

## 第42回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2013年2月17日(日) 15:30~17:00

開催場所 西永山複合施設 会議室

出席者(敬称略・順不同)

常光、岩曾、大山、小川、馬野、小幡、長谷川、井口、内多  
以上9名

司会者 常光部会長

### 議 題

(第15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(37~41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42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37条~41条」(提供 井口さん)

議 題 (第15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37条(役員の実義務等)(井口氏が読み上げと説明)

第37条 役員は、法令、規約および使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)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ものとする。

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

##### (1) 本条の趣旨

本条第1項は 役員が職務を遂行するに当たっては、誠実にその職務を遂行しなければならない義務があると規定している。

##### (2) 誠実義務

役員は、本条の「誠実義務」とともに、管理組合と委任(※1)の関係にあるため、民法644条(※2)に定める「善良なる管理者の注意義務」がある。即ち、「一般的な職業や地位にある人として要求される義務」が課されていることとなります。

弁護士・マンション管理士・・・等の専門家（プロ）のレベルを要求されているわけではない。  
〈関係条文〉

（※1）①区分所有法（委任の規定の準用）

第28条 この法律及び規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う

②民法（委任）（

第643条 委任は、当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって、その効力を生ずる。

（※2）民法（受任者の注意義務）

第644条 受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う。

（3）「善良なる管理者の注意義務」（善管注意義務）に関連して次のような説明と議論があった。

- ① 建物の保存・総会決議・規約等が遂行されなかったら、義務を果たしていないとして住民より責任を問われる。
- ② この場合、総会決議事項については 怠慢で実行されなかったのではなく、再調査などで時期尚早等の正当な理由があり、総会などで合意を得ておけば免責される。
- ③ 役員の行為は、ボランティア活動ではなく法律行為であるが、法的責任はどこまで問われるか？誠実義務はどの程度まで問われるか？
  - ・植栽の強剪定に対し苦情-意見様々→調整・集約難→障害木放置→怠慢？
  - ・ペット苦情・飼育希望→解決には時間とエネルギー→黙認・放置→怠慢？
  - ・植栽業者選択：プロ（割高）→シルバー（割安・セミプロ）→プロ→専横／独走？

専横・独走や怠慢に陥らぬよう合意形成を図り、損害賠償責任の追及等や裁判沙汰にならぬよう 善管注意義務に留意することが求められる。

（4）上記のほかに 民法での受任者（役員）の義務と権利について 井口氏より説明があった。

①民法（受任者による報告）

第645条 事務処理状況の報告義務

②民法（受任者による受取物の引渡し等）

第646条 受取物等の引き渡し義務

③民法（受任者の金銭の消費についての責任）

第647条 金銭不正消費の賠償責任

④民法（報酬支払請求権）

第648条 特約があれば報酬を請求する権利

2、「罰則」について、 区分所有法第71条と72条の説明があった。(井口氏)

本条 第37条の 誠実義務に反する場合の罰則は、明文化されていないが、次の一定の行為をした者は、過料に処せられる。

区分所有法第71条 次の各号のいずれかに該当する場合には その行為をした管理者、理事、規約を保管する者、議長又は精算人は、二十万円以下の過料に処する。(管理組合法人関係5項目は省略)

- ① 規約、議事録または書面決議による合意書面もしくは電磁的記録の保管をしなかったとき  
(管理者・理事)
- ② 正当な理由がないのに①の閲覧を拒んだとき (管理者・理事・規約を保管するもの)
- ③ 議事録を作成せず、または記載・記録せず、もしくは虚偽の記載・記録をしたとき (議長)
- ④ 事務の報告をせず、または虚偽の報告をしたとき (管理者・理事)
- ⑤ 理事もしくは監事が欠けた場合または規約で定めたその員数が欠けた場合において、その選任手続きを怠ったとき (理事)

区分所有法第72条

管理組合法人でないものは、その名称中に管理組合法人という文字を用いてはならないが(第48条2項)、この規定に違反した者は、十万円以下の過料 に処せられる。

3、その他

地震保険について 馬野氏より 実例に即し、別紙資料により詳細説明があった。

(記録内多)

次回 3月16日(土) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室

議事 標準管理規約(単棟型)第6章の第3節(37条~41条) 担当:井口さん