

第46回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2013年7月20日(土) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、岩曾、小川、小幡、長谷川、内多、松崎、坂本、井口
以上9名

司会者 常光部会長

議 題

(第19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)の読み、第6章第4節(44条)担当、内多さん

(45条~48条)担当、長谷川さん

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
- ・H23年7月改正版(団地型)標準管理規約と建物の区分所有等に関する法律の対応表
(提供 内多さん)

1. 予定の議題に入る前に、部会長より最近の国交省の動きとして以下の紹介があった。

「マンション管理のためのルール作り検討会」において6月末を目途にまとめ、7月以降には標準管理規約へ反映させるべく進められている案件がある。

その中心議論は2つあり、その1は第三者管理方式について、他の1つは自治的な機能としてのコミュニティの運営、活性化である。

区分所有法では管理組合は財産の維持管理に重点を置いているが、このいわゆるハード面のみでは不十分で、良好なコミュニティ形成といったソフト面との両輪で円滑な運営が図られるというものである。

現法ではコミュニティ活動は抑え込まれていて、判例でも厳格な姿勢が示されている。今後この面がどのように標準規約に盛り込まれ、コミュニティ活動がどのように拡大されるかが注目される。

議論の他の1つ、第三者管理については甲論乙駁でまとまっていない。論点は、管理会社を第三者管理先とすれば管理組合との関係から利益相反としての矛盾が生ずる。専門家に任せれば、万一の財産毀損に対する保証の仕組みがあるか?等である。

これに対する全国マンション管理組合連絡会の意見では、第三者管理は例外規定とべきと主張している。

ここで言う例外とは

- ①高齢化のため組合員が役員の任に耐えられない
- ②リゾート物件のように区分所有者が全国に散らばり総会への出席が事実上困難な場合
- ③賃貸化が進んでいるケース

であって且つ、管理者に対するチェックシステムの確立が必要としている。

以上の状況で委員間の合意に達してなく早急にはまとまらない様子である。

翻ってマンション関係の最近の法改正についてみると、被災マンション法が成立して、土地売却が4/5で可能とされた。

一方、上記論議とは別に現在でも総会での決議あるいは規約の変更により第三者管理に移行することは可能である。福岡では管理代行為10数組合あり、これは月額30,000円で福岡マンション管理組合連絡会が管理者を派遣し、保証もおこなう制度となっている。

2. 議 題 (第19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44条(組合員の総会招集権)第1項から3項まで(内多氏が読み上げと説明)

1) 内多氏より以下の追加説明があった。

第1項では

- ①組合員総数の1/5以上および議決権総数の1/5以上に当たる組合員の同意と
- ②会議の目的を示して

総会の招集を請求した場合、理事長は2週間以内にその請求が会った日から4週間以内に総会を開く旨通知を出さねばならない。ただし区分所有法では、規約で1/5は減ずることができるとしているが、増やすことは出来ない。

第2項では議長が通知を発しない場合は請求者が招集できるとしている。

第3項では前2項により招集された総会の議長は出席組合員の議決権の過半数を以って組合員から選出するとしている。標準管理規約では総会の議長は理事長が努めると規定しているが、この場合の議長を理事長としないのは招集の経緯から見て公平性を保つためと考えられる。

2) 常光部会長コメント

- ・この第44条は組合員による総会の招集についての規定である。
- ・1/5以上による請求では2W以内に4W内を会日として「・・・は、ねばならない」としている。これは義務規定である。
- ・2項は理事会、理事長がたとえ開催を拒否したとしても組合員に招集権を与えたもので、この場合の実務については判例等によれば、管理組合の設備や機能を使用することが出来、総会に要する費用も組合費から支出する。

3) 44条に依拠した臨時総会の開催の事例についてのヒアリング結果。

建替え問題を目的として1件あり、臨時総会で否決(ホームタウン諏訪1-71)

組合が雇用した管理員の交代要求あり、臨時総会が開催され、過半数で可決(部会長紹介の例)

4) 関連して、この場合の会議の目的の当否が問われるか否かについての問題提起があったが、それは問われない。

また、議題の追加変更の許容範囲についての議論があった。

- ・区分所有法では決議事項の制限として、第三十七条に「・・・あらかじめ通知した事項につ

いてのみ、決議をすることができる。」との規定があり、総会上での緊急議題提案を制限している。

一方、「・・・規約で別段の定めをすることを妨げない（3/4決議に係るものを除き）。」との緩和規定（同条第2項）もある。

- ・あらかじめ通知された議案書の変更は、明らかな誤記の訂正程度が可能で、但し書き、付帯決議等は不可といえる。議案に「その他」項目の取り入れも同様に不可（規約に規定がある場合を除き）。

5) 議長について

標準管理規約にある「総会の議長は理事長が努める。」について疑問が提起された。理事長は執行側であるので、総会の議長には相応しくないとするもので、現に管理組合の総会ではその都度議長を選出している組合がある。

ただ、株主総会にては会社の社長が議長を務め、公益法人の場合も理事長あるいは代表理事が（評議員会はその都度選ぶ）努めている。これらは執行部側でその任に当たっている。

6) 議決数について

臨時総会の招集が1/5以上で可能ということは100人規模の組合では21人となる。このくらいと同調者なら掌握可能な数といえるので、この種の総会開催が困難とは思えない。（小幡氏）

普通決議は1/2以上の出席で1/2以上の賛成すなわち1/4以上の人数で可決となる。100人中の26人の意思で容易に進められてゆく。一方3/4決議はハードルが非常に高いといえる。またそれだけ決定に重みがある。（部会長）

ちなみに大規模修繕計画の議決は1/2以上で可と緩和されているが、ヒアリング結果ではホームタウン豊ヶ丘-2、ホームタウン諏訪1-71、愛宕2丁目、鶴牧4・5は3/4決議でおこなっている。

(2) マンション標準管理規約第45条(出席資格)第1項から2項まで(長谷川氏が読み上げと説明)

1) 長谷川氏より以下の追加説明があった。

- ・出席資格については区分所有法第四十四条に「区分所有者の承認を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。」と限っているが、円滑な組合運営のためにこのほかに管理会社、管理員、公認会計士あるいは第3者による参考意見、配偶者や家族の出席が望まれる場合もあり、標準管理規約では組合員のほかに理事会が必要と認めた者は総会に出席できることとしている。なお、コメントには、理事会が必要と認めた者として「マンション管理業者、管理員、マンション管理士等」が挙げられている。
- ・なお、利害関係を有するものの出席に当たっては、あらかじめ理事長に届けることになっているが、届けは書面でなくてもよく、また意見の内容までは要求していない。
- ・この種の事例として、かつて総会における議長の裁量権をもって、総会の席を組合員席と傍聴席の2つに分けて、委任状を持たない賃借人には傍聴席側に案内したことがある。（ホームタウン諏訪1-71）

2) この条項規定に沿っての事例として、大規模修繕に関し専門部分についての説明のためコンサ

ルタントを総会に招いた（愛宕2丁目）。また、総会ではないが説明会では保険のことなどについて専門家を呼ぶことは多い（ホームタウン豊ヶ丘―2）、との報告があった。

- 3) 第2項関連では、賃借人が出席して意見を述べるという事例の報告は無かった。この件は賃借人にとっては出席に至るより前に総会で何が決議されるのか知る由も無いことが窺われる。総会の開催通知が全戸に届けられている組合（エステート落合5―8）もあるが、多くの組合では議案書は区分所有者のみに届けられる。掲示板に日時、場所、目的は貼り出されるものの議案までは記載が無く、したがって賃借人は知る術が無い。現在賃借人は少数であるが、将来増加傾向にあることを考慮すれば、組合の円滑な運営のためには占有者に対しても通知を届ける配慮があつてしかるべきと考えられる。

（記録 井口）

次回 8月18日（日）14：00～16：00

場所 ブリリア多摩センター 集会室