

第41回管理運営問題部会 議事録（案）

開催日時 2012年12月22日（土） 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター管理組合 集会室

出席者（敬称略・順不同）

常光、小川、長谷川、井口、大山、二宮
以上6名

司会者 常光部会長

議 題

（第14回）マンション標準管理規約及び区分所有法等の検討
標準管理規約（単棟型）第6章第3節（35～36条）読み込み、検討（担当、井口さん）

資 料 各自が国土交通省のHPからダウンロードし持参

- ・新旧対照表 マンション標準管理規約（単棟型）
- ・新旧コメント マンション標準管理規約（単棟型）
- ・パブリックコメントにおける主な意見の概要とこれに対する国土交通省の考え方
- ・第41回管理運営問題部会発表資料「マンション標準管理規約（単棟型）
第35条～41条」（提供 井口さん）

議 題 （第14回）「マンション標準管理規約および区分所有法等の検討」

1. マンション標準管理規約第35条（役員）および同コメント（井口氏が読み上げ）

第35条 管理組合は次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 ○名
- 三 会計担当理事 ○名
- 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） ○名
- 五 監事 ○名

2 理事および監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は理事の互選による選出する。

第35条は管理組合の役員についての記述である。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事を踏まえ、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云う点に着目して「組合員」としているが、各々のマン

ションの実態に応じて現住条件を加える場合もある。

【常光部会長のコメント】

区分所有法第三条では、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地および付帯施設の管理を行うための団体を構成し、この法律に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。」とある。ここで「できる」との表現であり、法的義務ではない。従って、組合を作らなくても良いし、管理者を置かなくても良い。しかし、実際には当然に管理組合が成立し、区分所有者は、当然に管理組合員となる。また、全員で共用部分・敷地・付属施設等を管理する事は困難であるため、当然に管理者を置くこととなるであろう。

また、この標準管理規約は分譲マンションで、かつ居住専用マンションを対象としたものが前提となっているため、区分所有法とは別であるとの認識が必要である。なお、投資型マンションについてどのようにになっているかは、疑問である。

以下、本条文に関連し、各管理組合の状況確認を行った。

(1) 役員の資格要件について

① 豊ヶ丘 5-1 管理組合（井口氏）

現住条件、委任を受けた親族（但し、総会決議が必要）までとしている。なお、役員の新補充に関しては、理事会で決議し、総会において追認が必要となっている。なお、細則で、身体に不自由がある者、高齢者は役員から除くとしている。

② ホームタウン諏訪 1-71 管理組合（長谷川氏）

1 親等の成年に達している者まで認めている。

③ ブリリア多摩センター管理組合（二宮）

現住条件および組合員の配偶者、親族で成年に達している者、又はその配偶者、非居住組合員の親族で現住している成年に達している者とその配偶者まで認めている。

④ エステート鶴巻 4・5 管理組合（常光氏）

現在は、非居住者であっても認めている。なお、組合員の配偶者、親族のうちから成年に達しており、総会で認められた者としている。

(2) 理事の役員数について

① ホームタウン豊ヶ丘-2 管理組合（小川氏）

理事 2 名以上 4 名以内（理事長 1 名、副理事長 1 名）、監事 2 名以内。輪番制で各号棟から選出される。

② ホームタウン諏訪 1-71 管理組合（長谷川氏）

理事 2 名以上 6 名以内（理事長 1 名、副理事長 1 名）、監事 2 名以内

③ 豊ヶ丘 5-1 管理組合（井口氏）

輪番制で階段毎に選出される。理事長 1 名、副理事長 1 名、他理事 10 名、監事 2 名となっている。

④ エステート鶴巻 4・5 管理組合（常光氏）

理事長 1 名、副理事長 1 名、他理事 11 名、理事合計 13 名、監事 2 名となってる。理事長、会計担当が次年度の監事となり、6 名が毎年留任するシステムが根付いてきている。なお、

現在、2年任期、半数交代制を検討しているが、既に理事職を経験した方は問題ないが、これから理事職が廻ってくる組合員にとっては納得して頂くのは難しい問題である。また、現在、評議員制度を検討している。具体的には、評議員は理事会に出席し、意見の場が与えられる。翌年は評議員が理事となる事で、円滑に理事職の引継ぎができるようになる。

④コスモフォーラム多摩管理組合（大山氏）

理事長1名、副理事長3名（営繕、広報、環境委員会の委員長兼務）、会計2名、他理事14名、理事合計20名、監事2名となっている。階段単位（10戸／階段）から1名の理事が選出される。なお、選任は管理員に任せている。

⑤ブリリア多摩センター管理組合（二宮）

理事長1名、副理事長3名（建物、防災の委員長兼務、総務担当）、会計担当2名、BCC担当5名、他理事4名、理事合計15名、監事2名となっている。理事の選出方法は、各棟毎に人数が決まっており、立候補（留任を含む）と抽選による。

(3) 監事の選任について

①ホームタウン豊ヶ丘-2 管理組合（小川氏）

基本的に理事長、副理事長が翌年の監事となる。監事の職務は会計監査が主であるが、小川氏が監事となった際は業務監査を行うため、理事会への出席や議事録の確認まで行った。

②ホームタウン諏訪1-71 管理組合（長谷川氏）

理事長経験者が翌年の監事となる。

③ブリリア多摩センター管理組合（二宮）

特に決まったルールは無いが、これまでは、2名の内1名は理事長経験者、ならびに監事留任者となっている。

(4) 各役職の互選について

殆どの管理組合で、総会の前に役職は決めて、議案書には役職記載の上、理事選任の承認を受ける事になっている。しかし、役員候補だけ総会で選任し、理事長、副理事長等の役職は互選としているケースもある。この場合、特に理事長が決まらず、引継ぎや理事会運営に大きく影響を及ぼす事が多い。

2. マンション標準管理規約第36条および同コメント（井口氏が読み上げ）

第36条 役員任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠役員任期は、前任者の残任期間とする。

3 任期満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

4 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。

第36条は役員任期等についての記述である。役員任期については実情に応じて1～2年で設定することとし業務の継続性を重視すれば、半数改選とするのも良いとされている。その場合は、

役員任期は2年となる。また、この他、任期満了、もしくは任期途中で辞任・退任する場合の職務についての記載がある。しかし、辞任や退任が認められる事項についての具体的な記述は無い。この辺りと含め、本条文について議論を行った。

(1) 役員任期について

① 豊ヶ丘 5-1 管理組合（井口氏）

役員任期は1年としている。但し、立候補なしの輪番制であるため、実質的には留任は認められていない。

② ホームタウン諏訪 1-71 管理組合（長谷川氏）

役員任期は1年とし、留任は妨げないが連続で2年以内としている。

③ ホームタウン豊ヶ丘-2 管理組合（小川氏）

役員任期は1年とし、留任は妨げないが連続で3年以内としている。

④ ブリリア多摩センター管理組合（二宮）

役員任期は1年とし、留任は妨げないとしているが、特に留任期間については決めていない。

(2) 補欠役員選任について

① ホームタウン豊ヶ丘-2 管理組合（小川氏）

理事長代行に関する規約はあるが、その他の理事に関する規約は特に定めていない。

② ホームタウン諏訪 1-71 管理組合（長谷川氏）

理事会で決められるが、総会での追認が必要である。

③ 豊ヶ丘 5-1 管理組合（井口氏）

理事会で決められるが、総会での追認が必要である。

④ ブリリア多摩センター管理組合（二宮）

理事抽選の際に、補欠まで予め決めておく（各棟で2名）。補欠については理事会で決定し、事後報告としている。

(3) 辞任・退任について

標準規約では、任期途中で辞任・退任は、組合員が組合員でなくなった場合や、転出や死亡、病気などにより業務が遂行できない場合に認められると考えられるが、明確な記載はない。

一方で、「自分の意見が理事会の方針に合わない」との理由で、理事を辞任するとのトラブルについて、連絡会に問い合わせが届いた。本件も含め、辞任・退任について議論を行った。

- ・ 善管注意義務違反には該当しないと思うが、総会で選任された以上、総会で決められた事項に対する義務違反に相当するものと考えられる。（小川氏）
- ・ 第37条に役員誠実義務等の定めがある。規約および細則、並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行する必要がある以上、一度引き受けたからには、正当な理由がない限り辞任はできないと考えられる。（長谷川氏）

【常光部会長のコメント】

理事の選任に関しては、「委任契約」に近いと考えられる。委任契約の対比は請負契約である。請負契約の最大の特徴は、「仕事の完成」という結果に対して責任が問われる。一方で、委任契約は、「一定の行為」の遂行を目的とした契約であり、一定の行為という過程について責任を負う事になる。

また、委任契約の場合は、受任者、委任者ともにいつでも契約を取り消す事が可能である事もその特徴である。

このような側面から見ても、本件に関しては法的に辞任・退任を妨げる事は難しいと考えられる。

(記録 二宮)

次回 日時未定 後日部会長より開催案内を送付
議事 (第15回)「マンション標準管理規約および区分所有法の検討」
第37条～40条 (担当 井口氏)