意義、前提について

今回のマンション標準管理規約（単棟型）及び同コメントの改正においては、ところどころに、マンションのストックにおいて大多数ではない管理不全マンションや投資価値が最優先されるマンションの個別事情を含めて標準の型にはめていたり、必要以上にマンションの個別事情によらず「あるべき姿」を限定すると懸念される内容が含まれていると受け取られる。また、住宅としての居住環境よりも投資資産としての側面に偏重すると、一般的多数のマンションのニーズとも乖離するおそれがある。

たしかに、マンションの維持管理が適正に行われなければ、「区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。」ことから、社会的資産としても重要であるといえるが、私有財産である前提を覆すものではない。その点から、法律や公序良俗に反しない範囲において、規約と集会の決議に基づく「私的自治」が最大限に尊重されるべきであり、共同財産であるための権利調整に係る部分等を除いては、いわゆる一戸建住宅と同様に、資産の管理、使用、生活のルールを区分所有者が自らが決定することを前提とすべきであると考える。

以上の観点から、そもそも「マンション標準管理規約（単棟型）」は、一般的なマンションにおいて、新規に管理規約を作成し又は管理規約を見直す際に、最新の法制度に従い、区分所有者の共同の利益を担保し、及び区分所有者相互間のトラブルを未然に回避するための「参考モデル」とすることを前提として、個々のマンションの実情にあわせて作成される管理規約に不足がないかを比較検証するために活用されることが望ましく、決して、マンションの個別の事情を軽視してまでも倣わせるような強制力があったはずならず、また、特殊なケースを想定するあまり一般的多数のマンションを混乱させるようなことは避けることを前提とすべきであると考える。

たしかに、管理不全に陥るおそれのあるマンション、外部専門家が管理者等に就任するマンション、投資価値が最優先されるマンションにとっても、その参考モデルが存在することが望ましいが、それらは、決して一般的多数のマンションではないのであるから、少数の事例であっても重要なモデルケースについては、マンション標準管理規約（単棟型）とは別に、それぞれが抱える特殊事情を考慮した規約モデルを作成すべきであると考える。

2-1-1-（2）「マンション標準管理規約（単棟型）」が活用される背景について

管理組合が規約を新規に作成したり、改正する場合に、マンションの構造、管理使用区分、権利関係、管理組合の財産や会計の状況、改正前の規約の規定、過去の総会決議、新築時からの取り決め、慣習その他の過去の経緯、将来的な展望、周辺環境や地域コミュニティとの関係等を考慮せずに、単純に「国が出している規約のひな形に合わせるのが良いことだ」として、最新のマンション標準管理規約を模写して作成したような規約に改正するケースが散見される。一部の管理業者や専門家が理事会、専門委員会を支援しているケースでも、同程度の事例も散見される。

これらの場合において、現行の規約等を考慮せずにマンション標準管理規約にあわせて改正することによって、その規約の改正が区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすおそれがあるケースでも、その区分所有者の同意を得ていない事例も見られる。必ずしも問題として顕在化していないケースも多いが、もし裁判になったら管理組合が敗訴するであろうと想定される事例も見受けられる。

したがって、あらためて、管理規約は、区分所有法その他の法令や裁判例にも配慮しながら、個

別のマンションの実情にあわせて作成又は改正することが必要である。

従って、標準管理規約で示している事項については、それぞれのマンションの個別の事情を考慮して、合理的に修正して活用するものであることを前提としている旨、あらためてコメントで言及することが望ましい。

以下、2-2-2を参照のこと。

2-1-2. 外部専門家を管理者又は役員として選任するケースとその監督機能等について

2-1-2-1 (1) 理事会が組織される場合に外部専門家を理事に選任する（＝理事会の意思決定の議決権を有する）ことを標準管理規約（単棟型）で例示することへの疑問

例えば、区分所有者による理事会が組織されると同時に外部専門家が管理者となるケースについては、区分所有者を代表して行う訴訟において、外部専門家が一時的に管理者に就任し、訴訟の当事者となるケース、建替え事業の円滑な推進等のケースにおいて、限定的に有益なケースは想定される。高齢化等が原因で区分所有者による理事会を組織することができないようなケースにおいて、総会から付託される管理組合の事務の執行機関として外部専門家である管理者に委ねることが必要なケースは想定される。

しかしながら、別添1外部専門家の活用のパターン中、①理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型において、区分所有者による理事会を組織できるにもかかわらず、そのうちの理事の一部を第三者である外部専門家を選任するケースが想定されているが、これをモデルケースとしてあげることが疑問である。

そもそも、適正化指針において、「マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合」であることが謳われている。

管理組合の運営は総会の決議によって役員が選任され、事業計画や予算が定められる。その事業計画案や予算案を決定（＝理事会決議）するにあたり、第三者が管理組合の会議体の議決権を有することが、果たして適切であろうか。また、その必然性があるのだろうか。

区分所有者による理事会を組織できるケースで専門性に不安があるのであれば、外部専門家を理事に就任させるのではなく、顧問やオブザーバーとして活用することで足り、それが管理組合の主体的な運営と区分所有者の管理組合運営に対する関心を維持増進することに役に立つ。

稀なケースとして、投資価値を重視するマンションや、区分所有者で理事を選任して事務執行を行うことが困難である高齢化マンション等において、総会で選任された外部の専門家である複数の理事のみで理事会を構成し、それらの合意により管理組合の業務執行を行う方法をとるケースを想定しうるが、いずれの場合においても、外部専門家が、理事会が組織されるにもかかわらず一部又は全部の理事に就任することは、少なくとも、標準管理規約に添付する資料において、あたかも一般的多数のマンションで発生しうるモデルケースであるかのような誤解を与えかねないような例示は適切ではないと考える。

2-1-2-1 (2) 外部専門家の活用パターンにおいて、理事と監事を同列に扱うことへの疑問 外部の専門家が管理組合の理事又は監事に就任するケースにおいても、その意味合いや必要とされる背景は大きく異なると想定され、同列に扱うことは適切ではないと考える。

理事は、理事会を構成し、総会から付託された管理組合の事務の執行機関として業務を分担執行する役員であり、一方、監事は、管理組合の業務執行を及び財産の状況を監査する立場である。

例えば、外部専門家が管理者又は理事に就任するケースについては、区分所有者による理事を選任して業務執行ができないような高齢化マンション等において、総会から付託を受けて事務執行機関となるケースが考えられる。

一方、監事に就任するケースは、区分所有者による理事会が組織できず、第三者の専門家が管理者に就任する場合において、当該管理者の事務執行の監督機関として就任するパターンのほかにも、団地型マンションや高層マンション等戸数が大きく管理組合が扱う金銭が大きい場合において監査機能を強化するケース、その他一般のマンションにおいても管理組合の財産の監査機能の強化、管理業者の事務執行の監督機能の強化を目的とするケースも考えられる。

従って、外部専門家が管理者や役員に就任するケースのうち、監事に就任するパターンはその有益性のため、一般的なマンションでも想定しうるが、管理者や理事に就任するケースは限定的であると想定される。

なお、以上の観点から、外部の専門家が管理者又は理事に就任するケースは、標準的なパターンとは同列に扱わず、特殊事情におけるモデルケースとして例示することが適切であると考える。

2-1-2-(3) 外部専門家を管理者に選任するケースにおいて、区分所有者で構成する理事会や総会が、外部専門家である管理者の事務執行を監督することに対する疑問

現在では法令によって外部管理者の資格要件等が定められておらず、業務基準や規制もない状況であるから、外部専門家である管理者の事務執行が区分所有者の共同の利益に基づき適切におこなわれることが担保されていないと言える。それにもかかわらず、その事務執行を、専門家ではない一般の区分所有者で構成する理事会（②外部管理者理事会監督型）、総会（③外部管理者総会監督型）が評価し、監督させることを前提とすることに無理があると考えられ、標準管理規約において、モデルケースとして例示することは避けるべきである。

外部専門家を管理者に就任させるケースのうち、区分所有者の理事会が構成される場合において、理事会（又は理事長）が行うべき事務の一部を外部管理者に委任する場合には、管理者の業務執行権限を限定すること、契約の不明点等を確認するなど、通常の注意をもってすれば、特別の問題は生じるケースは少ないものと想定される。

一方、区分所有者による理事会が構成されず、管理者が唯一の事務執行機関となる場合には、その事務を監督する機関として、区分所有者の立場に立った外部専門家（マンション管理士が望ましい。）を監事に就任させ、又は少なくとも定期的に監査を義務付けることとして、区分所有者の利益が損なわれることの無いよう、法整備を含めて体制をつくるのが先決である。

その体制を整えたいうで、区分所有者は、管理組合の運営に関し、主体的に参加し、総会において意思表示したり、意思表示が適切に反映されているかを確認するなど、管理組合の運営に区分所有者全体の意思が反映されるような啓蒙をすることが、順序として適切であると考える。

2-1-2-(4) 外部専門家を監事に就任させるパターンの有益性、マンション標準管理規約（単棟型）において選択肢として例示する有益性に関する提言

以上でも述べてきたが、外部の専門家を監事として活用するパターンについては、区分所有者による理事会が組織できず、第三者の専門家が管理者（又は理事）に就任する場合において、当該管理者（又は理事）の事務執行の監督機関として就任するパターンのほかに、団地型マンションや高層マンション等規模が大きく管理組合の財産規模が大きい場合において監査機能を強化するケースが想定される。

その他一般的多数のファミリータイプのマンションにおいても、現状は、理事及び監事は、輪番制等により区分所有者の中から任意に選出され、共に理事会に出席し、同列に意見を申しあう。監事に議決権はないが、必ずしも明確な表決を取るわけではないから、理事会の決議の行方を間接的に左右していることも起こりうる。

また、業務監査・会計監査については、一般的な組合員が監事に就任する場合には、管理組合の財務会計の知識や経理に関する実践的スキルが十分ではないため、実質的には、管理業者から提出された決算報告について簡単な説明を受ける程度の形式のみの監査が行われていることが多い。しかしながら、いざ事故や損害が発生した場合には、たとえ区分所有者から選出された理事長（管理者）や監事であっても、一定の責任が追及されることになるであろう。

このようなリスクを回避するためにも、一般的多数のファミリータイプのマンションであっても、管理組合の財産の監査機能の強化、管理業者の事務執行の監督機能の強化を目的とし、外部の専門家を監事に選任することを、選択肢と示すことは、有益であると考えられる。

なお、1-1-2. で示したとおり、監事に選任する外部の専門家は、マンション管理士を資格要件とすることが望ましい。

さらに、監事の役割は管理組合の業務執行及び財産の状況を監査する目的であるから、区分所有者から選任しなければならない必然性はないものとする。

この点は、理事については区分所有者の中から選任し、区分所有者の意思を反映して主体的な管理組合運営を実践していくことが望ましい点と異なる。

したがって、マンション標準管理規約（単棟型）においても、「監事は組合員又は組合員以外の者から総会で選任する。」旨の規定としても差し支えないものと考えられるし、少なくとも、外部の専門家を活用するパターンを選択肢として示すことは有益であると考え。

外部のマンション管理の専門家が監事に就任し、管理組合の業務執行及び財産の状況を監査し、管理組合運営を適正な運営のため必要な意見を述べ、是正していくことは、現在の区分所有者のみならず、マンションの購入希望者にとっても有益であり、マンションの資産価値の維持増進に繋がることも期待できる。

2-1-3. 役員の責任強化に対する意見

2-1-3-1. 区分所有者が役員に就任するケースと外部専門家が役員に就任するケースを混同してマンション標準管理規約（単棟型）に規定することについての懸念

そもそもマンションの管理不全への対応策の一つとして外部専門家の活用を提言されていると推定されるが、そのために、一般の組合員が役員に就任することがマンションの一般的多数である現状において、マンション標準管理規約（単棟型）において外部専門家が負うべき善管注意義務と同程度の責任を組合員である役員に求めるのは、組合員の心身負担を考慮して好ましくない。それを求めれば、役員の就任に不安を感じて成り手がなくなり、管理組合の主体的な運営からも遠ざかるおそれがある。

役員の責任の強化は、外部の専門家が管理者や役員に就任するケースにおいて、適正化法等の法整備による業務規制や、外部の専門家を活用するパターンを前提とした別のマンション標準管理規約「（仮称）マンション標準管理規約（第三者管理型）」において規定すべきである。

なお、外部の専門家が管理者や理事に就任するケースにおいて、利益相反取引の防止に関する規定を加えることは望ましいと考える。

2-1-3-2. 監事の理事会への出席義務に関する件

今般の改正案で、監事に理事会出席義務を規定しているが、監事がスケジュールの都合や事故等の都合により出席できない場合は、その理事会は、理事の出席が規定を満たしても有効とならないのか疑問であり、現場でも混乱が生じることが想定される。

もし、監事の出席がなければその理事会の成立は無効とするのであれば、理事会の成立が困難となりうる。

大規模なマンションで監事が複数選任されている場合には、監事のうちの1名が出席していれば、理事会は有効に成立するものとする方法も考えられるが、1名の監事が選任されるような規模の小さいマンションでは、監事の出席がないために一向に理事会が成立しないとといった混乱も予想される。そのために組合員の中から複数の監事を選任すべきとするならば、理事の人数とのバランスがとれなかったり、役員就任の負担が大きくなることも考えられる。

例えば、監査機能を担保することを目的とし監事に一定の出席義務を課するのであれば、「1年間のうち〇回以上（又は年間の理事会の開催の〇分の1以上）出席しなければならない。」と改め、理事会の成立要件に直接の影響を及ぼさないものとするを提案する。また、マンションにおいて理事会の開催頻度、役員活動へ専念できる状況も異なることから、コメントにおいて、「出席の頻度は、個々のマンションの状況に応じて定めるもの」であることを示すものとし、標準管理規約で規定する必要はないと考える。

なお、今般の改正案は、監事に出席義務を課しているにもかかわらず、理事会の招集手続きについて、監事に通知を発すべき規定がない。現在の規定においても監事への通知が規定されていないため、監事の出席義務にかかわらず、規約第52条の改正を提案する。以下、2-2-19を参照のこと。

2-1-4. 駐車場の使用方法に関する改正に対する意見

空きが生じている駐車場の外部貸しに係る税務上の注意喚起等の解説については望ましい改正であると評価する。

なお、駐車場の入れ替え制について、今般の改正案で追加した箇所は削除すべきと考える。詳細は、2-2-5を参照のこと。

2-1-5. 専有部分の修繕等に関する改正に対する意見

専有部分の修繕について、従来の規定のみでは実際の運用が困難である面もあり、今般の改正において、承認が必要な修繕を「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」とし、また、工事業者の出入り、騒音等のため把握しておくべき修繕については届出とするよう区分したり、考え方を例示するなど、実際の場면을想定した改正を加えたことは望ましい。

2-1-6. 暴力団の排除規定に関する改正に対する意見

改正案において暴力団の排除に関する規定を加え、管理組合のトラブルを未然に防止する指針を示すことは有益であると考ええる。

コメント改正案第12条関係②や第19条の2関係②など、例示がなく活用しにくい部分もあるから、今般の改正案に反映することが望ましいと考える。

個別の改正箇所については、2-2-4、2-2-6を参照のこと。

2-1-7. 災害時の場合の管理組合の意思決定に関する改正に対する意見 緊急時の理事等の立入りに関する改正に対する意見

災害時に迅速な判断が求められる際や総会の開催が困難なケースを想定した改正を加えている点は評価できる。今後、理事会の開催が困難なケース等において、あらかじめ規約でどこまで想定できるか、責任の範囲や緊急に支出できる予算の制限等について、個別のマンションの事情を考慮して検証する必要があるものと考ええる。

実際には、理事長の判断を仰ぐまでもなく、近隣住戸同士での人命救助等が必要なさしせまった場面も想定される。これらは、マンションの個別事情、コミュニティ成熟度等を勘案し、検討していく必要があるものと考ええる。

2-1-8. コミュニティ条項に関するコメントに対する意見

適正化指針改正案に示すとおり、コミュニティ形成は、管理組合運営にとって重要なものである。

既に標準管理規約に記載があるにもかかわらずそれをあえて削除した場合、管理組合活動においてはコミュニティ活動を行うべきではない、そのための支出をすることができないと誤解があったり、一部の組合員等から、管理費等の使途に挙げられていないにもかかわらず費用を支出したとして、総会等で混乱を招くような事態が十分に想定される。

コミュニティ形成に要する費用を支出するのが問題なのではなく、自治会費等との区別や、マンションの管理とかかわりのない行き過ぎた支出のみが問題なのであるから、それらの取扱いについて注意すべき点をコメントに記載すれば足りる。

したがって、改正前の規約第27条第十号、第32条第十五号は存続すべきである。

個別の修正提案は、2-2-7～2-2-10を参照のこと。

2-1-9. 価値割合による議決権の設定に関するコメントに対する意見

コメント改正案第46条関係③において、「専有部分の階数（眺望、日照等）、方角（日照等）等を考慮した価値の違いに基づく価値割合を基礎として、議決権の割合を定めること」について言及しているが、コメントから削除することが望ましいと考える。

これは、超高層マンション等の新築分譲時やマンションの建替えを想定しているものと推定されるが、現在のマンションのストックの中で一般的多数とは言えない事例を、標準管理規約に持ち出すのは、無

用な混乱をもたらすおそれがある。

さらに、その価値割合の算出にあたって、眺望等は算出者の主観を排除し客観的に校正であることを担保することは困難であると想定され、また、たとえ客観的に公正な方法により価値割合が算出されたとしても、その価値割合を総会の議決権に反映させることが、果たして、住民の生活空間としてとらえた場合に、管理組合の適正、円滑な運営に資するものか、疑問を感じる。また、高層階、下層階の対立を助長する恐れがある。

また、価値割合による議決権を示す一方で、管理費等は共有持分に応じるものとしているが、これは、きわめて不公平感を助長させるものであると想定される。

区分所有法第30条第3項において、「…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（…）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。」とされているが、「支払った対価」（＝管理費等）に基づいて利害の衡平をはかるのであれば、総会の議決権も管理費等と同じ割合（＝共用部分の共有持分割合）とするのが基本となるものとする。

管理組合運営にあたって、区分所有者全体の意思が公平、適正に反映されるべきことを重視すると、分譲時の価値割合を総会の議決権に導入する必然性はなく、価値割合に関する記述は、コメントから削除することが望ましいものとする。

2-1-10. 理事会の代理出席に関するコメントに対する意見

会議に現に出席して議決権行使をする以外の方法について例示し、いずれの方法をとる場合でもマンションの個別の事情を勘案して、基本的な事項についてはあらかじめ規約に明文化しておくことが望ましいとする点は同意できる。

ただし、現状では、役員は、組合員の中から輪番制等の方法により選出される。輪番制も、自らの資産の管理において、公平に事務執行に携わることができることや、負担を公平に分担するという点ではメリットがある。

総会場で、個別の候補者について、理事（又は代理者）としての職務を遂行するにふさわしい資質、能力を有するか、判断基準をもって審議するようなことは一般には行われていないし、管理組合の総会の運営においてはなじまないものとする。組合員から選任する役員（代理者を含む。）は、ふさわしい資質や能力の有無を審議するよりも、欠格条件を定めておくことの方が現実的であるとする。

2-1-11. 管理費等の滞納金に関する措置に関する改正に対する意見

別添3において、滞納回収のために有益な情報提供をしている点は評価できるが、フローチャートや手順を強制するものではないのだから、(例)と表示してよいのではないかと考える。

その他個別の指摘事項については、2-2-22、2-2-23に記述する。

2-1-12. マンションの管理状況などの情報開示に関する改正に対する意見

一般に情報提供が求められる項目について整理している点は評価できる。

2-1-13. 総会の運営に関する意見、提案（改正案以外の提案）

総会の運営は管理組合運営の基本である。にもかかわらず、一般に発生しうる疑問やトラブルへの備えが、標準管理規約（単棟型）でカバーされていない。

そのため、例えば次の事項について、標準管理規約（単棟型）の本文、コメント又は添付資料等において、考え方の整理、例示、情報提供等をしてはどうか。

- 一 総会の招集通知（共有住戸の組合員、破産又は死亡した組合員への招集通知等）
- 二 招集通知の変更又は撤回

- 三 会議の日時及び場所の決定における留意事項
- 四 売買の当事者等で権利の争いがあるケース等における管理組合側の議決権行使者の判断
- 五 議決権の分割行使の制限
- 六 途中入場、途中退場における出席数、議決権の取扱い
- 七 同伴者を伴う出席についての制限又は留意事項
- 八 議長の権限と責任
- 九 議案説明～決議までの手順
- 十 修正動議、緊急動議の取扱い
- 十一 総会の延期、継続等

※総会の運営に関する規定の参考資料として、平成 25 年 6 月にファミリータイプの単棟型マンションにおいて策定された「総会の運営に関する細則」の事例を参考資料として添付する。

2-2. 個別の改正箇所に関する意見、その他の提案等

2-2-1. コメント 全般関係③

【意見、提案】

外部専門家を管理者又は役員（理事）に選任するケースについては、本マンション標準管理規約（単棟型）とは別に、（仮称）「マンション標準管理規約（第三者管理型）」といったモデルを示すことが必要である。

また、次の部分の修正を提案する。

③ 近年、マンションの高経年化の進行等による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでおり、これらの課題への対応の一つとして、外部の専門家の活用が考えられる。以前から、管理組合がマンション管理士等の専門家に対し、相談、助言、指導その他の援助を求めることについては規定してきたが（第34条参照）、さらに進んで、外部の専門家が管理者又は役員（理事）として、直接管理組合の運営に携わることも想定する必要がある。このような外部の専門家には、が管理の執行を担うという点から、特に、管理規約、管理の委託、修繕、建替え等に関する広範な知識が必要とされ、例えば、第33条及び第34条関係②に挙げるような者が外部の専門家として想定される。ケースは、従来から一般的である組合員の中から役員を選任して理事会を構成し管理組合を運営するケースとでは、役員に求められる資質、専門性、業務執行の流れその他異なる点が多いため、外部専門家活用型の標準管理規約を別に示すものとする。

なお、外部の専門家を「監事」として活用することは、管理組合の運営を監督する目的で、外部の専門家を管理者又は理事として活用するケース以外でも、組合員により理事会が構成される一般的なケースでも想定される。

たとえば、組合員による理事会が組織できず、外部の専門家が管理者（又は理事）に就任する場合において当該管理者（又は理事）の事務執行の監督機関として就任するパターンのほかにも、団地型マンションや高層マンション等規模が大きく管理組合の財産規模が大きい場合において監査機能を強化するケース等が想定される。

その他一般的なファミリータイプのマンションにおいても、管理組合の業務執行の適正性の担保、財産の監査機能の強化、管理業者の事務執行の監督機能の強化等を目的とし、外部の専門家を監事に選任することは有益であると考えられるため、第35条において選択肢として示している。

（以下、削除）

【理由、背景等】

高層化、大規模化、又は高齢化等のために、外部の専門家が管理者又は役員（理事）として直接管理組合運営に携わるケースは、今後増加していくことは想定されるが、現在ではストックの多数割合を占めるものではない。

従来より組合員の中から役員を選任して管理組合運営をしている一般的大多数のマンションで活用される管理規約のモデルと、外部の専門家が直接管理組合運営に携わるケースとでは、役員に求められる資質、専門性、業務執行の流れその他異なる点が多く、それを考慮せずにひとくくりのモデルとしてしまえば、管理組合の混乱を招く。

あわせて「2-1-2. 外部専門家を管理者又は役員として選任するケースとその監督機能等について」を参照のこと。

2-2-2. コメント 全般関係②④

【意見、提案】

次の修正を提案する。

④ 管理規約は、マンションの構造、管理使用区分、権利関係、管理組合の財産や会計の状況、改正前の規約の規定、過去の総会決議、新築時からの取り決め、慣習その他の過去の経緯、将来的な展望、周辺環境や地域コミュニティとの関係等を考慮し、区分所有法その他の法令や裁判例にも配慮しながら、個別のマンションの実情にあわせて作成又は改正することが必要である。

従って、この標準管理規約で示している事項については、マンションの規模、居住形態等上記に例示したようなそれぞれのマンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に修正して活用することが望ましいものであることを前提としている。

なお、別に定められる公正証書による規約と一覽性をもたせることが望ましい。

⑤ 管理規約は「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」を定めるもので、権利や日常生活に少なからず影響を与えるものであるから、各法令や判例に倣い、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定め、及び個別のマンションの居住形態や管理組合の運営状況の実情にあった規約とすること必要である。

このようにきわめて専門性の高い作業であるとも言えることから、規約を作成したり、改正をする際には、マンション管理士、マンション管理に精通した弁護士等専門家に原案作成の支援を依頼したり、理事会や専門委員会が作成した原案のチェックを依頼するなど、必要に応じて専門家のサポートを受けることが望ましい。

また、規約又は改正案の作成を外部の専門家等に委託する場合には、現に所有又は居住する区分所有者でなければ把握することが難しい、改正前の規約に定めのない情報（過去の総会で決議された規約以外の運用ルール、慣習的な取り扱い等）をその専門家に情報提供するのにくわえ、専門家が作成した原案について、区分所有者の多数の意思や要望を反映し共同の利益に即しているかどうかを、区分所有者、マンションの生活者の観点から検証し、必要に応じて説明や修正を求めることが必要である。

【理由、背景等】

管理組合が規約を新規に作成したり、改正する場合に、マンションの構造、管理使用区分、権利関係、管理組合の財産や会計の状況、改正前の規約の規定、過去の総会決議、新築時からの取り決め、慣習その他の過去の経緯、将来的な展望、周辺環境や地域コミュニティとの関係等を考慮せずに、単純に「国が出している規約のひな形に合わせるのが良いことだ」として、最新のマンション標準管理規約を模写して作成したような規約に改正するケースが散見される。一部の管理業者や専門家が理事会、専門委員会を支援しているケースでも、同程度の事例も散見される。

これらの場合において、現行の規約等を考慮せずにマンション標準管理規約にあわせて改正することによって、その規約の改正が区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすおそれがあるケースでも、その区分所有者の同意を得ていない事例も見られる。必ずしも問題として顕在化していないケースも多いが、もし裁判になったら管理組合が敗訴するであろうと想定される事例も見受けられる。

規約は「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」を定めるもので、権利や日常生活に少なからず影響を与えるものであるから、区分所有法第30条第3項に定めるように、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(...)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。また、区分所有法その他の法令の定め又は判例等に抵触することのないよう考慮して定める必要があり、区分所有者以外の者の権利を害することのないように配慮したり、区分所有者の不利益が生じないようトラブルを未然に防止するための規定を加えたり、かつ、机上の理論だけではなく当該マンションでの生活状況、当該管理組合の運営状況といった現状も考慮した上で、個別のマンションの実情にあった規約とすること必要であるから、きわめて個別性、専門性の高い作業であるとも言える。

したがって、管理組合が規約を作成したり、規約を改正する作業においては、マンション管理士、マンション管理に精通した弁護士等専門家に原案作成の支援を依頼したり、理事会や専門委員会が作成した原案のチェックを依頼するなど、必要に応じて専門家のサポートを受けることが望ましい

と言える。

また、規約の作成又は見直しの原案作成やその補助を外部の専門家に委託する場合には、現に所有又は居住する区分所有者でなければ把握することが難しい情報を当該専門家に情報提供したり、区分所有者の多数の意思や要望を反映しているかどうかなど、主体性をもって確認することが必要である。

2-2-3. コメント 第6条関係

【意見、提案】

次の修正を提案する。

管理組合は、「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」(区分所有法第3条)であって、マンションの管理又は使用をより円滑に実施し、もって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区分所有法に基づいて構成されるものであり、区分所有者全員が加入する区分所有法の下に当然に構成員となるものである。り、区分所有法によれば、区分所有者の数が2名以上の管理組合は法人となることができるが、この規約では管理組合を法人とはしていない。したがって、ここにいう管理組合は権利能力なき社団である。

管理組合は、区分所有者全員の強制加入の団体であって、脱退の自由がないことに伴い、任意加入の団体と異なり、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る。ことから、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る。ただし、また、建物等の物理的な管理自体ではなくても、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。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目的に含まれる。その意味で、区分所有法第3条の「管理」概念は、専有部分の使用方法の規制、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包摂するといえる。なお、管理組合内部における意思決定や業務執行についての統制も、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る。

なお、区分所有法によれば、区分所有者の数が2名以上の管理組合は法人となることができるが、この規約では管理組合を法人とはしていない。したがって、ここにいう管理組合は権利能力なき社団である。

【理由、背景等】

区分所有者の団体は、区分所有法の下に当然に構成されるものであり、区分所有者も当然にその構成員となるものである。加入、脱退といった表現を使用すると、自らの意思表示によるものと誤解するおそれがあるため、修正することが望ましいと考える。

なお、改正案の後段について、趣旨がよくわからない。より平易な表現とすること、不要な専門用語や法解釈等はできる限り使用しないことを提案する。

2-2-4. 改正案第12条、コメント 第12条関係②

【意見、提案】

次の修正を提案する。

(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。

2 前項でいう「住宅としての使用」とは、専ら居住者の生活の本拠として利用し、かつ、生活の本拠であるために必要な平穏さを有するものとする。

(暴力団の排除)

第12条の2 区分所有者は、専有部分を暴力団等反社会勢力の事務所として使用してはならず、また、暴力団員を反復して出入りさせてはならない。

2 前項の行為が疑われる場合、理事長又はその指定を受けた者は、その専有部分に立入り、その使用状況を確認することができる。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。

【理由、背景等】

「暴力団排除の為、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る。」とあるが、例示しなければ管理組合が活用しにくい。

2-2-5. コメント 第15条関係⑦

【意見、提案】

「例えば…」以下、駐車場の入替えについて今般の改正案で追加した箇所を全て削除。

【理由、背景等】

新築時や過去に駐車場の入替えは行わない旨の説明、総会決議がなされたり、規約等でその取り決めをしているマンションもあり、また、入替えを行うにも、近隣の民間の代替駐車場の確保が極めて困難（実質的に不可能）であるケースも多く見られる。

標準管理規約に例示すれば、駐車場の入替えを行うことこそが公平であり、それを推進しているかのように受け取られかねず、それが困難なマンションにとって混乱を招くおそれがある。

駐車場の区画の決定、移動、入替えは、個々のマンションの立地条件、使用状況、過去の経緯その他の事情にあわせて個別に判断することが望ましく、またその方法について助言が必要な場合は、管理組合が必要に応じてマンション管理士等に相談すれば足りるものであると考える。

2-2-6. 改正案第19条の2、コメント19条の2関係②

【意見、提案】

次の修正を提案する。

(暴力団への譲渡又は貸与の禁止)

第19条の2 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合には、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譲渡又は貸与に係る契約に定めなければならない。

(以下、略)

【理由、背景等】

「コメントにおいて、暴力団員への譲渡については、賃貸借契約に係るものと同様の取り決めを区分所有者間で結ぶといった対応をすることが考えられる。」とあるが、改正本文に記載していなければ管理組合が活用しにくい。

2-2-7. 改正案第27条

【意見、提案】

次の修正を提案する。

(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の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 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

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の管理に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

【理由、背景等】

※「2-1-8. コミュニティ条項に関するコメントに対する意見」を参照のこと。

2-2-8. コメント第27条関係②③

【意見、提案】

次の修正を提案する。

② コミュニティ形成は、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ものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である。管理費からの支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動である。他方、各居住者が各自の判断で自治会、町内会等に加入する場合に支払うこととなる自治会費、町内会費等は地域コミュニティの維持・育成のため居住者が任意に負担するものであり、マンションという共有財産を維持・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。

② 従来、本条第10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、り、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るものである。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るもののうち、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。り、管理費からの支出が認められる。以上を明確にするため、第10号及び第32条第15号を削除するとともに、第32条第12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 12 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 12 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となる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加入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加入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。

【理由、背景等】

② 「2-1-8. コミュニティ条項に関するコメントに対する意見」を参照のこと。

③ 2-2-3を参照のこと。

2-2-9. 改正案第 32 条

【意見、提案】

次の修正を提案する。

(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 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

十五 管理組合の消滅時における残余財産の清算

十六 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

【理由、背景等】

「2-1-8. コミュニティ条項に関するコメントに対する意見」を参照のこと。

2-2-10. 第32条関係 コメント⑧

【意見、提案】

次の修正を提案する。

⑧ ~~従来、第15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、とは、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。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15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12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13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12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~~あわせて~~参照のこと。

【理由、背景等】

「2-1-8. コミュニティ条項に関するコメントに対する意見」を参照のこと。

2-2-11. 改正案第35条

【意見、提案】

次の修正を提案する。(修正後の内容で表示)

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

一 理事 ○名

二 監事 ○名

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事の互選により、次の役職及び業務担当理事を選任する。

一 理事長 1名

二 副理事長 ○名

三 業務担当理事

イ 会計担当理事 ○名

ロ 施設担当理事 ○名

ハ 防災担当理事 ○名

二 ○○担当理事 ○名

- 4 前項第三号に掲げるほか、理事会において、必要な業務担当理事を定めることができる。
- 5 業務担当理事は兼任することができる。ただし、理事長は他の役職を兼任することができない。
- 6 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。
- 7 理事及び監事の定数が欠けた場合に備え、あらかじめ、組合員のうちから、総会で、補欠の理事及び補欠の監事を選任することができる。
- 8 第2項及び前項にかかわらず、理事に欠員が生じた場合には、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下、同じ。）の決議を経て、補欠の理事を選任することができる。

外部専門家を監事として選任できることとする場合

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

一 理事 ○名

二 監事 ○名

- 2 理事は組合員のうちから、監事は組合員又は組合員以外の者から、それぞれ総会で選任する。
- 3 理事の互選により、次の役職及び業務担当理事を選任する。

一 理事長 1名

二 副理事長 ○名

三 業務担当理事

イ 会計担当理事 ○名

ロ 施設担当理事 ○名

ハ 防災担当理事 ○名

二 ○○担当理事 ○名

- 4 前項第三号に掲げるほか、理事会において、必要な業務担当理事を定めることができる。
- 5 業務担当理事は、兼任することができる。ただし、理事長は他の役職を兼任することができない。
- 6 組合員のうちから選任された役員が組合員でなくなった場合及び組合員以外の者から選任された監事が組合員になった場合には、その役員は、その地位を失う。
- 7 理事及び監事の定数が欠けた場合に備え、あらかじめ、組合員のうちから、総会で、補欠の理事及び補欠の監事を選任することができる。
- 8 第2項及び前項にかかわらず、理事に欠員が生じた場合には、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下、同じ。）の決議を経て、補欠の理事を選任することができる。
- 9 組合員以外の者から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。

【理由、背景等】

i) 役員の定数、業務担当理事の区分等

第1項については、改正前第35条第1項第四号において、理事、副理事長、会計担当理事の定数とは別に、理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。）が示されていたが、重複があり定数が分かりにくい。

役員は理事及び監事に大別され、理事の中から役職（業務担当理事）を選任（選定）するものであり、また、担当理事の種類が多い管理組合でも活用しやすいように、提案のように整理することが望ましいと考える。

ii) 外部専門家を理事に選任するケースを例示している点について

※2-1-2-(1)を参照のこと。

iii) 外部専門家を監事に選任する選択肢を示す有益性について

※2-1-2-(4)を参照のこと。

iv) 補欠の役員の選任方法等について

改正案コメント第 36 条関係④において、「役員が任期途中で欠けた場合、総会の決議により新たな役員を選任することが可能であるが、外部の専門家の役員就任の可能性や災害時等緊急時の迅速な対応の必要性を踏まえると、規約において、あらかじめ補欠を定めておくことができる旨規定するなど、補欠の役員の選任方法について定めておくことが望ましい。また、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、組合員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、規約に規定することもできる。なお、理事や監事の員数を、〇～〇名という枠により定めている場合には、その下限の員数を満たさなくなったときに、補欠を選任することが必要となる。」とあるのだから、あらかじめ改正本文に加えることを提案するものである。

なお、監事は理事会の業務執行を監督する立場であるから、理事会が監事を選任することができるのは好ましくないため、あらかじめ総会で補欠の理事及び監事を選任するのにくわえ、「理事」の定数が欠けた場合のみ理事会で補欠の理事を選任できるものとした。

v) 役員が組合員でなくなった場合の地位喪失について

第 36 条第 4 項（外部専門家を理事として選任できることとする場合）、及び同コメント③において、「第 4 項は、組合員から選任された役員が組合員でなくなった場合の役員の地位についての規定である。第 35 条第 2 項において組合員要件を外した場合には、(注) のような規定とすべきである。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ものであるから、当該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相当でないためである。」とあるが、外部の専門家が組合員になった時点で第三者性を失って当事者となり、また、外部では専門家として活動するもあらかじめ組合員であるものと差がないはずである。

一方、組合員から選任された役員は組合員であるがゆえ選任されたのであるから、組合員から選任された役員が組合員ではなくなった場合も、組合員以外の者から選任されたもの（外部の専門家）が組合員になった場合も、役員の地位を失うのが自然と考える。

2-2-12. コメント第 35 条関係①

【意見、提案】

次の修正を提案する。

第 35 条関係

① 管理組合は、建物、敷地等の管理を行うために区分所有者全員で構成される団体であることを踏まえ、役員の資格要件を、当該マンションへの居住の有無に関わりなく区分所有者であるという点に着目して、「組合員」としているが、全般関係③で示したとおり、必要に応じて、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当該要件を外すことも考えられる。

このうち、外部専門家を管理者又は理事に選任するケースは、外部の専門家が直接管理の執行を担うことになり、従来から一般的である組合員の中から役員を選任して理事会を構成し管理組合を運営するケースとは、役員に求められる資質、専門性、業務執行の流れその他異なる点が多いため、外部専門家活用型の標準管理規約を別に示すものとする。

一方、外部の専門家を監事として活用するパターンについては、組合員による理事会が組織できず外部の専門家が管理者又は理事に就任する場合において、当該管理者又は理事の事務執行の監督機関として就任するパターンのほかにも、団地型マンションや高層マンション等規模が大きく管理組合の財産規模が大きい場合において監査機能を強化するケースが想定される。

その他の多数のファミリータイプのマンションにおいても、管理組合の財産の監査機能の強化、管理業者の事務執行の監督機能の強化を目的とし、外部の専門家を監事に選任することはリスク回避の観点からメリットがあり、また、組合員ではない監事は管理組合の運営において議決権を持たず、財産を直接扱うものでもないことから、管理組合の方法を大きく変えずに活用する

ことも可能であるため、標準管理規約に選択肢として示すものとする。

この場合の監事に選任する外部の専門家としては、マンション管理士が想定される。

なお、第2項の趣旨は、組合員である監事と外部の専門家である監事のいずれかを選任するだけでなく、組合員である監事と外部の専門家である監事を同時に選任することもできる趣旨である。

また、この場合においては、(注)の第49項のように、選任方法について細則で定める旨の規定を置くことが考えられる。この場合の専門家としては、マンション管理士のほか弁護士、建築士などで、一定の専門的知見を有する者が想定され、当該マンションの管理上の課題等に応じて適切な専門家を選任することが重要である。

なお、それぞれのマンションの実態に応じて、「〇〇マンションに現に居住する組合員」((注)平成23年改正前の標準管理規約における役員の資格要件)とするなど、居住要件を加えることも考えられる。

【理由、背景等】

2-2-11を参照のこと。

2-2-13. 改正案第36条、コメント第36条関係③④

【意見、提案】

第36条第4項 ⇒ 削除

コメント第36条関係③④ ⇒ 削除

【理由、背景等】

2-2-11 iv) 補欠の役員の選任方法等について

2-2-11 v) 役員が組合員でなくなった場合の地位喪失について
を参照のこと。

2-2-14. 改正案第38条

【意見、提案】

次の修正を提案する。

(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。

【理由、背景等】

「監事又は理事長以外の理事」とすると、実際の運用の際に、どのように決めればよいか混乱する。一般社団法人法に倣い監事としたが、副理事長としたり、代表権をもつ順位を決定することもできると考える。

2-2-15. 改正案第41条

【意見、提案】

次の修正を提案する。

(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2項第2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、1年間のうち〇回以上(又は年間の理事会の開催数の〇分の1以上) 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、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは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、遅滞なく、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において、必要があると認めるときは、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五日以内に、その請求があった日から二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。

【理由、背景等】

※「2-1-3 (2) 監事の理事会への出席義務に関する件」を参照のこと。

2-2-16. コメント第41条関係②

【意見、提案】

次の修正を提案する。

② 第4項は、従来「できる規定」として定めていたものであるが、監事による監査機能の強化のため、理事会への一定の出席義務を課すとともに、必要があるときは、意見を述べなければならないとしたものである。

この場合において、個々のマンションにおいて理事会の開催頻度、監事の定数、役員活動へ専念できる状況も異なることから、出席の頻度は、個々のマンションの状況に応じて定めるものとする。なお、「1年間のうち〇回以上」とするか、「年間の理事会の開催数の〇分の1以上」とするかについても、個々のマンションの理事会の開催頻度や監事が組合員から選任しているか外部の専門家を選任しているか等の状況により定めるものとする。

さらには、監事の出席がなければその理事会が成立しないと理事会の成立が困難となるため、第53条第2項において、監事の出席は理事会の成立要件には影響を及ぼさないものとしている。

【理由、背景等】

※「2-1-3 (2) 監事の理事会への出席義務に関する件」を参照のこと。

2-2-17. コメント第46条関係③

【意見、提案】

コメント第46条関係③の削除を提案する。

【理由、背景等】

※「2-1-9. 価値割合による議決機縁の設定に関するコメントに対する意見」を参照のこと。

2-2-18. 改正案第46条、コメント第46条関係⑤

【意見、提案】

次の修正を提案する。(修正後の内容で表示)

(議決権)

第46条

- 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 その組合員の法定代理人
 - 四 他の組合員

【理由、背景等】

コメント改正案第46条関係⑤にある通り、「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る者であり、当然に議決権の代理行使をする者の範囲に含まれる。」のであれば、あらかじめ本文に追加しておいた方が管理組合にとって活用しやすい。

2-2-19. 改正案第52条

【意見、提案】

次の修正を提案する。(修正後の内容で表示)

(招集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が○分の1以上の理事の同意を得て、理事会の目的である事項を示して、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。
この場合において、その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。
- 3 理事会を招集するときは、理事会の日の2週間前までに、理事及び監事の全員に対して、その通知を発しなければならない。
- 4 前項の規定にかかわらず、理事会は、理事及び監事の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ることなく開催することができる。

【理由、背景等】

今般の改正案は、監事に出席義務を課しているにもかかわらず、理事会の招集手続きについて、監事に通知を発すべき規定がない。現在の規定においても監事への通知が規定されていないため、監事の出席義務にかかわらず、改正案第3項を参考に改めるべきである。

なお、コメント第52条関係において「理事長が招集しない場合には、第2項の手続きにより招集を請求することになる。」とあるが、たとえ請求した場合の招集を義務付けても理事長が理事会を招集しない場合もあることから、監事の理事会招集権と同様に、理事にも招集権を与えることが必要であると考えられる。

2-2-20. コメント第52条関係

【意見、提案】

次の修正を提案する。

第52条関係

各理事は、理事会の開催が必要であると考える場合には、理事長に対し、理事会の目的である事項を示して、理事会の招集を促すこともできる。ただし、理事長が招集しない場合には、第2項の手続により招集を請求することとなる。~~し、それでも招集されない場合には、請求をした理事が自ら招集をすることとなる。~~

【理由、背景等】

2-2-19 参照のこと。

2-2-21. 改正案第53条

【意見、提案】

次の修正を提案する。

(理事会の会議及び議事)

第53条 理事会の会議は、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 前項において、監事の出席の有無は、理事会の会議の成立要件には影響を及ぼさない。

~~2.3~~ 次条第1項第5号に掲げる事項については、書面又は電磁的方法による決議によることができる。

~~2.4~~ 前2項第1項及び前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。

(以下、略)

【理由、背景等】

※「2-1-3 (2) 監事の理事会への出席義務に関する件」を参照のこと。

2-2-22. コメント第60条関係④

【意見、提案】

コメント改正案第60条関係④の削除を提案する。

【理由、背景等】

第60条第2項において、「督促及び徴収の諸費用を加算して」請求できるとしているのであるから、「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」ことが必ずしも合理的とは言えない。

滞納者から入金があっても遅延損害金ばかりに充当されれば未納元金がいつまでも減らず、かえって回収の手間と時間を増やしたり、支払い切れなくなって回収のため弁護士に委託したり訴訟により請求する事態が増えれば、かえって時間とコストを要することにもなる。

また、あまりに高い利率を設定すると滞納者が遅延損害金の支払いを拒否するなどトラブルが増加することも想定されるので、利息制限法や消費者契約法等を参考に、常識的な範囲に収めることが肝要であると考えます。

2-2-23. コメント第 60 条関係⑥

【意見、提案】

コメント改正案第 60 条関係⑥を削除するか、合理的な基準を例示すべきことを提案する。

【理由、背景等】

「合理的な事情」と「請求すべき」理由が述べられておらず、管理組合が活用にあたって取扱いに困惑すると想定される。

1ヶ月程度の滞納は、口座残高の確認を失念していた等の理由も考えられるため、一般的な事例でも3ヶ月に満たない期間に滞納金が入金された場合は、遅延損害金の請求を行わない等の猶予をもった対応がなされているケースも多い。

収納に係る事務を管理業者に委託している場合やそうでない場合など個々の事情があるため、個々のマンションの判断に委ね削除するか、少なくとも合理的な基準を例示すべきであると考ええる。

添付資料

総会の運営に関する細則（事例参考資料）

- ※ 120戸の単棟型ファミリーマンションにおいて、総会の運営に関する細則として定めた事例を、参考資料として添付する。2013年（平成25年）6月策定
- ※ 一部に、本マンションの個別事情を反映して作成している点に留意する必要がある。
- ※ 本来は、総会運営の基本的事項は、規約に反映させることが望ましいが、今後本マンションにおいて規約改正が生じた場合に、マンション標準管理規約（単棟型）と比較がしやすいよう、細則としてとりまとめたものである。
なお、規約、細則の両方を参照しなくとも活用できるよう、細則には規約の確認規定を含めている。
- ※ 本細則の原案作成にあたっては、大成出版社「改訂新版マンション管理組合総会運営ハンドブック」（発行：（財）マンション管理センター・（社）高層住宅管理業協会）等を参考としている。

総会の運営に関する細則

第1節 総則

(目的)

第1条 この細則は、〇〇マンション管理組規約（以下「規約」という。）第71条（細則）の規定に基づき、管理組合の総会の適正な運用のため、規約に定めるもののほか必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、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 理事長 規約第35条（役員）に規定する理事長をいう。
- 二 副理事長 規約第35条（役員）に規定する副理事長をいう。
- 三 会計担当理事 規約第35条（役員）に規定する会計担当理事をいう。
- 四 監事 規約第35条（役員）に規定する監事をいう。
- 五 総会 規約第42条（総会）に規定する総会をいう。
- 六 理事会 規約第51条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 七 総会の議場に現に出席した組合員 総会の会場に出席して議決権を行使する組合員をいう。
- 八 出席組合員 総会の議場に現に出席した組合員、及び書面又は代理人によって議決権を行使する組合員をいう。

(総会)

第3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3ヶ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。

(議決事項)

第4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 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 規約第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
- 七 規約第28条第2項に定める建物の建替え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
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 規約第21条第2項に定める管理の実施
- 十 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
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 役員を選任（補欠の役員を選任を除く。）及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法

十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

第2節 総会の招集

(招集手続)

第5条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前(会議の目的が建替え決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、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宛先に発するものとする。ただし、次の各号に掲げる場合については、それぞれ当該各号によるものとする。

一 通知の宛先の届出のない組合員への招集通知

本物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。

二 共有住戸の組合員への招集通知

住戸1戸が数人の共有に属する場合は、あらかじめ管理組合に対し議決権を行使する者の届出がある場合はその者に対して通知をするものとし、その届出がないときは共有者のうちのいずれか一人に対して通知をするものとする。複数の住戸が数人の共有に属する場合において、各住戸ごとの共有者全員の構成が同一であるものについても、同様とする。

三 破産した組合員への招集通知

組合員が裁判所から破産宣告を受けたときは、破産管財人に対して通知を発するものとする。この場合において、破産管財人が権利放棄したとき又は破産手続きが廃止となったときは、その組合員に対して通知を発するものとする。

四 死亡した組合員への招集通知

組合員が死亡した場合において、区分所有権を相続した者又は相続人からの通知場所の届出がない場合には、組合員の相続人の一人に対しその専有部分の所在する場所宛てに通知を発するものとする。この場合において、相続人の知れないときはその組合員に対して通知を発するものとする。

3 第1項の通知は、本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、会議の目的が規約第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であるときは、次の各号に掲げる要領に従い、その議案の要領をも通知しなければならない。この通知は、その議案につきあらかじめ賛否の意思を決することができる程度に具体的に、かつ明確に示さなければならない。

一 規約第47条第3項第一号に掲げる事項(規約の制定、変更又は廃止)

規約の制定にあつては制定しようとする規約の条文の案を示すものとし、変更にあつては変更前の規約の条文と変更しようとする規約の改定条文の案とを併記する等、変更する内容を明示するものとする。

二 規約第47条第3項第二号に掲げる事項(敷地及び共用部分等の変更)

イ 対象とする敷地又は共用部分等の位置

ロ 仕様(設計の概要、材料及び効用等)

ハ 工事金額又は工事予算

ニ 工事業者又は工事業者の選定方法

ホ 工期の目安、工事期間中又は工事後に本物件の区分所有者等に与える影響の概要等

ヘ 理事会への委任事項の範囲その他の必要事項

三 規約第47条第3項第四号に掲げる事項(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)

- イ 滅失する以前の建物の価格及び滅失した部分の価格
- ロ 滅失した共用部分の位置
- ハ 復旧の方法
- ニ 仕様（設計の概要、材料及び効用等）
- ホ 工事金額又は工事予算
- ヘ 工事業者又は工事業者の選定方法
- ト 工期の目安、工事期間中又は工事後に本物件の区分所有者等に与える影響の概要
- チ 理事会への委任事項の範囲その他の必要事項

四 建替え決議

- イ 建替えを必要とする理由
 - ロ 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
 - ハ 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
 - ニ 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
 - ホ 新たに建築する建物の設計の概要
 - ヘ 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
 - ト 費用の分担に関する事項
 - チ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項
- 5 建替え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。
- 6 第17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。
- 7 第1項（会議の目的が建替え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。

（招集通知の変更又は撤回）

- 第6条 総会を招集する旨の通知を発した後、会議の開催時刻、場所又は議題を変更しようとするときは、少なくとも総会の会日の1週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2か月前）までに、招集通知の内容を変更する旨の通知を発しなければならない。前条第4項の議案の要領を変更しようとする場合も、同様とする。
- 2 総会の会日を延期しようとする場合は、組合員に総会の会日を延期する旨の通知を発しなければならない。この場合において、延期する総会の会日は、少なくとも通知を発する一週間後（会議の目的が建替え決議であるときは2か月後）でなければならない。ただし、当初に通知した会日の前日までに延期の通知が全ての組合員に到達しない場合は、会日の延期をすることができない。
- 3 総会を招集する旨の通知を発した後、招集を撤回する必要があるときは、組合員に総会の招集を撤回する旨の通知を発しなければならない。ただし、当初に通知した会日の前日までに撤回の通知が全ての組合員に到達しない場合は、招集の撤回をすることができない。

（会議の日時及び場所）

- 第7条 総会の会議の日時は、一般的な組合員の多くが出席することができる曜日及び時間帯を考慮して、理事会の承認を経て理事長が決定するものとする。
- 2 総会の会場は、本物件内の集会室とする。ただし、集会室が利用できないとき、出席者を収容しきれないと想定されるとき、又はその他特別の事由があるときは、一般の組合員が出席しやすい場所で、

かつ、出席者の全てを収容することができる会場を、理事会の承認を経て理事長が決定するものとする。

(組合員の総会招集権)

第8条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び規約第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。

第3節 議決権

(議決権)

第9条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

2 総会の議決権は、登記簿上の名義の有無にかかわらず、組合員となったときに取得し、組合員でなくなったときに喪失する。

3 前項において、規約第31条に基づいて届け出られた組合員の名義と登記簿上の名義が異なるときは、理事長は、その組合員に対し、権利者と認めるに足る資料の提出を求めることができる。

4 第2項において、売買の当事者間等で権利の争いがあるときは、理事長は、登記簿上の名義人を組合員とみなし議決権の行使を認めることができるものとする。

5 組合員は、総会の会議に出席して、又は書面若しくは代理人によって議決権を行使することができる。

6 一の組合員が数個の議決権を有する場合、その議決権を分割して行使することはできない。

(共有住戸の組合員の議決権行使)

第10条 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、これら共有者を合わせて一の組合員とみなす。

2 複数の住戸が数人の共有に属する場合、各住戸ごとの共有者全員の構成が同一であるものは、これら共有者を合わせて一の組合員とみなす。

3 前二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。

(破産した組合員の議決権行使)

第11条 組合員が裁判所から破産宣告を受けたときは、破産管財人が議決権を有するものとする。この場合において、破産管財人が権利放棄したとき又は破産手続きが廃止となったときは、その組合員が議決権を有するものとする。

(死亡した組合員の議決権行使)

第12条 組合員が死亡したときは、区分所有権を相続した者又は相続人が議決権を有するものとする。この場合において、相続人が複数あるときは、相続人は、議決権を行使する者1名を選任し、そのもの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。

(書面による議決権行使)

第13条 第9条第5項に基づき組合員が書面によって議決権を行使しようとする場合には、あらかじめ総会開会までに議案別の賛否の意思を記した書面（以下「議決権行使書」という。）を理事長に提出しなければならない。

- 2 議決権行使書には、組合員本人が署名捺印するものとする。ただし、議案別の賛否を記し署名があり捺印の無い議決権行使書が提出された場合においても理事長が特段の疑義がないと認めるときは、これを有効として取り扱うものとする。

(代理人による議決権行使)

第14条 第9条第5項に基づき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又は一親等の親族
 - 二 その組合員と本物件に同居する者
 - 三 その組合員の住戸を借り受けた者
 - 四 他の組合員
- 2 前項各号に該当する場合であっても、次の各号に掲げる者である場合には、代理人とすることができない。
 - 一 成年に達しない者
 - 二 成年被後見人又は被保佐人
 - 三 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に違反して、若しくは刑法に規定する罪を犯して罰金の刑に処せられ、その執行を終わった日又はその執行を受けることがなくなった日から2年を経過しないもの
 - 四 暴力団の構成員若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しないもの
 - 3 組合員は、代理人により議決権を行使しようとする場合には、あらかじめ総会開会までに代理権を証する書面（以下「委任状」という。）を理事長に提出しなければならない。
 - 4 委任状には、組合員本人が署名捺印するものとする。ただし、署名があり捺印の無い委任状が提出された場合においても理事長が特段の疑義がないと認めるときは、これを有効として取り扱うものとする。
 - 5 組合員から委任の相手方及び委任の内容の記載がない委任状が提出された場合において、あらかじめその組合員の意思表示を確認することができないときは、議長に一任するものとして取り扱うものとする。
 - 6 代理人は、総会の出席にあたっては、身分を証明する書類（以下「身分証」という。）を常に携帯しなければならないものとする。
 - 7 理事長は、総会に出席する代理人に対し、必要に応じて身分証の提示を求めることができる。
 - 8 代理人は、前項に定める身分証の提示を求められたときは、理事長に対して身分証を提示しなければならない。
 - 9 理事長は、第7項に定める身分証の提示を拒否された場合又は出席した者が代理人であることの確認が取れなかった場合には、その者を代理人として認めないことができる。

(議決権行使書と委任状の同時提出があった場合の取り扱い)

第15条 組合員から議決権行使書と委任状が同時に提出されたときは、議長は、次に従い判断するものとする。

- 一 議決権行使書、委任状共に不備がなく、議案別の組合員の意思が明確に表示され双方の間に矛盾がないときは、これに従うものとする。

- 二 議決権行使書、委任状共に不備がなく、双方の間に矛盾があるとき又は本人の意思表示が不明であると認められるときは、本人にその意思表示を確認するものとする。この場合において、本人の意思表示を確認することができない場合は、議決権行使書を優先するものとする。

(途中入場又は途中退場する組合員の議決権行使)

- 第16条 総会の議事の途中から組合員が現に議場に出席した場合は、出席した以降に採決する議案について出席組合員とみなし議決権を行使することができる。ただし、あらかじめ議決権行使書又は委任状を提出していた場合は、現に議場に出席する以前の議案についても出席組合員とみなし、その議決権行使については、その議決権行使書又は委任状に従う。
- 2 総会の議場に現に出席した組合員が議事の途中で退席する場合は、その組合員が署名した議決権行使書又は委任状を議長に提出することにより、以後の議案についても出席組合員とみなし議決権を行使することができる。

第4節 議事

(出席資格)

- 第17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。
 - 3 組合員が総会に出席する場合において、その介助を行う者又は身体障害者補助犬法に規定する盲導犬、介助犬若しくは聴導犬（以下本項において「同伴者等」という。）を必要とするときは、あらかじめ理事長にその旨を通知している場合に限り同伴者等を同席させることができる。
 - 4 総会に出席する者は、身分証を常に携帯しなければならないものとする。
 - 5 理事長は、総会に出席する者に対し、必要に応じて身分証の提示を求めることができる。
 - 6 総会に出席する者は、前項に定める身分証の提示を求められたときは、理事長に対して身分証を提示しなければならない。
 - 7 理事長は、第5項に定める身分証の提示を拒否された場合又は出席資格のあることの確認が取れなかった場合には、その者の出席を認めないことができる。

(会議及び議事)

- 第18条 総会の会議は、第9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（管理費等及び使用料の額の変更を除く。）
 - 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 前四項の場合において、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。

- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 総会においては、第5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。

(議長の選任)

第19条 総会の議長は、理事長が務める。

- 2 前項にかかわらず、規約第41条第2項に基づき監事が招集した臨時総会並びに第8条第1項及び第2項により招集された臨時総会においては、議長は、出席組合員の議決権の過半数をもって、総会の議場に現に出席した組合員の中から選任する。

(議長の権限と責任)

第20条 議長は、議事を整理する権限と議場の秩序を維持する権限をもち、公正な議事進行を行う義務を負う。

- 2 総会の出席者が次の各号に掲げる事項に該当する場合には、議長はその出席者に対し退場を命じることができる。
 - 一 総会への出席資格がないことが判明した場合
 - 二 議長の指名を受けずに発言をし、議長が発言を制止したにもかかわらず発言を続ける場合
 - 三 大声や怒声を張り上げ、秩序ある審議を妨害する場合
 - 四 総会に凶器を持参し、凶器の排除の命令に応じない場合
 - 五 議場で暴力行為を行った場合
 - 六 前各号のほか、議事の進行を不当に妨害し、議事を混乱させ、又は総会の秩序を乱した場合
- 3 前項に定めるほか、議長は、次の各号に掲げる事項について権限を有する。
 - 一 審議、採決を妨げるおそれのある物品の排除（他の出席者の着席及び公正な発言を妨げるおそれのない、議事の記録を目的とした機器の持込みはこれに含まないものとする。）
 - 二 会議の休憩、閉会
 - 三 その他公正な議事進行に係る必要事項
- 4 第14条第7項から第9項及び第17条第5項から第7項については、総会で議長が選任された後は、「理事長」を「議長」と読み替えて準用するものとする。
- 5 議長は、議事運営の公正性のため、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
 - 一 正当な事由なく発言の希望者に一切の発言の機会を与えないこと
 - 二 出席無資格者に対する発言許容又は決議への関与を認めること
 - 三 正当な提案や動議の不採用又は無視
 - 四 審議を全くなさず又は不十分な審議段階での採決への移行
 - 五 一方的な立場の者のみの発言指名
 - 六 提案理由の省略
 - 七 説明又は質問に対する回答の拒否（次条第3項及び第22条に掲げる場合を除く。）
 - 八 その他、公正な議事運営を妨げる行為

- 6 議長が前項各号に掲げる行為を行った場合には、総会の議場に現に出席した組合員は、議長の不信任の動議を提出することができる。この場合において、その動議は出席組合員の過半数で決するものとし、可決した場合には、議長はその資格を失う。
- 7 前項の場合において、後任の議長の選任は、出席組合員の議決権の過半数をもって、総会の議場に現に出席した組合員の中から選任する。

(決議案件に関する説明)

- 第21条 決議案件の説明にあつては、一般の平均的組合員の立場にたつて、議案の賛否を合理的に判断するために必要な程度説明することを要し、かつ、それで足りるものとする。
- 2 決議案件の説明及び質問への回答に際しては、説明補助者に説明又は回答をさせることができる。
 - 3 次の各号に掲げる場合には、議長の判断により、説明を拒否することができる。
 - 一 質問が議題に関しないものであるとき
 - 二 説明をすることによって組合員の共同の利益が著しく害されるとき
 - 三 説明をするのに調査を要するとき（議案の内容に関する説明であつて、審議に不可欠な情報等事前に相当程度の調査をしておくべきものを除く。）
 - 四 説明をすることによって人権を侵害するおそれのあるとき
 - 五 その他の正当な事由があるとき

(発言及び質問の受付、制限並びに打ち切り)

- 第22条 発言及び質問の順序は、発言要求の先後を中心に議題についての審議状況を勘案し、議長が決定するものとする。
- 2 類似質問や同一質問の許可、制限については、議題について必要な審議が尽くされたか否かを中心に勘案し、議長が決定するものとする。
 - 3 次の各号に掲げる場合、議長は、質問を打ち切ることができる。
 - 一 質問に対し、すでに客観的に相当な程度の説明がなされた場合
 - 二 質問事項が議題を合理的に判断するために必要なものとみとめないとき
 - 三 質問が議題に関しないなど質問を拒否する正当な事由があるとき
 - 四 一つの質問又は一人の質問が議題との関係で合理的限度を超えて長時間になったとき
 - 4 一般の組合員が議題を合理的に判断するために必要な程度の説明と討議が尽くされたときには、議長は審議を打ち切って採決に移行することができる。

(議案の一部修正に関する動議)

- 第23条 審議の結果、組合員の共同の利益のため、あらかじめ通知した議題と同一性を有する範囲において議案の内容の一部を修正することが妥当であると認められるときは、議長は、出席組合員の議決権の過半数をもって、その議案の一部を修正することができる。この場合において、一部修正した議案の内容及び動議の結果を第26条に定める議事録に記載しなければならない。

(議案の採決)

- 第24条 議案を採決するときは、議長は次の手順により行うものとする。
- 一 採決する旨の宣言
 - 二 議案賛成の数が、その議案の可決要件を充足しているか否かの確認
 - 三 採決結果（可決若しくは否決）の宣言
- 2 採決の方法（挙手、起立、拍手、投票、異議の有無の確認等）の選択は、議長が決定する。
 - 3 第1項第二号に際し、賛成数若しくは反対数が可決要件と照らして明らかである場合は、必ずしも具体的な数の確認を要しないものとする。ただし、建替え決議その他の組合員別の賛否の意思表示

を明確に記録する必要がある議案においてはこの限りでない。

(総会の延期、継続に関する動議)

第25条 総会の延期(審議に入らないまま総会を後日に変更することをいう。)又は継続(時間不足等の事由により審議未了のまま後日に継続することをいう。)については、出席組合員の過半数で決するものとする。

- 2 前項に基づき延期又は継続した総会においては、あらためて第5条に定める招集手続きを要せず、又は組合員からあらためて議決権行使書若しくは委任状の提出がない限りは、その有効性に影響を与えない。ただし、議案の内容を変更しようとする場合においては、この限りでない。

(議事録の作成、保管等)

第26条 総会の議事については、議長は、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名の総会の議場に現に出席した組合員がこれに署名押印した議事録を作成しなければならない。

- 2 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。
- 3 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。
- 4 理事長は、議事録の写しを遅滞なく組合員全員に配布しなければならない。

(書面による決議)

第27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2項及び第3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。

第5節 雑 則

(事務の委託)

第28条 理事長は、この細則に定める事務の一部を、第三者に委託することができる。

(細則外事項)

第29条 この細則に定めのない事項については、規約、他の細則及び総会の決議で定められたところによる。

- 2 この細則、規約、他の細則又は総会の決議のいずれにも定めがない事項については、理事会の決するところによる。

(細則の改廃)

第30条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第31条 この細則を証するため、理事長が署名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、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、これ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、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(細則の発効)

第1条 この細則は、平成〇年〇月〇日から効力を発する。

総会の招集通知の宛先に関する届出書

〇〇マンション管理組合 理事長 殿

平成_____年_____月_____日

住戸番号_____号室

組合員氏名_____⑩

私は、総会の運営に関する細則第5条第2項の規定に基づき、〇〇マンション管理組合の総会の招集通知の宛先について、下記のとおり届け出ます。

記

1. 議決権の対象となる住戸 _____号室
2. 届出の事由（いずれかに)
 設定 変更 廃止（議決権の対象となる専有部分の所在地宛への変更）
3. 招集通知の宛先
※議決権の対象となる本マンション専有部分の所在地宛の場合は記入不要です。
※住所が外国の場合は、国内の連絡場所を記入してください。

〒_____ - _____

氏名_____

電話番号_____

以上

第●期通常総会 出席通知・議決権行使書・委任状

※①出席通知書、②議決権行使書、③委任状（裏面）のうち該当する書面に必要事項を記入しそれぞれ署名捺印の上、指定期日までに管理組合ポストへご提出（期日必着にて郵送）願います。

（出席される方）

① 出席通知書

〇〇マンション管理組合 理事長 殿

私は、平成25年●月●日（●）に開催される〇〇マンション管理組合第●期通常総会に出席して議決権を行使します。

なお、本書面提出後、都合により当日欠席した場合には、次の方法により議決権を行使いたします。

※1.～3.のいずれかに必ず〇印をつけた上で署名捺印してください。

1. 全ての議案について議長に委任します。（→②議決権行使書③委任状への記入・署名捺印は不要です。）
2. ②議決権行使書により議決権を行使いたします。（→続けて②議決権行使書へ記入・署名捺印願います。）
3. ③委任状により議決権を行使いたします。（→続けて③委任状へ記入・署名捺印願います。）

平成_____年_____月_____日

住戸番号_____号室

議決権を行使する組合員 氏名_____ ⑧

※介助を行う方を同伴して、又は盲導犬、介助犬、聴導犬等を伴って出席される方は☑してください。

介助する同伴者（氏名：_____続柄：_____） 盲導犬 介助犬 聴導犬

（欠席される方のうち書面で議決権を行使される方、①出席通知書の2.に〇印をつけた方）

② 議決権行使書

〇〇マンション管理組合 理事長 殿

私は、平成●年●月●日（●）に開催される〇〇マンション管理組合第●期通常総会に欠席するため、本書面をもって議決権を行使します。

なお、総会当日の動議（会議の進行、延期、議長の交替、議案の軽微な修正等）に関する議決権行使については、「③委任状」に従うものとします。（「③委任状」への記入・署名捺印がない場合は、総会当日の動議に関する議決権行使は議長に一任するものとみなします。）

※各議案について、それぞれ1.～3.のいずれかに必ず〇印をつけてください。

※全ての議案を委任する方は、本書ではなく③委任状にご記入ください。

※3.「③委任状」に〇印をつけた方は、続けて③委任状にご記入・署名捺印願います。

議 案	（それぞれいずれかに〇印）
第1号議案 第●期事業報告及び収支決算報告並びに監査報告に関する件	1. 賛成 2. 反対 3. 「③委任状」
第●号議案	1. 賛成 2. 反対 3. 「③委任状」
第●号議案	1. 賛成 2. 反対 3. 「③委任状」
第●号議案	1. 賛成 2. 反対 3. 「③委任状」
第●号議案	1. 賛成 2. 反対 3. 「③委任状」
第●号議案	1. 賛成 2. 反対 3. 「③委任状」
第●号議案 第●期事業計画案及び収支予算案の承認に関する件	1. 賛成 2. 反対 3. 「③委任状」
第●号議案 第●期管理組合役員の選任に関する件	1. 賛成 2. 反対 3. 「③委任状」

平成_____年_____月_____日

住戸番号_____号室

議決権を行使する組合員 氏名_____ ⑧

(欠席される方のうち代理人により議決権を行使される方、①出席通知書の3.に○印をつけた方、
②議決権行使書の3.「③委任状」に○印をつけた方)

③ 委任状

〇〇マンション管理組合 理事長 殿

私は、平成●年●月●日(●)に開催される〇〇マンション管理組合第●期通常総会に欠席するため、
下記のとおり代理人を定め、議決権の行使を委任します。

※(1)(2)の両方に必ずご記入ください。

※(2)は議案別に委任する/委任しないを選択して必ずいずれかに○印をつけてください。

※②議決権行使書と③委任状を併用することもできます。その場合議案別の整合性に注意してください。

整合性がとれない場合は、細則に基づき議決権行使書を優先します。

※複数の代理人を選任したり、議案別に議長と代理人を選択することはできません。

(1) 委任の相手方 ※1.2.のいずれかに必ず○印をつけてください。

1. 代理人を指定して委任する (続けて下記にご記入ください。)

・代理人の住戸番号：_____号室 ・代理人の氏名：_____

・代理権の種別：該当するものに☑をしてください。いずれにも該当しない方、総会の運営に関する
細則第14条第2項に該当する方は選任できません。適当な代理人がない場合は
「②議決権行使書」をご利用ください。

- 議決権を行使する組合員の配偶者又は一親等の親族
- 議決権を行使する組合員と本物件に同居する者
- 議決権を行使する組合員から住戸を借り受けた者(賃借人の方等)
- 他の組合員

2. 議長に委任する

(2) 委任する範囲

議 案	(それぞれいずれかに○印)
第1号議案 第●期事業報告及び収支決算報告並びに監査報告に関する件	委任する / 委任しない
第●号議案	委任する / 委任しない
第●号議案 第●期事業計画案及び収支予算案の承認に関する件	委任する / 委任しない
第●号議案 第●期管理組合役員を選任に関する件	委任する / 委任しない
総会当日の動議に関する議決権行使	委任する / 委任しない

平成_____年_____月_____日

住戸番号_____号室

議決権を行使する組合員 氏名_____ (印)