

は し が き

本書は、国土交通省のマンション標準管理規約（以下「標準管理規約」という）が2016年3月に改正されたことを受けて執筆された、改正のポイントを網羅した解説書である。今回の改正は、2015年3月に取りまとめられた国土交通省「マンションの新たな管理ルールに関する検討会報告書」（以下「報告書」という）をベースとしたものであるが、本書は、その報告書作成に直接関わった検討会委員及び国土交通省担当者により、報告書で示された考え方を具体的に敷衍した上で、徹底的な合議の下に執筆されたものである。

今回の標準管理規約改正は、マンション管理に関して、外部専門家の活用への道を明確化するとともに、住戸の価値を踏まえた議決権割合の設定、管理組合の役割の明確化による自治会等との区分、管理費等の滞納への対処などについて幅広く盛り込んだ抜本的な改正となった。本書では、いずれの論点に関しても、歴史的な経緯、諸外国の制度などを踏まえ、日本のマンションが現在直面している諸課題に応用できるよう、できるだけ汎用性が高い具体的な情報を盛り込むように心がけた。

標準管理規約や個々のマンションが実際に定める管理規約のあり方を考える際には、管理規約を規律する上位法令である建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という）の正しい理解が欠かせない。

区分所有法を所管する法務省の法改正担当者であった濱崎恭生氏による『建物区分所有法の改正』（法曹会、1989）は、標準的で緻密な区分所有法の解釈を示しており、現時点でも有益である。そこではマンション管理組合の目的を、同法3条に則り「建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うこと」と明確化し、目的はそれに「限定されるから、それを超える事業は、この団体〔筆者注——管理組合〕として（すなわち本法の定める団体的意思決定の方法や執行方法によって）行うことはできない」旨を詳述している点が注

目される（114～115頁）。実際の報告書の取りまとめや標準管理規約の改正作業に当たっては、いわば原点ともいべき区分所有法で規律する管理組合のこのような位置付けが、繰り返し確認され、その徹底を図ることに意が用いられた。

管理規約は、法の委任の範囲を超えることはできないことを踏まえると、専門家活用、議決権、コミュニティ活動など、いずれの論点をとっても、管理組合に対する法的制約として最も重要な点は、区分所有法3条に規定する管理組合の目的の範囲内に活動が当然に限定されるという点である。改正後の標準管理規約の解釈に際しても、管理を適正化し、マンションの所有者、居住者など当事者の利益を増大させるうえで、この点はいくら強調してもしすぎることはない。

マンションは今や大都市圏を中心にごく一般的な住居形態となっている一方で、単独所有の専有部分と共有の共用部分からなる複雑な権利関係の下に、価値観の異なる複数の区分所有者が存在するという、他の住居形態にはない特殊性を有しており、マンションの管理にはいわば制度に内在する難しさがあるといえる。最近のマンションを取り巻く偽装事件や、多くの管理組合で直面する老朽化や管理費滞納、用途転用、空き家化などの深刻な問題をも踏まえると、マンション管理の困難性はますます現実の重大な課題になっているといえる。建替えや区分所有関係の解消に関する制度の改善は、マンションの資産価値を維持するうえでの重要課題ではあるが、区分所有者自身が対応できる最有力の方策の一つは、老朽化、管理不全などの危機に備えて、最善と見込まれる対処の選択肢を適時適切に実行できるよう、区分所有者間の権利対立や意思決定の遅延を極力招きにくい、公正で適切な管理規約を平時から整備しておくことである。

標準管理規約はこれまで数次の改正を経てきているが、今般の改正は、実務から具体的に問題提起されてきた管理規約上の隘路について、正面から受け止め、現行制度の制約の下で考え得る、区分所有者の利益を重視した管理規約上の選択肢のほとんどを過不足なく提示しようとしたものであり、本書

ではその背景や趣旨をできるだけ平易かつ明解に描き出そうと試みた。本書は、管理組合役員や管理会社、マンション管理に関わる専門家にとっての手引きとしてのみならず、一般のマンション区分所有者にとっても、自らの資産を規律する諸要素が何であるのか、どのように管理によって資産の価値を保つことが可能であるのか、などを知っていただく上で、有益であると考えている。

本書が、マンションに特有の管理の困難性を乗り越え、国民にとって安心できる資産としてマンションの価値を維持する上で、一助となることを念じている。

2017年3月

執筆者一同

目 次

第1章 改正の全体像 1

I マンションをめぐる状況 2

II マンション標準管理規約 5

- (1) 管理規約とマンション標準管理規約 5
- (2) これまでのマンション標準管理規約 5
 - ① 中高層共同住宅標準管理規約の制定（1982年）及び1983年改正（5）
 - ② 1997年改正（6） ③ 2004年改正（6） ④ 2011年改正（8）

III 今回の標準管理規約改正の検討経緯 9

IV 検討会報告書の内容と今回の標準管理規約の改正点 10

- 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 10
 - 1-1. 専門家活用のパターンとそれぞれの必要性について 11
 - 1-2. 役員の資格要件及び欠格要件について 17
 - 1-3. 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 20
 - 1-4. 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 21
 - 1-5. 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 22
 - 1-6. 理事会における代理出席・議決権の代理行使について 22
 - 1-7. 役員等の補欠のルールについて 24
 - 1-8. 役員等の報酬について 25
 - 1-9. 専門家の能力向上・供給の方策について 25
- 2. 総会の議決権割合等について 26
 - 2-1. 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 26

2 - 2. 管理費、修繕積立金の設定の考え方について	28
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	28
3 - 1. マンション管理と自治会費の徴収・支払いについて	28
3 - 2. 標準管理規約「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」の取扱いと管理費からの支出の如何について	29
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	31
5. 総会における白紙委任状の取扱いについて	32
6. 会計情報や管理に関する情報の開示について	33
7. 管理費等の滞納に対する措置について	34
8. 駐車場の使用方法について	36
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	38
10. 共用部分に係る保存行為及び管理行為の取扱い	40
11. 災害等の場合の管理組合の意思決定手続等について	42
12. 緊急時における専有部分等への立入りにについて	44
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	45
14. 暴力団等の反社会的勢力の排除に関する規定について	45
V その他の改正点	47
(1) マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（平成 26 年法律第 80 号）の施行に伴う改正	47
(2) 建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成 25 年法律第 20 号）の施行に伴う改正	47
(3) その他の改正点	47
VI その後の動き——民泊への対応	48

第 2 章 条文でみる改正のポイント 51

1. 専門家活用のパターンとそれぞれの趣旨・必要性（コメント全般関係）
52
2. 駐車場の使用方法（15 条） 65

3. 専有部分の修繕等及び窓ガラス等の改良（17条, 22条, 53条, [54条]）	70
4. 暴力団の排除（19条の2, [12条]）	81
5. 共用部分等の保存行為等の取扱い（21条）	85
6. 災害等の緊急時における意思決定手続等（21条, 54条, 58条）	91
7. 緊急時における専有部分等への立入り（23条）	97
8. 自治会費やコミュニティ活動についての考え方（27条, 32条, [6条]）	99
9. 役員の資格要件及び欠格要件／法人からの役員就任についての考え方 ／役員の補欠のルール（35条, 36条, 36条の2）	117
10. 役員の報酬等（37条, [27条]）	129
11. 役員の利益相反取引の防止等（37条の2, 38条, 53条）	131
12. 理事、監事の機能強化等（38条, 40条, 41条, 51条, 52条）	140
13. 総会の議決権割合、敷地の持分割合の考え方／総会における議決権の 代理行使の範囲／総会への参加の促進（46条, [10条, 25条]）	148
14. 理事会における代理出席・議決権の代理行使（53条）	160
15. 新年度予算成立までの経常的な支出に関する整理（58条）	166
16. 管理費等の滞納に対する措置（60条, [25条, 26条]）	168
17. 会計情報や管理に関する情報の開示等（64条, [32条]）	177

資料 マンション標準管理規約及び同コメント(単棟型) 185

〇〇マンション管理規約	186
マンション標準管理規約（単棟型）コメント	216

索引	281
----	-----

執筆者紹介

(五十音順)

浅見 泰司 (あさみ・やすし)〔委員〕
東京大学大学院工学系研究科教授

安藤 至大 (あんどう・むねとも)〔委員〕
日本大学総合科学研究所准教授

親泊 哲 (おやどまり・さとる)〔専門委員〕
マンション管理士・日本マンション管理士会連合会会長

笠谷 雅也 (かさに・まさや)
前国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室長
(現国土交通省中国地方整備局建政部長)

福井 秀夫 (ふくい・ひでお)〔座長〕
政策研究大学院大学教授

村辻 義信 (むらつじ・よしのぶ)〔委員〕
弁護士 (ウェルブライト法律事務所)

吉田 修平 (よしだ・しゅうへい)〔委員〕
弁護士 (吉田修平法律事務所)

*〔 〕は、国土交通省「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」
における役職を表す。

第 1 章

改正の全体像

第 1 章では、マンション標準管理規約が改正されるに至った背景・経緯およびその概要について解説する。はじめに本章を通読することで改正の全体像を把握し、引き続き第 2 章の関心のある個別テーマに読み進んでいただくことで、改正内容に対する理解が一層深まるものとする。

I マンションをめぐる状況

我が国のマンション¹⁾の戸数は2015年末時点で約623万戸と推計され、特に東京、大阪等の大都市圏等を中心に、代表的な居住形態となるに至っている（図1）。

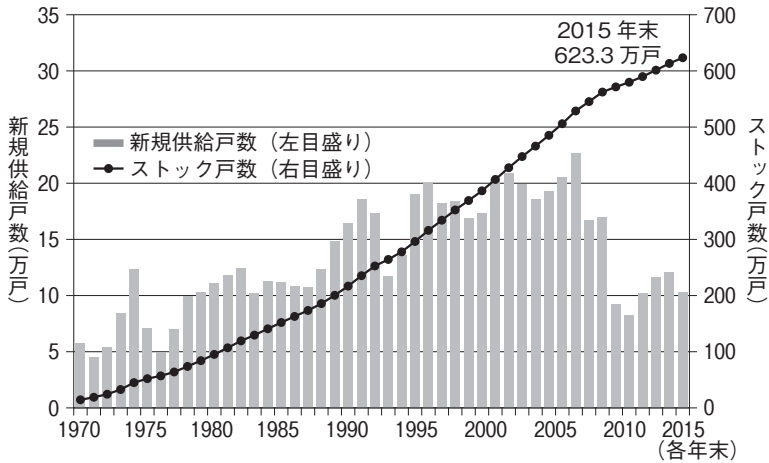
そうした中で、築後40年超のマンションは2016年現在で約56万戸と推計されているが、仮にこのままで推移するとすれば、10年後の2026年にはおよそ3倍の約162万戸、20年後にはおよそ6倍の316万戸となるというように、今後、高経年のマンションが急増することが見込まれている（図2）。

このような建物の高経年化と相まって、マンション居住者の高齢化、賃貸に出される住戸の増加（賃貸化）、空き住戸の増加（空室化）が進んでいくといった状況も見られる。これらは、マンション管理組合役員の担い手不足等の問題の要因ともなっており、そのような中で、高経年化に伴う大規模修繕や建替え等の課題にも直面しなければならず、マンション管理の困難化が懸念されている（図3～図5）。

また、国立社会保障・人口問題研究所の推計（出生中位〔死亡中位〕推計）では、日本の総人口は2048年には1億人を割るとされており、このような日本全体における少子高齢化と人口減少の急速な進展により、マンションの管理は、今後さらに難しい課題に直面することが予想される。

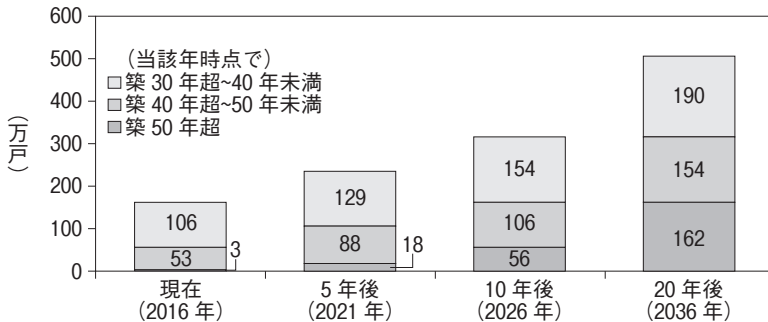
1) 特に注釈をしない限り、本書でいう「マンション」とは、建物の区分所有等に関する法律における区分所有建物、いわゆる分譲マンションのことである（マンションの管理の適正化の推進に関する法律2条1号参照）。

図1：マンションのストック戸数



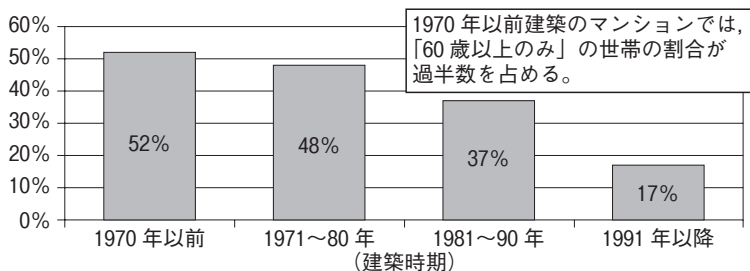
- ※1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 ※2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 ※3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 [出典] 国土交通省資料（以下、図2～5も同様）

図2：築後30、40、50年超のマンション数



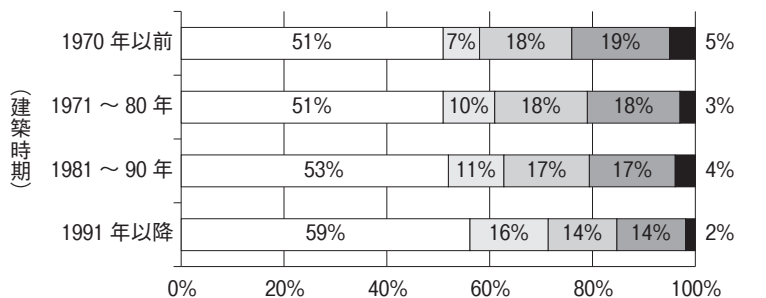
- ※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等をもとに推計した2015年末のストック分布をもとに、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの

図3：マンション居住者の高齢化の状況
 (「60歳以上のみ」の世帯が全世帯に占める割合)



※平成 25 年度住宅・土地統計調査より国土交通省再集計

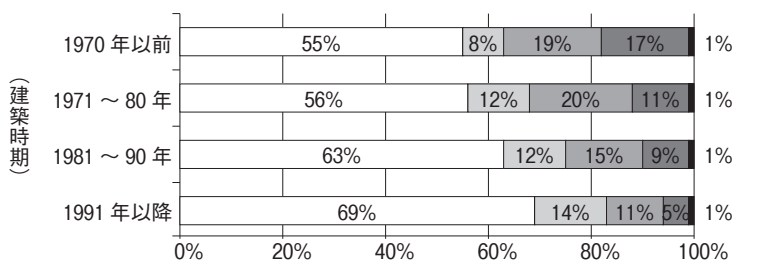
図4：マンションの賃貸化
 (借家〔賃貸に出されている住戸〕が占める割合別のマンション棟数の構成比)



□ 借家なし □ 0～10% 未満 □ 10～20% 未満 □ 20～50% 未満 ■ 50% 以上

※平成 25 年度住宅・土地統計調査より国土交通省再集計

図5：マンションの空室化
 (空き家の住戸が占める割合別のマンション棟数の構成比)



□ 空き家なし □ 0～10% 未満 □ 10～20% 未満 □ 20～50% 未満 ■ 50% 以上

※平成 25 年度住宅・土地統計調査より国土交通省再集計

II マンション標準管理規約

(1) 管理規約とマンション標準管理規約

マンションを含む区分所有建物の所有関係や管理については建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という）が定めている。同法によれば、区分所有者全員で、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（管理組合）を構成することとされており、この団体（管理組合）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について、規約（管理規約）を定めることができるとされている（同法3条・30条）。

区分所有法は、区分所有の建物でさえあれば、マンションに限らず、オフィスビルや商業ビル等でも幅広く適用されるものであり（同法1条）、マンション管理のルールについて、区分所有法で詳しく規定されているとは言えない。このため、マンション管理組合の円滑かつ適正な運営のためには、管理規約で必要なルールを定めることが事実上不可欠であると言える。すなわち、管理規約が、マンション管理の基本ルールを定めるものとして機能している。

管理規約は、管理組合の自治的な規範として定められるものであるが、マンション管理に関する様々な問題に対応できる十分なルールを適切に定めるには、関連法令の理解をはじめとする専門的な知識が必要となる。そこで、国土交通省では、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、変更する際に参考とすることができるよう、「マンション標準管理規約」を作成し、その周知を図っている。

(2) これまでのマンション標準管理規約

マンション標準管理規約は、1982年に「中高層共同住宅標準管理規約」として初めて制定され、その後、1983年、1997年に改正された。さらに、2004年の改正で「マンション標準管理規約」に名称も改められ、2011年の改正を経て、今回（2016年）の改正に至っている。

① 中高層共同住宅標準管理規約の制定（1982年）及び1983年改正

管理規約の内容は、従来、分譲業者や管理会社が個々に作成していたため、

第1章 改正の全体像

まちまちなものとなっており、不十分なものや不公平な定めがあるものもあり、マンション管理上発生する問題に適切に対応できない場合も少なくなかった。

このため、「一般分譲の住居専用マンションで、50ないし100戸程度の中規模で各戸均質のもの」を対象に、管理規約を新規に定める場合の指針という位置付けで、「中高層共同住宅標準管理規約」及び「中高層共同住宅標準管理規約コメント」が作成され、1982年5月21日、関係業界団体等に通達された。

さらに、1983年5月に区分所有法が大幅に改正されたことを踏まえ、一部改訂が行われ、同年10月15日、「中高層共同住宅標準管理規約及び中高層共同住宅標準管理規約コメント（改訂版）」として、関係業界団体等に通達された。

② 1997年改正

その後のマンションの急速な普及に伴い、新たに生じてきた種々の問題に対応して、より一層合理的かつ使いやすい標準管理規約とするために改正が行われ、1997年2月25日に関係業界団体等に通達された。主な改正内容は、以下のとおりである。

- (i) マンションの適正な維持管理を促進していくため、長期修繕計画の作成又は変更を管理組合の業務として位置付け
- (ii) マンションにおける適正な使用関係を促進していくため、駐車場の使用に係る規定の見直し、専有部分のリフォームに係る手続規定の整備等
- (iii) 団地形式や店舗併用形式のマンションが増えてきていることを踏まえ、単棟型の標準管理規約に加え、団地型と複合用途型の標準管理規約を新たに作成

③ 2004年改正

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という）の制定（2001年8月施行）、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替法」という）の制定（2002年12月施行）、区分所有法の改正（2003年6月施行）といったマンション管理に係る法制度の充実や、マンションストック戸数が増大する一方で建物の老朽化等の問題も顕

在しつつあるといったマンションを取り巻く情勢の変化を踏まえ、改正が行われ、2004年1月23日に都道府県、政令指定都市及び関係団体に対し通知された。主な改正内容は、以下のとおりである。

●マンションに関する法制度の充実を踏まえた改正

(i) 標準管理規約の名称及び位置付けの改正

「中高層共同住宅標準管理規約」が「マンション標準管理規約」に名称変更された。また、標準管理規約について、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いう位置付けとされた。

(ii) マンション管理における専門的知識を有する者の活用に関する規定の新設

(iii) 建替えに関する規定の整備

管理組合の業務や修繕積立金の使途に関する規定において、建替えに係る内容が整備された。

(iv) 決議要件や電子化に関する規定の整備

敷地及び共用部分の変更に關し、普通決議で実施可能な範囲を「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」と規定された。また、電磁的記録による議事録作成や電磁的方法による決議等に関する規定が整備された。

●マンションを取り巻く情勢の変化を踏まえた改正

(i) 新しい管理組合業務の追加

設計図書の管理、修繕等の履歴情報の整理及び管理、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、管理組合の業務として新たに規定された。

(ii) 未納管理費の請求に関する規定の充実

未納の管理費等の請求に関しては、理事会決議により、理事長が、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することができる旨規定された。

(iii) 開口部に係る改良工事に関する規定の整備

窓ガラス等の開口部に係る改良工事について、管理組合による計画修繕の実施が規定されるとともに、それが速やかに実施できない場合には、区分所有者の責任と負担で実施することについて細則を定める旨が規定され

第1章 改正の全体像

た。

(iv) その他の規定やコメントの充実等

- (a) 法人が専有部分を区分所有する場合における管理組合役員のあり方に関するコメントの追加を含め、総会や理事会の運営等に関する規定の整備及びコメントの充実
- (b) 共用部分に関する規定の整備
- (c) ペット飼育に係る規約案文例のコメントへの記載

④ 2011年改正

役員のなり手不足等の課題に対応するため、役員の資格要件の緩和を行うことをはじめとして、以下の内容について改正が行われ、2011年7月27日に都道府県、政令指定都市及び関係団体に対し通知された。

(i) 執行機関（理事会）の適正な体制等の確保

- (a) 役員の資格要件の緩和（現住要件の撤廃）
- (b) 理事会の権限の明確化等（理事会の決議事項の明確化、新年度予算成立までの経常的な支出を理事会承認により可能とする手続規定の整備等）

(ii) 総会における議決権の取扱いの適正化

- (a) 議決権行使書及び委任状の取扱いについてコメントに記載
- (b) 委任状による代理人の範囲について、標準管理規約本文で限定的に列記するのではなく、コメントで基本的な考え方を記述

(iii) 管理組合の財産の適切な管理等

- (a) 財産の分別管理等に関する整理（管理費の徴収に係る60条関係のコメントを改正）
- (b) 長期修繕計画書等の書類等の保管等に関する整理（管理組合が保管する書類等について、保管責任者の明確化やその閲覧・保存方法について規定を追加）

(iv) 共用部分の範囲に関する用語の整理

2010年5月のマンション標準管理委託契約書の改定を踏まえた用語の整理

(v) 標準管理規約の位置付けの整理

マンションの規模、居住形態等各マンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に標準管理規約を修正し活用することが望ましい旨

をコメントに記載

Ⅲ 今回の標準管理規約改正の検討経緯

上記のとおり、2011年改正においては、役員のなり手不足等の課題に対応するため、役員の資格要件の緩和等が行われたが、そのパブリックコメントにおいては、いわゆる第三者管理者方式など専門家を活用した管理方式に係る規定を整備すべきであるなど、管理組合の運営の基本的なあり方に関する意見が多く出された。

このような専門家を活用した管理組合の運営に対応した標準管理規約を整備するためには、役員の資格要件の問題だけではなく、総会と理事会の役割・関係、専門家を含む役員の業務遂行に対するチェック体制の強化等の幅広い観点からの検討が必要となるものであり、こうした検討については改めて行うこととされた。

これを踏まえ、「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」（座長：福井秀夫政策研究大学院大学教授）が設置された。2012年1月10日の第1回から、途中マンション建替法の改正作業等に伴う中断をはさみつつ、2015年3月27日の第11回まで開催され、上記論点をはじめとして、マンションの新たな管理ルールのあり方について、幅広く検討が行われ、その成果は、同検討会の報告書として取りまとめられた。

その後、この報告書の内容を踏まえて、国土交通省において、「マンション標準管理規約」及びマンション管理適正化法に基づく「マンションの管理の適正化に関する指針」（以下「マンション管理適正化指針」という）の改正案が取りまとめられ、この改正案について、2015年10月21日から11月19日までを意見募集期間とするパブリックコメントが実施された。

パブリックコメントにおいては125の個人・団体から合計760件の意見が提出され、これらも踏まえて若干の修正が加えられ、2016年3月14日、改正マンション標準管理規約（単棟型）が、改正マンション管理適正化指針とあわせ、都道府県、政令指定都市及び関係団体に対し通知された。追って、3月31日には、団地型及び複合用途型のマンション標準管理規約について

も同旨の改正が行われ、通知された（なお、本書においては、単棟型の改正内容について解説を行っているが、団地型及び複合用途型の改正内容についても基本的に共通の考え方によるものである）。

Ⅳ

検討会報告書の内容と 今回の標準管理規約の改正点

上記のとおり、今回のマンション標準管理規約の改正は、「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」報告書（以下「検討会報告書」として引用する）の内容を踏まえ、パブリックコメントを経て、行われたものである。

このため、同報告書の内容と対照させる形で今回の標準管理規約の改正点を示すことが、改正の趣旨や背景等の理解に資するものと考えられる。そこで、以下では、改正内容の原理的な考え方に基づき整理された同報告書の項目立てに沿って、同報告書の内容を示すとともに、各項目に対応する今回の改正点について記述することとする（なお、以下では、「標準管理規約」を「規約」、「標準管理規約コメント」を「コメント」と略すこととし、特に2016年改正前後について区別する場合には、改正前の規約〔コメント〕を「旧規約（旧コメント）」、改正後の規約〔コメント〕を「改正規約（改正コメント）」と表記する。改正後の規約及びコメントの全文は後掲185頁以下の資料を参照）。

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

我が国のマンションにおいては、これまで区分所有者から選任された理事による理事会を中心にして管理が行われてきたが、マンションの高経年化が進むに連れて、区分所有者の高齢化や住戸の賃貸化・空室化等の進展による役員のなり手不足等の問題に直面しつつある。現在は積極的な理事会活動等を通じてマンション管理が円滑に進められている物件であっても、近い将来には自分たちで適切な意思決定することに困難を感じる可能性もあり、そのために将来を見据えた管理規約をあらかじめ定めておくという視点も必要となってきた。検討会では、このような問題意識に基づき、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以下のとおり幅広

く検討が行われた。

1－1. 専門家活用のパターンとそれぞれの必要性について

■ 検討会報告書の内容 -----

マンションの管理に当たり区分所有者以外の外部の専門家を活用することについては、旧規約では、34条において、マンション管理士等の専門家による相談、助言、指導等の援助について規定されているのみであり、35条においては、役員（理事・監事）は組合員（区分所有者）に限定され、外部の専門家が就任することは想定されていない。また、38条においては、理事長が区分所有法上の管理者であると規定されており、理事会（理事長を含む）とは別に管理者を置くケース等は想定されていない。

しかしながら、大量供給されたマンションの高経年化、区分所有者の高齢化や賃貸化（借家人等所有者以外の居住者の増加）・空室化が今後進んでいくことで、マンション管理上の困難が顕在化する懸念があること等を踏まえると、必要に応じて、外部の専門家の管理組合運営への参画や、外部の専門家に管理運営の執行権限を与え、区分所有者がそれを監督するという管理方式への移行を可能とするよう、専門家を活用した多様な管理方式の類型を用意していく必要があるのではないか。

このような認識の下、外部の専門家の活用について、区分所有者による理事会運営に対する相談、助言、指導等の援助を理事会の外から行うという従来から想定されていたパターンに加え、次のとおり外部の専門家が直接管理組合の運営に携わるパターンを示し、それらが必要なケースや効果を整理した一覧表を提示することが提言された。

● 従来どおり理事会を中心に管理組合の運営を行う中で、外部の専門家が管理組合の役員に就任するパターン

- ①理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型 管理組合で不足する専門知識や実務経験を補い、適切な修繕・改修の事業計画や資金計画、中長期計画の策定、あるいはコスト縮減を含む執行等を図ろうとする場合、その他内部紛争や役員のなり手不足、専門性の欠如により役員の適任者がいない等の問題に直面した場合に、外部の専門家が役員に就任する管理方

式。

- 外部の専門家が区分所有法上の管理者となって管理を執行し、理事会又は総会がその執行を監視・監督するパターン

②外部管理者理事会監督型 区分所有者が資産価値の維持向上や最大化について高い意識を有しているマンションや、区分所有者の専門性不足や所有者の時間的制約等の課題を抱えるマンションで、専門家に執行権限と責任を持たせてその知識と実務経験を最大限発揮できるようにする一方、理事会が専門家の執行状況を監視・監督するという権限と責任関係の明確な管理方式。

③外部管理者総会監督型 比較的規模の小さいマンションで、区分所有者が資産価値の維持向上や最大化について高い意識を有しているが、区分所有者の専門性不足や時間的制約等の課題を抱えるマンションで、知識と実務経験に優れた専門家に執行権限と責任を持たせる代わりに、理事会でなく、意識の高い区分所有者たちで専門家を直接監督する管理方式。また、高齢化・賃貸化が進み、役員のなり手が不足又はいないような小規模の管理不全マンションでも活用が考えられる方式。

また、上記の管理パターンごとに規約の規定について、1－2.以下で後述するとおり必要な見直しを検討すること等も提言された。

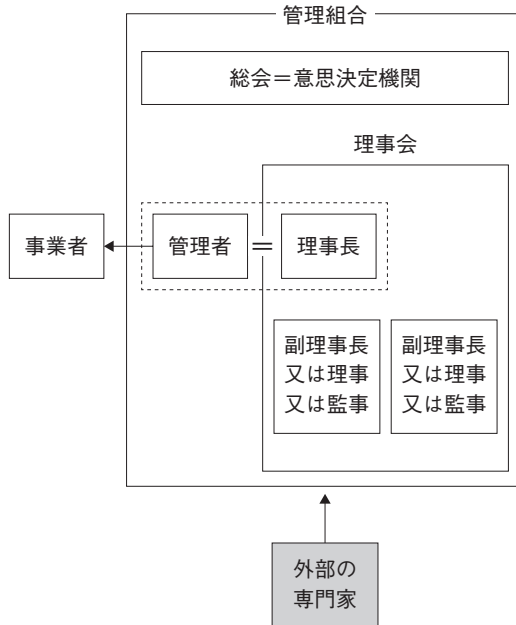
今回の改正点

- コメント全般関係③として、上記の検討会報告書の内容を受けて外部の専門家の活用についての考え方が示されるとともに、別添1「外部専門家の活用のパターン」において、想定されるパターンのそれぞれについて解説が行われた。

(参考) 外部専門家の活用パターン

まず従来から行われてきた、管理組合の外から専門家が支援を行うというパターンは、図6のように考えることができる。

図6：管理組合の外からの専門家による支援

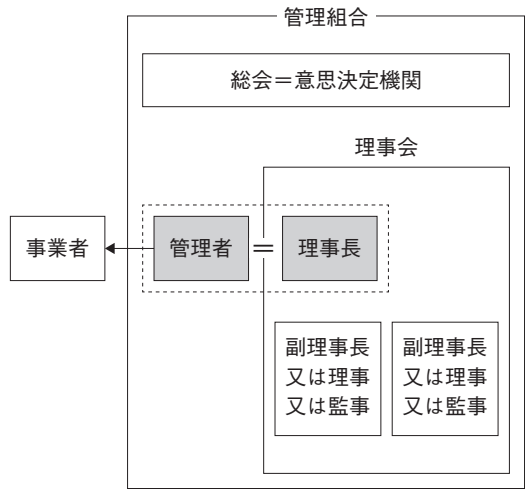


これに対して、管理組合の中に専門家を置くパターンには、以下のようないくつかの類型が考えられる。

①理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型

これには、外部専門家が理事や監事に就任するパターン、外部専門家が管理者である理事長に就任するパターン、また複数の専門家が各ポストに就任するパターンなどが考えられる。図7は、理事長に就任するケースを表している。

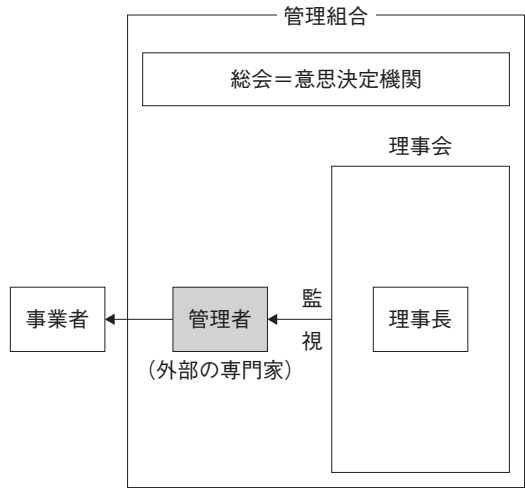
図 7：外部専門家が管理者としての理事長に就任するケース



②外部管理者理事会監督型

図 8 では、外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は監事的立場となり外部管理者を監視するパターンを表している。監視する立場の理事会の役員に、さらに別の外部専門家を選任することも考えられる。

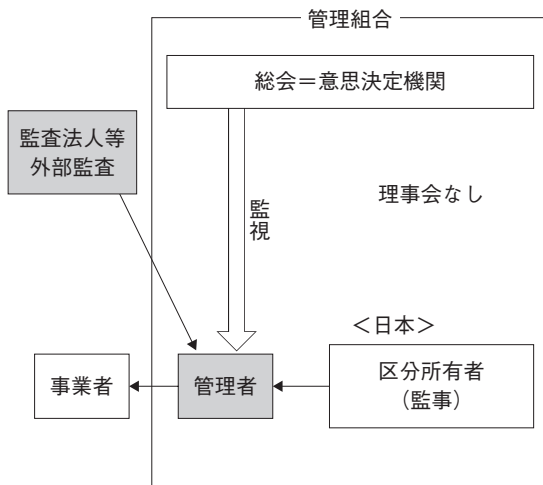
図 8：外部専門家が管理者となり理事会が監督するケース



③外部管理者総会監督型

図9では、外部専門家を管理者として選任し、総会が直接的に管理者を監督するパターンを表している。

図9：外部専門家が管理者となり総会が監督するケース



●外部管理者型に係る規約の整備等の考え方について

上記のとおり、検討会報告書においては、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わる3つのパターンについて考え方が示されており、これを踏まえ、コメント別添1として解説が行われている。

これら3パターンのうち、改正コメント全般関係③にも示されているとおり、「①理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型」については、従来の標準管理規約と同様に、理事会を中心とした管理組合の運営を想定していることから、今回の改正によりその活用を可能とするよう規定が整備されたところである。一方、「②外部管理者理事会監督型」及び「③外部管理者総会監督型」については、運営の仕組みが大きく異なってくることから、コメント別添1において、規約の整備等の考え方が示されたのみとなっている。

第1章 改正の全体像

このため、「①理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型」については、1－2.以下の項目において、関連する規定の改正内容等について扱われるが、「②外部管理者理事会監督型」及び「③外部管理者総会監督型」については、ここで、規約の整備等の考え方を、コメント別添1に示された内容に沿って、掲げることとする。

〔②外部管理者理事会監督型〕

②の外部管理者理事会監督型を導入するに当たっては、規約において次のような規定を整備することが必要と考えられる。

- (i) 理事長＝区分所有法上の管理者とする規定の撤廃。理事長の業務・権限と管理者の業務・権限の整理。
- (ii) 外部管理者の選任・解任を総会決議とする旨規定。
- (iii) 外部管理者及び役員の欠格要件として、銀行との取引停止、破産（者）等、資格・登録の取消し処分からの一定期間内等を規定。
- (iv) 派遣元団体等による報告徴収や監査（適任者への交替も含む）又は外部監査（別の専門家の一時派遣等）の義務付けについて規定することも考えられる。
- (v) 管理組合と外部管理者の利益が相反する取引の理事会への報告・承認。
- (vi) 管理者の誠実義務として、財産の毀損の防止及びそのために必要な措置（保険加入、保険限度額の充実、財産的基礎の充実等）に努めるべき旨を規定。
- (vii) 一定期間の継続意思の確認について規定することも考えられる（新規参入を妨げないよう、意思の確認とする）。
- (viii) 引継者をあらかじめ定めることができる旨を規定（欠けた時点での適任者の選任も可とする）。

〔③外部管理者総会監督型〕

③の外部管理者総会監督型を導入するに当たっては、規約において次のような規定を整備すること等が必要と考えられる。

- (i) 理事長＝区分所有法上の管理者とする規定の撤廃。理事長・理事会に係る業務・権限を管理者の業務・権限に移行。
- (ii) 外部管理者の選任・解任を総会決議とする旨規定。
- (iii) 外部管理者の欠格要件として、銀行との取引停止、破産（者）等、資格・

登録の取消し処分等からの一定期間内を規定。

- (iv) 派遣元団体等による報告徴収や監査（適任者への交替も含む）又は外部監査（別の専門家の一時派遣等）の義務付けについて規定することも考えられる。
- (v) 管理組合と外部管理者の利益が相反する取引の監事、総会への報告・承認。
- (vi) 管理者の誠実義務として、財産の毀損の防止及びそのために必要な措置（保険加入、保険限度額の充実、財産的基礎の充実等）に努めるべき旨を規定。
- (vii) 一定期間の継続意思の確認について規定することも考えられる（新規参入を妨げないよう、意思の確認とする）。
- (viii) 引継者をあらかじめ定めることができる旨を規定（欠けた時点での適任者の選任も可とする）。
- (ix) 以上の規定の整備のほか、環境整備として、自治体の公益法人・自治体委託NPOからの低廉な専門家の派遣の推進。

1－2. 役員の資格要件及び欠格要件について

■ 検討会報告書の内容

旧規約では、管理組合の役員の資格要件について、2011年改正により現住要件（居住している区分所有者に限定）は撤廃されたものの、組合員（区分所有者）であることが要件とされていた（35条2項）。また、理事長が、区分所有法上の管理者となることも定められていた（同38条2項）。

しかしながら、この組合員要件があるため、役員のなり手不足問題の解消や外部の専門家の活用が困難になっていた。

このような問題認識の下、管理組合の役員は、マンション全体の管理の適切なあり方を大所高所から検討し、利益相反等に留意しながら、適正に担当する業務を行う役割を担う者として、個人的資質・モラル、能力に着目して総会において選任されることが必要であるとの観点も踏まえ、次のことが提言された。

- (i) 組合員に限らず外部の専門家を役員に選任することができる選択肢を提供するため、管理組合の役員は組合員から選任するという規約35条2項の規定（組合員要件）を改めるとともに、同規約コメントに、「本改正は、

役員のなり手不足を解消するとともに、より適正な管理を行うため、マンション管理に係る専門知識を有する者を役員等として活用できるようにするための改正である」という趣旨を解説する。各マンションの実態に応じて、組合員要件や現住要件を課すことも考えられる旨についても解説する。

- (ii) 役員としての不適格者の排除を確実、迅速に行うことができるよう、規約に、役員の欠格要件の規定を新たに設けることとし、個人の専門家の場合や、法人組織から役員を派遣する等の場合に分けて整理し、規定する。
- (iii) 外部の専門家の役員としての活用に伴い、役員の業務執行に対する監督を強化するため、規約に、以下のような監視・監督の規定を新設・改正するか、あるいはコメントに解説を加える。
 - ① 理事会の権限として理事の職務執行の監督等の位置付け
 - ② 理事長の職務執行の状況の理事会への定期報告義務
 - ③ 理事による理事会の招集請求・招集
 - ④ 監事の理事等に対する調査権
 - ⑤ 組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実の理事から監事への報告義務
 - ⑥ 監事による理事会の招集請求・招集
 - ⑦ 監事の理事会への出席・意見陳述義務
 - ⑧ 監事による理事会への理事の不正行為等の報告義務
 - ⑨ 監事による総会提出議案の調査・報告義務
- (iv) 1－1.の「①理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型」は上記により対応を可能とするが、「②外部管理者理事会監督型」及び「③外部管理者総会監督型」については、規約38条2項の「理事長は、区分所有法に定める管理者とする」という規定を、外部の専門家が管理者に就任できるよう撤廃する必要があるほか、管理者の業務・権限に係る規定の整備等全般的な見直しが必要となる旨を示す。

今回の改正点

- 規約 35 条に、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」として、組合員要件を外すとともに組合員以外の者から選任する場合の選任方法は細則で定めることとする規定例が新たに示された。あわせて、36 条 4 項についても、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」の規定例が新たに示された。また、これらに関し、コメント 35 条関係①、⑤、36 条関係③において解説された。
- 規約 36 条の 2 として、新たに役員の欠格条項の規定が設けられるとともに、コメント 36 条の 2 関係において解説された。
- 役員の業務執行に対する監督の強化のため、以下の改正が行われた。
 - ・ 規約 51 条 2 項として理事会の職務に関する規定が置かれるとともに、コメント 51 条関係として解説された。
 - ・ 規約 38 条 4 項として理事長の職務執行状況の理事会への定期報告義務の規定が置かれた。
 - ・ 規約 52 条 3 項として、同条 2 項に基づく理事による理事会の招集請求があったにもかかわらず理事長が理事会を招集しない場合における理事の理事会招集についての規定が置かれた。また、理事による理事会の招集請求等に関し、コメント 52 条関係として解説された。
 - ・ 規約 41 条が改められ、監事の理事等に対する調査権（2 項）、監事の理事会への出席・意見陳述義務（4 項）、監事による理事会への理事の不正行為等の報告義務（5 項）、監事による理事会の招集請求・招集（6 項・7 項）が新たに規定された。また、コメント 41 条関係としてこれらに解説が加えられるとともに、同①の中で、監事による総会提出議案の調査・報告義務が規約 41 条 1 項の内容として含まれることも解説された。
 - ・ 規約 40 条 2 項として、組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実の理事から監事への報告義務が規定された。
- 「②外部管理者理事会監督型」及び「③外部管理者総会監督型」における対応については、コメント別添 1 において解説された（1－1. 参照）

第 2 章

条文でみる 改正のポイント

第 2 章では、今回の改正で特に重要と思われる事項について、マンション標準管理規約の条文の配列に従って詳しく解説する。各事項の冒頭には、改正規約及び改正コメントの条文・文言を掲げ、改正部分に下線・削除線を付した。また、本書 185 頁以下には、資料として改正後のマンション標準管理規約（単棟型）及び同コメントの全文を掲載したので、あわせてご参照いただきたい。

※本章では、原則として「標準管理規約」を「規約」、「標準管理規約コメント」を「コメント」と略すこととし、特に 2016 年改正前後について区別する場合には、改正前の規約（コメント）を「旧規約（旧コメント）」、改正後の規約（コメント）を「改正規約（改正コメント）」と表記する。ただし、各マンションの規約と特に書き分ける必要がある場合には「標準管理規約」等の表現を用いることがある。

19条の2, (12条)

4. 暴力団の排除

■改正規約・コメント

(規約)

〔※専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨の規約の規定を定める場合〕

(暴力団員の排除)

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

一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。

二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。

三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。

2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

(コメント)

第19条の2関係

① 第19条の2は、専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨の規約の規定を定める場合の規定例である。なお、必要に応じ、暴力団員だけでなく、暴力団関係者や準構成員等を追加する場合は、その範

聞について、各都道府県が定めている暴力団排除条例などを参考に規定することが考えられる。

第19条の2第1項第二号又は同項第三号の前提となる区分所有者の解約権は、区分所有者と第三者との間の契約における解除原因に係る特約を根拠とするものであり、管理組合は、区分所有者から当該解約権行使の代理権の授与を受けて（具体的には同条第2項に規定する解約権の代理行使を認める書面の提出を受ける。）、区分所有者に代理して解約権を行使する。管理組合の解約権の代理行使は、理事会決議事項とすることも考えられるが、理事会で決定することを躊躇するケースもあり得ることから、総会決議によることが望ましい。

- ② なお、暴力団員への譲渡については、このような賃貸契約に係るものと同様の取決めに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。

また、暴力団事務所としての使用等の禁止については、第12条関係コメントを参照。敷地内における暴力行為や威嚇行為等の禁止については、第67条第1項の「共同生活の秩序を乱す行為」や区分所有法第6条第1項の「共同の利益に反する行為」等に該当するものとして、法的措置をはじめとする必要な措置を講ずることが可能であると考えられる。

- ③ なお、措置の実行等に当たっては、暴力団関係者かどうかの判断や、訴訟等の措置を遂行する上での理事長等の身の安全の確保等のため、警察当局や暴力追放運動推進センターとの連携が重要であり、必要に応じて協力を要請することが望ましい。

(規約)

(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。

(コメント)

第12条関係

① 〈略〉

② 暴力団の排除のため、暴力団事務所としての使用や、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。

■解説

(1) 旧規約においては、いわゆる暴力団排除規定は盛り込まれていなかった。しかし、暴力団等の反社会的勢力の排除に関する社会的要請はますます高まるとともに、行政における取組みは大きく進展している。

暴力団等の反社会的勢力にマンションの1室が貸与されることやそれらの集団の事務所等として使用されることは、管理組合の適切な財産管理の観点からも重大な問題であり、マンション全体の資産価値にも影響を与えることが想定されることから、上記のような点も踏まえ、今回の改正において、暴力団等の排除に関する規定を選択肢として盛り込むこととなった。

(2) 組合員（区分所有者）がその専有部分を第三者（借主）に貸与する場合には、組合員（貸主）と借主の間で締結する貸与に係る契約（賃貸借契約等）の中に、以下のような条項を入れることを組合員の義務とする規定を、暴力団排除規定を定める場合の規定例として示した（規約19条の2第1項、コメント19条の2関係①）。

- ① 契約の相手方が暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。
- ② 借主が暴力団関係者であることが判明した場合には、貸主は当該賃貸（貸与）契約を解約することができること。
- ③ 貸主が解約権を行使しないときは、管理組合は、貸主に代わって解約権を行使することができること。

なお、暴力団員だけでなく、暴力団関係者や準構成員等を追加する場合は、その範囲について、各都道府県が定めている暴力団排除条例などを参考に規定することが考えられることも解説された（コメント19条の2関係①）。

第2章 条文でみる改正のポイント

(3) 上記(2)のとおり、貸主（区分所有者）は、借主が暴力団員であることが明らかになったときは貸与に係る契約を解除し退去を求めることになるが、それを区分所有者自身がやらないときには、管理組合が、区分所有者に代理して解約権を行使することができることとされた。この解約権は、貸主（区分所有者）と借主との間の契約における解除原因に係る特約を根拠とするものであり、管理組合は、区分所有者から当該解約権行使の代理権の授与を受けて、区分所有者に代理して解約権を行使するものである（コメント19条の2関係①）。

(4) 規約19条の2第2項においては、貸主（区分所有者）は、解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならないこととされた。解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出は、(3)で述べた解約権行使の代理権の授与としての意味を持つものである（コメント19条の2関係①）。

(5) なお、暴力団員への区分所有権の譲渡については、このような賃貸契約の場合と同様の取決めを（規約外で）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（コメント19条の2関係②）。

(6) また、専有部分の用途について定める規約12条に関し、暴力団の排除のため、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ことが新たに解説された（コメント12条関係②）。

21 条

5. 共用部分等の保存行為等の取扱い

■改正規約・コメント

(規約)

(敷地及び共用部分等の管理)

第 21 条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第 18 条第 1 項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

3 区分所有者は、第 1 項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

4 前項の申請及び承認の手続については、第 17 条第 2 項、第 3 項、第 5 項及び第 6 項の規定を準用する。ただし、同条第 5 項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第 6 項中「第 1 項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第 21 条第 3 項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

5 第 3 項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。

6 〈略〉

(コメント)

第21条関係

① 第1項及び第3項は、区分所有法第18条第1項ただし書において、保存行為は、各共有者がすることができると定められていることに対し、同条第2項に基づき、規約で別段の定めをするものである。

①② 駐車場の管理は、管理組合がその責任と負担で行う。

②③ バルコニー等の管理のうち、管理組合がその責任と負担において行わなければならないのは、計画修繕等である。

③④ 本条第1項ただし書の「通常の使用に伴う」管理保存行為とは、バルコニーの清掃や窓ガラスが割れた時の入れ替え等である。

⑤ バルコニー等の経年劣化への対応については、③のとおり管理組合がその責任と負担において、計画修繕として行うものである。

ただし、バルコニー等の劣化であっても、長期修繕計画作成ガイドラインにおいて管理組合が行うものとされている修繕等の周期と比べ短い期間で発生したものであり、かつ、他のバルコニー等と比較して劣化の程度が顕著である場合には、特段の事情がない限りは、当該バルコニー等の専用使用権を有する者の「通常の使用に伴う」ものとして、その責任と負担において保存行為を行うものとする。なお、この場合であっても、結果として管理組合による計画修繕の中で劣化が解消されるのであれば、管理組合の負担で行われることとなる。

⑥ バルコニー等の破損が第三者による犯罪行為等によることが明らかである場合の保存行為の実施については、通常の使用に伴わないものであるため、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、同居人や賃借人等による破損については、「通常の使用に伴う」ものとして、当該バルコニー等の専用使用権を有する者がその責任と負担において保存行為を行うものとする。

④⑦ 第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。

⑤⑧ 配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取

替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。

- ⑨ 第3項ただし書は、例えば、台風等で住戸の窓ガラスが割れた場合に、専有部分への雨の吹き込みを防ぐため、割れたものと同様の仕様の窓ガラスに張り替えるというようなケースが該当する。また、第5項は、区分所有法第19条に基づき、規約で別段の定めをするものである。

承認の申請先等は理事長であるが、承認、不承認の判断はあくまで理事会の決議によるものである（第54条第1項第五号参照）。

⑩～⑫ 〈略〉

■解説

(1) 区分所有法18条1項は、「共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる」と規定している。この規定は、民法252条が、「共有物の管理に関する事項は、前条の場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる」と規定していることを踏まえたものである。

また、区分所有法18条2項は、「前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない」と規定し、同条1項の規定とは異なる内容を規約で定めることができるものとしている。

しかし、旧規約においては、敷地及び共用部分等の管理のうち、とりわけ「保存行為」について、その責任と負担の主体や範囲が十分に整理されていなかった。そこで、今回の改正規約及びそのコメントでは、この点の整理がなされた。

(2) すなわち、旧規約21条1項は、敷地及び共用部分等の管理に関し、その本文において、区分所有法18条1項に基づき、管理組合がその責任と負担において行うという原則を明らかにしたうえで、そのただし書で、区分所有法18条2項に基づき、バルコニー等、特定の区分所有者が専用使用权を有する共用部分のうちの「通常の使用に伴うもの」については、専用使用权を有する者がその責任と負担において行うべきことを明らかにしていた。

しかし、旧規約21条1項ただし書によってバルコニー等の専用使用権を有する者がその責任と負担において管理すべき「通常の使用に伴うもの」の範囲は必ずしも明らかでなかった。このため、バルコニー等、特定の区分所有者が専用使用権を有する共用部分については、専用使用権を有する者と管理組合のいずれが責任を負うべきなのか、明確ではなく、その結果、経年劣化や第三者の犯罪行為等起因する破損等の場合の責任の主体をめぐって、管理の現場でしばしば混乱を生じていたほか、こうしたケースの管理責任が、すべて専用使用権者に帰属すると解釈されてしまいかねないおそれもあった。

(3) 以上の問題の整理・解決のため、改正規約21条1項ただし書は、専用使用権を有する者の責任と負担の範囲を、「保存行為」のうちの「通常の使用に伴うもの」に限定した。ここでいう、「保存行為」のうちの「通常の使用に伴うもの」とは、バルコニーの清掃や窓ガラスが割れたときの入替え等をいう。

(4) バルコニー等の経年劣化への対応は、21条1項本文に基づいて、管理組合がその責任と負担において、計画修繕として行うべきものである。このことは、旧規約下においても同様であった（コメント21条関係③〔改正前の②〕）。しかし、バルコニー等の劣化であっても、長期修繕計画作成ガイドラインにおいて管理組合が行うものとされている修繕等の周期と比べ短い期間で発生したものであり、かつ、他のバルコニー等と比較して劣化の程度が顕著である場合には、特段の事情のない限り、当該バルコニー等の専用使用権を有する者の「通常の使用に伴う」ものとして、その責任と負担において保存行為を行うものとするのが、区分所有者間の負担の公平の観点から妥当である。

この点に関し、改正規約21条1項は、上記のとおり、バルコニー等の専用使用権を有する者の責任と負担の範囲を、単に「通常の使用に伴うもの」としていた旧規約を改めて、「保存行為」のうちの「通常の使用に伴うもの」に限定したので、バルコニー等の専用使用権を有する者が、その責任と負担において行うべきものは「保存行為」に関するものに限られ、通常の経年劣化に関しては、バルコニー等の専用使用権を有する者ではなく、管理組合が計画修繕として行うことが明確になった。改正コメントは、この点について

明快に解説している（コメント 21 条関係⑤）。

なお、本来的にはバルコニー等の専用使用権を有する者が、その責任と負担において行うべきものであっても、結果として管理組合による計画修繕の中で劣化が解消されるのであれば、管理組合の負担で行われることとなるのであり、改正コメントは、このことにも言及している（コメント 21 条関係⑤）。

老朽化の要素が強い玄関扉の不具合の交換等に関しては、管理の現場でしばしば混乱が生じていたが、今回の改正規約及び改正コメントに基づいて、例えば、玄関扉について通常の使用をしてきた中で経年事由に起因した交換を要するレベルの不具合が生じたような場合には、その時点で全面交換等の工事計画が管理組合になかったとしても、それは早晚、全面交換工事に対応すべき不具合に当たるものとみなして、管理組合の責任と負担によって先行的な交換工事に対応するなどの方法が採れるようになると考えられる。

(5) バルコニー等の破損が第三者による犯罪行為等によることが明らかである場合の保存行為の実施については、通常の使用に伴うものではないため、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとするのが改正コメントに追加された（コメント 21 条関係⑥）。第三者等の犯罪行為等によるバルコニー等の破損等に関しては、従前より、管理組合が共用部分等を目的として加入している火災保険の特約保険によって復旧費用が補填されてきているが、このような実務対応の適切性を補完する適切なコメントがなされたと言える。

ただし、同居人や賃借人等による破損については、「通常の使用に伴う」ものとして、当該バルコニー等の専用使用権を有する者がその責任と負担において保存行為を行うべきものであるので、改正コメントには、そのこともあわせて追加されている（コメント 21 条関係⑥）。

(6) 以上のほか、旧規約 21 条は、そもそも、バルコニー等、特定の区分所有者が専用使用権を有する共用部分を除く共用部分の「保存行為」を行うべき「主体」を明確にはしていなかった。このため、これらの共用部分の「保存行為」については、管理組合のほか、各区分所有者も自由に、これを行うことができることとなっていた（区分所有法 18 条 1 項ただし書参照）。

しかし、共用部分の維持修繕を区分所有者が行った場合には、その結果の適切性等が後で問題となり、費用の求償に関して管理組合との間で係争にな

第2章 条文でみる改正のポイント

ったり、他の共用部分に影響を与えたり、さらにマンションの統一性を損なったりする等の問題が生じかねない。

そこで、改正規約21条3項は、バルコニー等の「保存行為のうち、通常の使用に伴うもの」について専用使用权を有する者がその責任と負担において行う場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除いて、各区分所有者は共用部分の「保存行為」を行うことができないものとした。そのうえで、改正規約21条5項は、同条3項の禁止規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担するものとして、管理組合に求償できないことを明記した。

なお、改正規約21条3項本文に記載の理事長への申請に関して、コメントには、承認の申請先等は理事長ではあるものの、承認するか不承認とするかは、あくまでも理事会の決議によるべきものである（改正規約54条1項5号）、コメントには、このことも注意的に記載されている（コメント21条関係⑨）。また、この理事会の決議については、書面又は電磁的方法（電子メール等）によることも可能とされた（改正規約53条2項、コメント53条関係⑥）。

（7）改正規約21条及びそのコメントは、共用部分の管理について、以上のように、とりわけ、「保存行為」に関して詳細な規定を設け、コメントを追加することによって、その適正な実施を担保し、もってマンション管理の適正化を図ろうとしている。

60条, (25条, 26条)

16. 管理費等の滞納に対する措置

■改正規約・コメント

(規約)

(管理費等の徴収)

第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動口座振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の○日別に定める徴収日まで一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利○%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。

~~3-4~~ 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することができる。

~~4-5~~ 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

~~5-6~~ 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(コメント)

第60条関係

① 〈略〉

② 徴収日を別に定めることとしているのは、管理業者や口座（金融機関）

の変更等に伴う納付期日の変更に円滑に対応できるようにするためである。

- ③ 管理費等の確実な徴収は、管理組合がマンションの適正な管理を行う上での根幹的な事項である。管理費等の滞納は、管理組合の会計に悪影響を及ぼすのはもちろんのこと、他の区分所有者への負担転嫁等の弊害もあることから、滞納された管理費等の回収は極めて重要であり、管理費等の滞納者に対する必要な措置を講じることは、管理組合（理事長）の最も重要な職務の一つであるといえる。管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について段階的にまとめたフローチャート及びその解説を別添3に掲げたので、実務の参考とされたい。
- ④ 滞納管理費等に係る遅延損害金の利率の水準については、管理費等は、マンションの日々の維持管理のために必要不可欠なものであり、その滞納はマンションの資産価値や居住環境に影響し得ること、管理組合による滞納管理費等の回収は、専門的な知識・ノウハウを有し大数の法則が働く金融機関等の事業者による債権回収とは違い、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も考えられる。
- ②⑤ 督促及び徴収に要する費用とは、次のような費用である。
- ア) 配達証明付内容証明郵便による督促は、郵便代の実費及び事務手数料
 - イ) 支払督促申立その他の法的措置については、それに伴う印紙代、予納切手代、その他の実費
 - ウ) その他督促及び徴収に要した費用
- ⑥ 第2項では、遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することが「できる」と規定しているが、これらについては、請求しないことについて合理的事情がある場合を除き、請求すべきものと考えられる。

(規約)

(管理費等)

第25条 区分所有者は、敷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 修繕積立金

2 〈略〉

(コメント)

第25条関係

①～③ 〈略〉

④ なお、管理費等の徴収や、滞納があった場合の取扱い等については、第60条を参照のこと。

(規約)

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(コメント)

第26条関係

以前は包括承継人についても記載していたが、包括承継人が債務を承継するのは当然であるため、削除した。

■解説

(1) 管理費及び修繕積立金（以下「管理費等」という）の滞納がなされることがあるが、管理費等の確実な徴収は、管理組合がマンションの適切な管理を行う上での根幹的な事項であり、管理費等の滞納者に対する措置は、管理組合の最も重要な職務の一つである。管理組合が、管理費等の滞納への適切

な対策を怠れば、他の区分所有者への負担転嫁等の弊害も生ずることになる。

このように、マンションの適正な管理を行う上での根幹ともいえるほどのきわめて重要な事項である管理費の徴収に関して、その滞納が発生したときの対応の仕方についての記載等が、従来は必ずしも十分とはいえず、管理組合（具体的には理事）にとって、いつ、どのようにして滞納管理費の回収を行ったら良いのかについて明確な方針及び方法の提示が欠けていた。

具体的には、区分所有法7条の先取特権と通常の民事訴訟及び区分所有法59条の競売請求との関係、その行使の方法・要件などについて、専門家とは限らない管理組合の理事にとっては、よくわからないことが多く存在した。そのため、滞納管理費の回収を積極的に行わず放置することにより、高額滞納者を発生させマンションの管理が十分に行えないような事態の出現さえ危惧される場合も生じることとなった。また、「年利〇%」と記載されている遅延損害金の額についても、必ずしも管理組合が自主的に適切な数字を入れられるとは限らないという問題があった。

(2) 今回の改正では、まず、管理組合が管理費等の滞納に対し、督促を行うなどの必要な措置を講ずる義務が明確に定められるとともに(改正規約60条3項)、コメント60条関係③において、滞納対策に関する基本的な考え方が解説された。あわせて、管理組合が滞納者に対して取り得る各種の措置について段階的にまとめたフローチャート及びその解説が示された(コメント別添3)。

(3) コメント別添3において示された、滞納管理費等の回収のための具体的な措置内容は、以下のとおりである。

① 督 促

管理組合は、滞納者に対して、滞納管理費等の支払の督促とともに、今後とも滞納が継続する場合には、その状況に応じてさらなる措置を執ることになる旨を事前に警告する。

② 滞納者の保有財産の調査

滞納者の専有部分等について、抵当権の設定の有無を調査するとともに、専有部分等以外の資産について、現住所と最低限その直前に居住していた市区町村内と勤務先の市区町村内の調査を行うことが考えられる。

第2章 条文でみる改正のポイント

金融資産については、金融機関が顧客情報の流出を懸念して本人の同意を求める可能性が考えられるため、管理規約に、滞納した場合には管理組合が滞納者の資産調査を行うことに区分所有者はあらかじめ同意するものとする規定を設け、区分所有者の同意を事前にとって銀行等から情報開示を得ることが考えられる。

また、課税当局（地方自治体）の固定資産課税台帳については、本人の同意書（又はみなし同意の規約）を携えて調査することが考えられる。

登記情報については、氏名等の情報では検索できないシステムになっているが、地番や家屋番号がわかれば情報が取得できるので、例えば、滞納者が直前に居住していた市区町村に保有する不動産があるか等について、地番や家屋番号を基に各登記所で確認の閲覧調査を行う。

③ 区分所有法7条の先取特権の実行

管理費等は、区分所有法7条の先取特権の対象（被保全債権）となっているため、訴訟によらず、いきなり競売を申し立てることにより、他の債権者に優先して弁済を受けることができる。したがって、上記②の調査の結果、先取特権の実行により当該マンションから管理費等の回収が可能な場合には、実効性のある回収措置となる。

しかし、先取特権は、「区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産」（同法7条）についてのみ実行可能であり、しかも、先取特権は公租公課及び抵当権等に劣後するため、抵当権が担保する融資残額が当該マンションの価値を上回る場合は、実効的な回収措置とはならない。

④ 区分所有者の資産に対する強制執行

先取特権を実行しようにも抵当権設定などの理由により回収に実効性がなく、他の保有財産の存在が判明した場合には、通常の差押えを行うことが考えられる。この通常の差押えの場合は、先取特権の場合と異なり、債務名義を取得することがまず必要であり、債務名義は、訴訟（訴額が60万円以下の場合は、「少額訴訟」により、比較的簡便な手続の利用が可能）を提起して取得する。しかし、訴訟の判決が出ても、それで直ちに滞納が回収できるわけではなく、滞納者が任意に支払わない場合には、さらに強制的に回収するため、区分所

有者の当該区分所有権以外の財産に対する強制執行をする必要がある。強制執行（差押え）については、対象資産の限定が基本的にはなく、滞納者の保有財産に対して強制執行（不動産執行、動産執行、債権執行）を行うことが考えられる。

また、強制執行を行うためには、滞納者の保有財産がどこにあるかが判明してから行うべきである。一定の推測で絞り込みを行い、可能性のあるところに差押えをかけることは可能であるが、十分な回収ができない等の問題があるからである。

なお、保有不動産の差押えの場合、先取特権と同様、抵当権等の優先債権が資産価値以上に設定されており、資産を処分しても弁済を受けられない状態（無剰余）であると、民事執行法 63 条の規定により強制執行による競売は取消しとなる（無剰余取消し）。

現実には、滞納者の当該マンション以外の保有財産によっても滞納管理費等の回収を図ることが困難な場合が多く、区分所有法 59 条の区分所有権の競売請求によって滞納者を排除した上で、新しい区分所有者（特定承継人）から滞納管理費等の支払を受けること（区分所有法 8 条）が、有効な回収手段となるものと考えられる。

⑤ 区分所有法 59 条の区分所有権の競売請求

ア 区分所有法 7 条の先取特権の実行と区分所有者の資産の差押えのどちらの措置を実施しても滞納額の全額を回収できなかった場合及び回収できないことが確実な場合、管理組合は、区分所有法 59 条の競売請求の可否について検討することとなる。

「区分所有権の競売の請求」に基づく競売請求においては、抵当権等優先する債権があつて民事執行法 63 条 1 項の剰余を生ずる見込みがない場合であっても、競売手続を実施することができるとした裁判例があり（東京高裁平成 16 年 5 月 20 日決定〔判タ 1210 号 170 頁〕）、そのため、区分所有者がいわゆるオーバーローン状態でも競売請求が実施できる可能性がある。この場合には、区分所有法 8 条による特定承継人である競落人に滞納管理費等の支払を求めることができるため、滞納者を区分所有関係から排除した上で、新しい所有者から滞納管理費等の支払を受けることが可能となる。

区分所有法 59 条の競売請求は、「他の方法によっては……区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるとき」（同条）という要件を満たす場合に認められ、この要件については、これまでの裁判例によると、先取特権の実行やその他滞納者の財産に対する強制執行によっても滞納管理費等の回収を図ることができず、もはや 59 条の競売による以外に回収の方法がないことが明らかな場合（東京地裁平成 18 年 6 月 27 日判決〔判時 1961 号 65 頁〕ほか）とされている。

これまでの裁判例によると、滞納が区分所有法 6 条の共同利益違反行為に該当すると認定した上で、預金債権の強制執行が不奏功に終わったことや、区分所有法 7 条による先取特権又は裁判所の判決に基づいて居室及びその敷地権の競売を申し立てたとしても抵当権等優先する債権が資産価値以上に設定されており、資産を処分しても弁済を受けられない状態であることを理由として取消しとなる可能性が高いこと等から、区分所有法 59 条の競売以外の方法では区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であると認定し、競売を認めたものがある（東京地裁平成 17 年 5 月 13 日判決〔判タ 1218 号 311 頁〕、東京地裁平成 19 年 11 月 14 日判決〔判タ 1288 号 286 頁〕）。

イ 以上を踏まえ、59 条競売が認められるための要件や管理組合が競売請求するための手順については、以下のようになる。

区分所有権の競売請求の要件は「区分所有法第 59 条第 1 項」に定められており、同項の条文に沿うと、要件は次の 3 つに整理することができる。

- a 区分所有者が 6 条 1 項に規定する行為をしたこと、又はその行為をするおそれがあること。
- b 当該行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しいこと。
- c 他の方法によっては、その障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であること。

管理費等の支払義務は、区分所有建物等の管理に関する最も基本的な義務であることから、その著しい滞納は、a にいう 6 条 1 項に規定するいわゆる「共同利益背反行為」に該当すると考えられる。また、b にいう「区分所有者の共同生活上の障害が著しい」状態については、滞納期間、滞納額、未払いに対する過去の交渉経緯等、諸般の事情を考慮して最終的には裁判所にお

いて判断され、59条の競売請求を管理組合が検討・意思決定すべき時期としては、○か月以上滞納した場合には、それ以上督促しても当人から管理費等が支払われることが期待できないという実績があり、その結果、建物の適切な管理や計画的な大規模修繕の先送りや修繕項目の削減につながって、住環境の悪化や、躯体劣化、設備への支障が生じ、区分所有者の共同生活に著しい障害を与えるほどの資金不足となったときである。こうした事情のほか、個々のマンションの著しい障害の実態を適切に立証することによってbに該当すると判断される可能性が高くなると考えられる。

そして、cにいう「他の方法によっては、その障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であること」については、先取特権の実行やその他滞納者の財産に対する強制執行によっても滞納管理費等の回収を図ることができない場合であることを要し、その前提として、可能な限り滞納者の保有財産の調査を行うべきである。なお、区分所有法59条による競売請求をするに当たって、区分所有法57条1項の差止請求や同法58条の専有部分の使用禁止の請求を経なければならないものではないと考えられる。

競売実行後は、区分所有法8条により、特定承継人は滞納額の弁済責任を負わなければならない。仮に、承継した滞納額の弁済を拒否した場合には、区分所有法7条の先取特権の実行により、回収を図ることが可能である。

(4) また、滞納管理費等に係る遅延損害金の利率の水準についての考え方が新たに示された(コメント60条関係④)。

滞納管理費等に係る遅延損害金の利率の水準については

- ・ 管理費等は、マンションの日々の維持管理のために必要不可欠なものであり、その滞納は区分所有者の共有財産であるマンションの資産価値や居住環境への重大な毀損に直結すること
- ・ 管理組合による滞納管理費等の回収は、専門的な知識・ノウハウを有し大数の法則が働く金融機関等の事業者による債権回収とは違い、手間や時間コストなどの回収コストが膨大となること

等により、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できると考えられる。例えば、滞納管理費等に係る遅延損害

第2章 条文でみる改正のポイント

金の利率を30%と定めていたマンション管理規約について、公序良俗に反するものではないとされた裁判例がある（東京地裁平成20年1月18日判決〔判例集未登載〕）。

なお、弁護士費用については、平成16年の規約改正において、違約金としての弁護士費用を請求することができる規定が追加されているため、この規定に基づき徴収することができる。これは、民法420条により、違約金の定めは賠償額の予定額として有効であり、弁護士費用を違約金として請求することが可能となっているところ、規約の違約金条項により、区分所有者相互間の約束（管理組合すなわち所有者全員の組織体と組合員との間の約束）としてそのような合意が成立していることとなるからである。

また、規約60条2項は弁護士費用を請求できるという「できる」規定となっているが、コメント60条関係⑥にあるとおり、違約金として弁護士費用等を請求しないことが合理的事情のある場合に限り請求しないことができるが、基本的には請求するべきであるということに注意を要する。

(5) 以上より、専門家ではない管理組合の理事にとって管理費等の滞納への具体的な対応方法が明確になった。反面、このように具体的な対応方法が明確になったにもかかわらず、管理費等の回収のため必要な措置を行わない管理組合の理事に対しては、区分所有者から、なすべきことをなさないことを理由に損害賠償請求が行われることも考えられるので、十分に注意が必要であるとともに、管理組合の理事となった者は、積極的に管理費等の回収に取り組まれない。

(6) このほか管理費等の徴収日を前月の○日までにと規定されていた部分については、徴収日は別途定めるところによると改正された（規約60条1項）。これは、コメント60条関係②のとおり、管理業者・口座（金融機関）の変更その他に伴う納付期日の変更に対応できるようにするためのものである。

(7) 管理費等について定める規約25条に関連しては、コメント25条関係④が追加された。また、承継人に対する債権の行使について定める規約26条から包括承継人に係る記述が削除されるとともに、コメント26条関係でその趣旨が解説された。



2016 年改正 新しいマンション標準管理規約

2017年 5月10日 初版第1刷発行

著者	浅安親笠福村吉	見藤泊谷井辻田	泰至雅秀義修	司大哲也夫信平
発行者	江草貞治			
発行所	株式会社有斐閣			

郵便番号 101-0051

東京都千代田区神田神保町2-17

電話 (03)3264-1314〔編集〕

(03)3265-6811〔営業〕

<http://www.yuhikaku.co.jp/>

組版・株式会社明昌堂

印刷・萩原印刷株式会社／製本・大口製本印刷株式会社

©2017, Y. Asami, M. Ando, S. Oyadomari, M. Kasatani, H. Fukui,
Y. Muratsuji, S. Yoshida. Printed in Japan

乱丁・落丁本はお取替えいたします。

ISBN 978-4-641-13769-1

JCOPY 本書の無断複写(コピー)は、著作権法上での例外を除き、禁じられています。複写される場合は、そのつど事前に、(社)出版者著作権管理機構(電話03-3513-6969, FAX03-3513-6979, e-mail:info@jcopy.or.jp)の許諾を得てください。