

## 第47回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2013年8月18日(日) 14:00~16:25

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、大山、小川、小幡、長谷川、内多、二宮、白石、村上、浅田、井口  
以上11名

司会者 常光部会長

### 議 題

(第20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節総会(46~48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
- ・届出書(様式) 長谷川氏提供
- ・判例(京都地裁H13.10.16.他) 長谷川氏提供

#### 1. 予定の議題に入る前に部会長より

- ・標準管理規約の見直しが国交省の検討会で進められている。6あるいは7月(当初は4月)に提示される予定であったがまとまらず遅れている。理由は二つありその一つは第三者管理の採否についてであって、採用する場合はどのような形で可能かの議論と、他の一つは既に平成21年の改正で、コミュニティーの形成についての条項が盛り込まれているが、今回はその充実・拡大についてである。しかしコミュニティーに対する見解がまとまってなく、かつ区分所有法は建物・設備の維持管理を主目的とする法として既に存在していて、この法律とは別に標準管理規約にコミュニティーに関する条項を盛り込むことは問題があるとの議論があり延伸している。
- ・被災マンション法は改正された。その最大の変更点は共有敷地の売却を4/5決議で可能としたことである。従来は民法の規定により全員の合意が無いと敷地の売却は出来なかった。災害で建物が全壊すると区分所有権が消滅する。したがって上記の土地売却決議は残った土地の敷地利用権を共有する者の集会としておこなわれる。この場合の集会等については区分所有法の該当箇所が準用されている。すなわち指定された被災地の管理組合が4/5で処分できるとした民法の特別規定である。

#### 2. 議 題 (第20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46条(議決権)第1項から6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。

①第1項は議決権の割合を規定したもので別表5に指定される。この値は区分所有法三十八条、十四条に依拠して専有部分の床面積の割合で算出されるが、この値は非常に複雑となり実務に供し難い。したがって一般的には規約で定めていて、ホームタウン諏訪1-71では「組合員はその有する住宅1戸につき1個の議決権を・・・」としている。この団地はほぼ同じ床面積の住戸を有し同一議決権数で問題は無い。なお、判例によれば1:1/3であっても議決権数1は有効との判断が示されている。(配布資料 判例)

・ 部会長より本件について出席者へのヒアリングがあった。その結果ではすべて1住戸1議決権としている。

コスモフォーラム多摩では住戸によって相当の床面積の差があるが二世帯住宅も含めて議決権数は1としている。また、ホームタウン豊ヶ丘-2、鶴牧4・5では1:1/2弱の開きが存在するが、議決件数はいずれも1としている。

関連して、部会長より都心の民間マンションにおいて下層階は狭く、上層階の広い形態の場合でも1議決権かどうか疑問が出された。

・ また部会長より住戸のみでなく、車庫等建物の区分所有者も議決権を有する旨追加説明があった。

②第2項は住戸を共有している場合の規定で、共有者を併せて1の組合員とするもの。配布資料「判例」により3つの例が説明された。

③第3項は共有者の内、議決権者を誰にするか理事長へ届出をする必要のあることを規定している。区分所有法では第四十条にこの規定がある。この届出の様式として配布資料「届出書」によりホームタウン諏訪1-71の場合が紹介された。なお、この届出は変更届が無い限り継続されるものとしている。

また、共有者中の中から議決権行使者を選出するに当たっては、民法に共有物の管理には法的価値の過半数を有するもの、との条項があるので参考にできるとの追加説明があった。

・ 議決権行使者の届けについてのヒアリング結果は以下の通り

区分所有法四十条に基づき毎回届出(鶴牧4・5)

最初(入居時)議決権行使者を届出、変更が無ければ継続

(ホームタウン諏訪1-71、ブリリア多摩センター)

総会への出席票提出による(エステート豊ヶ丘2、アルテヴィータ)

・ 共有者の確認について

議決権行使者のほかに共有者も集会に出席可能であるが、疑念がある場合は登記簿謄本閲覧(有料)で確認する方法がある。判例でも認められている。

なお、採決時に議決権行使者ではない共有者の投票が混入しないよう注意を要する。

共有者には一般に夫婦、親子という関係が多く議決権行使者を話し合いで決めることが通常とのコメントが部会長よりあった。

・ 議決権行使上の注意

組合役員は組合員より選出することになっているが、規約で緩和して例えば‘同居の1親等以内の親族、・・・’の場合もある。この者が区分所有者でなく、かつ役員として採決に加わるならば委任状を要する。この点役員について毎年確認している組合がある。(愛宕2丁目、鶴牧4・5)

④議決権行使は議決権行使者が直接総会に出席しておこなうのが原則であるが、出席できない場合

は書面または代理人によって行使できると第4項、5項、6項で規定している。これは区分所有法三十九条2、3項に依拠したものである。

議決権行使の方法をまとめると

i) 原則的な方法

集会に出席して、議決権を行使する（直接行使）。

ii) 代替的な方法

イ) 総会に出席しないで、書面投票あるいはこれに代わる電磁投票

ロ) 代理人が集会に出席（代理人による議決権行使）

となる。

代理人資格には法による制限は無いが、規約で制限をする場合がある。ちなみにホームタウン諏訪1-71では同居人、賃借人、他組合員もしくはその同居人とし、現住要件は求めている。ブリリア多摩センターでは前記と同じ制限を代理人資格に求めている。鶴牧4・5では組合員か親族あるいは同居人で現住者とし賃借人は除外している旨報告があった。

- ・部会長よりコメントとして、委任については白紙委任状が多くその是非の討議が前回の標準規約改正時になされたが、条文化には至らずコメントに反映するに留まった、との説明があった。

なお、長谷川氏より最近の傾向として白紙委任状は少なくなっているとの説明があった。

#### ⑤コメント46条関係

- ・コメント②には議決権数に住戸数を基準とした数と専有面積を基準とした数を併用することもできるとしているが、実例が少ない。（部会長）
- ・コメント④は代理人の範囲に関するもので、鶴牧4・5では、居住者と非居住者では管理運営に対する考えが異なり総会が混乱した経緯があつて現住要件を含めた。
- ・コメント⑥は白紙委任状に関する事項で、代理人の記名が無い場合トラブルになることがあるので代理人を主体的に決定することが必要であること、代理人が決められない場合は議決権行使書によって意思表示をすることを委任状の様式に記載しておくことが考えられるとしている。実状についてヒアリングの結果は下記の通り。

◦指名なしの場合は理事長委任とする旨委任状の様式にあらかじめ記入している。（ホームタウン諏訪1-71） 他もほとんどがこの扱いとしている。

◦白紙委任状は無効としている。（エステート聖ヶ丘-3）

◦議長委任とする。（愛宕2丁目）

この場合議長は採決に加わらないが委任状分は賛成票となる。

部会長より議長委任の場合、賛否いずれの票とすべきかでトラブルが発生した組合があり、ある基準で配分した例があつて、その後議長委任は廃止したとの事例紹介があつた。

特定の人を指名して委任状を提出する場合、委任者は代理人として委任する旨を連絡している場合もあり（愛宕2丁目）、入場受付で初めて自身が委任されていることを知る（鶴牧4・5、エステート聖ヶ丘-3）場合もある。いずれにせよ投票の正確を期すために議決権を示すカードを入場時に代理人に委任の数だけ交付している。

#### 2) 総会出席数と委任状の割合

- ・出欠の回答、欠の場合の委任状あるいは議決権行使書の提出を総会前に確認し提出の促進を図っている。（ブリリア多摩センター、鶴牧4・5）

- ・多くの組合は出席者が40～60人位（現役員及び次期役員候補を含む）。
- ・委任状（理事長への委任）の割合が多く、また議決権行使も少数派で、執行部提案の議案は大体可決されて来ている。

このことは重要な案件については住民説明会を重ねることや理事会の動きを広報で周知するとかあるいは評議員制度を設けて議案書のレビューを実施するなどの努力が払われていることに負うといえる。本来組合は居住者の住環境の維持・向上を目的に施策を立案することにあるので、普段の日常生活に直接影響の無い案件については無関心（注）になりがちで委任状の割合が多くなると想像される。しかし出席者による活発な討議により執行部提案の修正や再審議してより改善を図った事例もある（ブリリア多摩センター、鶴牧4・5）。委任状依存からの脱却が期待される。

（注）大規模修繕等に関する臨時総会への出席者数は増加する傾向が見られる。建替え問題などを議案とした場合には様相は一変することが予想される。（部会長、小幡氏）

## （2）前回保留のダストボックスの費用負担問題

小川氏より以下の報告があった。

平成17年までは市が鉄製の収容箱を用意。平成19年、有料化に伴い1回だけ市より支給。以降更新の必要があるときは管理組合負担

【付記】次ページに記載

（記録 井口）

次回 9月29日（日）14：00～16：00

場所 ブリリア多摩センター 集会室

【付記】 データー

この表は各項目について網羅的に調査した数値ではありません。討議中に出された値を取りまとめたもので、単位の不揃いや空欄の箇所が多いことをご了承ください。

	愛宕2丁目	ホームタウン 豊ヶ丘-2	ホームタウン 諏訪1-71	ブリリア多摩 センター	アルテヴィータ	鶴牧4・5
戸数	402	60	30	531	368	356
出席率 (委任状、議決権 行使書含む)		94%	ほぼ100%	ほぼ100%	30人棄権	98%
実出席者数	120～ 130人	65%	ほぼ全員	50名	40人位	50～60人 大規模臨時総会 90人
委任状	300弱	20%		100弱	35%	理事長委任 100名位 特定者氏名 10名以下 白紙委任はなし
議決権行使書	使用せず	10%弱	使用せず	外の80%位	54%	60～70
備考					委任状は 理事長への数	

	エステート 聖ヶ丘-3	エステート 豊ヶ丘-2	豊ヶ丘5-1			国交省調査 H17年
戸数		140	280			
出席率 (委任状、議決権 行使書含む)			94%			80.4%
出席者数		70～80人	67人			36.4%
委任状		上記外殆ど	176人			
議決権行使書	30%		21人			
備考			H25年度総会 本項は後日議事 録作成時に追記			小川氏提供