

第52回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2014年3月2日(日) 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、小川、長谷川、内多、二宮、小幡、白石、井口
以上8名

司会者 常光部会長

議 題

(第25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(50条)、第5節理事会(51条~53条)担当、小川さん

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
- ・小川メモ

議事に先立ち部会長より以下の紹介があった。

- ・東京電力、東京ガスにはネットで、顧客個別の電力使用量(棒グラフ等の表示を含む)推移を過去2年に遡り提供するサービスがある。「電気(ガス)使用量のお知らせ」(検針票か領収証)に記載されている“お客様番号”により誰でも利用できるもので試みられたい。

1. 議 題 (第25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50条(書面による決議)

出席者の属する管理組合では、電磁的方法を利用していないので書面による方法のみについて討議した。

1) 小川氏より規約第50条1項~5項の条文読み上げの後、前々回配布された「小川メモ」に基づき補足説明があった。

- ・1項の“規約により総会において決議をすべき場合とは”区分所有法に議決事項として第48条1号~15号に規定があり大別すると以下の6分類となる。
 - ①普通決議に係る事項(区分所有者数の過半数かつ議決権数の過半数で議決)
 - ②特別決議その1に係る事項(区分所有者数の3/4以上かつ議決権数の3/4で議決)
 - ③特別決議その2に係る事項(建替えの場合4/5以上等)
 - ④必要に応じて規約で定めることができる事項
 - ⑤原則は区分所有法によるが、規約で別段の定めができる事項
 - ⑥その他集会の決議や規約に関する項目

- ・ 1項は総会の代わりに書面で行うことを全員で決めれば総会に替えられる。委任状も有効であり、上述のように1/2、3/4、4/5の決議が可能である。この決議は「集会しての討議」が無いだけで、それ以外は通常の総会と変わるところはない(例えば招集通知、議決権の割合等、5項に総会に関する規定は準用するとある)。
- ・ 2項は、ある決議について全員の書面決議による合意があったときは決議可能であるとしている。全員の合意が総会手続きの全てを不要にしているから5項の総会の規定を準用する余地はない。
- ・ 第3項は総会決議の効力についての規定に関するものである。標準管理規約では第5条、区分所有法では第46条に条文がある。書面決議は集会の決議を代替する効果はあるが、区分所有法34条2項の規定で義務づけられている管理者の年1回の集会在招集されたことにはならない。また、管理者の報告義務(区分所有法第43条)を集会で行うことも該当しない。
- ・ 効力に関する義務違反については、それに対する措置として標準管理規約第66条「義務違反に対する措置」、第67条「理事長の勧告及び指導」、第68条「合意管轄裁判所」の条文があるが、管理組合員相互の直接紛争を避けるためか、また罰則の執行が困難なためか、規約違反に対する直接的な罰則規定がない。
- ・ 第5項“総会に関する規定は、書面による決議について準用する”とあるが、実際に集会がないことから、召集の場所等、総会の審議がないので、議長が不要になる等、規定を読み替えての適用になる。また、以下についてどのように対応するのか問題があると思われる。すなわち、議事録の作成者、2名の署名捺印者を如何なる方法で誰に決めるか、利害関係者の意見聴取をどのようにするのか具体的な規定がない。

2) 部会長より以下のコメントがあった。

- ・ 1項は総会を開かないで書面により決議することに全員の承諾が得られたなら、書面により総会に代わって決議することができる。つまり総会を開かないで、議案に対し賛否、保留、棄権の意思表示を書面で提出する形の議決権行使であり、委任状もまた有効である。
- ・ 2項はある決議について組合員全員が書面決議にすることに合意して議案に全員が合意すれば成立するものである。
- ・ 上記のように書面による決議は二通りあるが両者には大きな違いがある。1項の場合は総会に代わるもので決議には反対があっても普通決議あるいは特別決議の賛成数で成立するもので、総会と同じである。2項の場合はある議案について全員が合意しないと成立しない。

3) その他意見

- ・ 小規模の団地であれば本条による決議は可能かもしれないが、一定規模以上になると実現は不可能と思われる。(小幡氏)
- ・ 民間開発業者による10数戸規模の戸建て住居の区域内に集会所などの共用施設を設ける場合がある。これら共用施設のために管理組合を設立することができる。あるいは所有者が殆ど居住しないリゾートや投資マンションのような場合が対象となろう。(部会長)
- ・ ITの普及によって電磁的方法ならば実現が期待できるが、現状は出席者の属する管理組合では採用に至っていない。しかし既に公開、非公開と使い分けてHPを運用している組合もあり、またインターネットを利用したアンケート調査のサービス等も行われていて、将来は組合運営も規約を変更し電子署名認証を得て電磁的方法に移行していくであろう。(部会長、小川氏、二宮氏)

(2) マンション標準管理規約第51～55条（理事会）

1) 条文の逐条討議の前に「小川メモ」により以下の説明があった。

- ・区分所有法には管理組合法人の場合、第49条に“「理事」を置かなければならない“の条文があるが、法人格を持たない団体の場合「理事会」という条文はなく第3条に”管理者を置くことができる“と規定してある。
- ・管理者の権限は第26条に規定があり、その職務はこの第26条以外に第33, 34, 41, 43、条および第57条3項、第27条、第7条1項に規定されている。
- ・一方法人の場合は区分所有者を代理する管理者に対し管理組合法人を規定し、それを代表する理事を置かなければならないとしているので、管理者を管理組合法人あるいは理事と置き換える条項がある（第47条6, 7, 8, 9項等）。また法人ではありえない条項については適用を除外してある（第47条11項）。

2) 部会長コメント

- ・管理組合法人が法人ではない管理組合と異なる点は登記が必要であること。また、理事も登記する。他に法人管理組合は財産を持つことができることが相違点として挙げられる。この点、非法人管理組合は財産を所有できないために預金口座は理事長個人名義でのみの開設となり、理事長交代のたびに名義変更を余儀なくされる。
- ・エステート中沢管理組合法人は近隣の数少ない法人管理組合である。設立時は法人ではなかったが、駐車場用地として土地を購入するために法人化した。他に近くでは向陽台団地が法人化している。

3) 理事会について標準管理規約第51条～55条の読上げの後、事例としてホームタウン豊ヶ丘一2管理組合「理事会」の構成等の紹介があり、ついで各組合についてのヒアリングがあった。大要を4頁の表に記す。

4) 理事会におけるリフォーム申請の取り扱いについてのヒアリング結果

- ・ホームタウン豊ヶ丘一2：申請書は周り4戸の同意書を付して理事長へ提出。条件付き承認もある。工事実施の通知は階段下へ掲示
- ・ホームタウン諏訪1-71：修繕委員会にて審査
- ・愛宕2丁目：申請書提出は3週間前。近所の同意書が必要。協定書に照らし建物理事で審査承認。申請書の工事直前提出が多いので、理事会の承認は事後となることが多い。工事通知は階段下に掲示
- ・エステート豊ヶ丘一2：理事会での判断困難なものは居住者の有識者の判断を仰ぐ。最近の例としては風呂を追い炊き可能な形式に交換申請が1件あり、修繕委員会で審査の結果承認した。
- ・エステート聖ヶ丘一3：3週間以前に申請。工事の通知は掲示する
- ・エステート鶴巻4・5：申請は1ヶ月前。施工基準に従い申請書には工事業者など専門家の手を経なければ作成できないレベルを要求している。申請を受けた理事会は審査を専門家に委ねる。審査を通過した工事については10日前に内容を掲示する。異議ある場合は1週間以内に申立てができる。ただし緊急対応を要するものは別途処置する。
- ・ブリリア多摩センター：リフォーム申請書に工事内容、業者、工事工程を記入し通常は図面を添付し管理事務室に提出。規約上審査は理事会であるが、技術上の知見の問題もあり、現状は管理会社の専門家に判断を求めている。今のところ大きなリフォームはなく二重サッシ化の事例位であるが、将来の申請増には専門委員会等を設ける必要があるだろう。

理事会構成等

	ホームタウン 豊ヶ丘一2	ホームタウン 諏訪1-71	鶴巻4・5	エステート豊ヶ丘 一2	愛宕2丁目
戸数	60戸	5棟		6棟、140戸	
理事数	6人	4人	11人 プラス3～4人の 重任理事	7人	11人
監事数	2人：前年度正副 理事長、時に会 計担当	1人	2人：前年度正副 理事長か 会計理事 が就任	2人：前年度理事就 任	2人：候補者が3人 以上の場合は選挙
職務分担	理事長：全般 副理事長： 理事長補佐、広報、 議事録、総会議案 書 A理事：会計、 集会所 B理事：植栽、清掃、 廃棄物減量 C理事：営繕、 長期修繕 D理事：防災、親睦、 駐車場	理事長：総務、防災 副理事長：会計 A理事：植栽 B理事：営繕	会計、広報、営繕、 植栽を各2人で担 当 総務の1人は議事 録、会議。他の1名 は防災委員長兼務 駐車場担当は1人	副理事長：理事長補 佐 理事：建物、共同施 設（駐車場）、環境 （植栽）、会計、総 務	
任期	1年	1年	1年		2年、2期まで
役員選出法	ブロックごと順番性				推薦
理事長選出法	推薦／籤／立候補		理事の互選	理事の互選	立候補もあり
役員報酬	理事：3,500円 監事：1,000円	理事長：10,000円 副理事長：7,000円 理事・監事：5,000 円		正副理事長：5,000 円 理事：4,000円	
理事会開催 頻度	定例：毎月1回 臨時：ある年は2回	毎月1回			
理事会議長	理事長		年度によっては 副理事長 （規約上は理事長）		総務担当理事
臨時総会	ある年度は2回				
広報	月1回発行、臨時号 有	月1回発行			
委員会等			下記☆	下記☆☆	
備考、その他	クレーム処理： 殆ど理事長			グリーンクラブ： 低木剪定等ボランティア G 清掃日：年2回	

ブリリア多摩センター：理事任期1年、重任回数制限なし。理事選出方法は今年の場合、重任5人、立候補5人、残りは抽選

☆理事1名が委員長、他が副委員長を兼務する駐車場、営繕、植栽委員会（委員は各棟より1名、任期1年、月1回開催）があったが現在は団地整備検討委員会の下に総務G植栽G営繕Gとして置かれている。これらは理事会からの諮問あるいは理事会へ具申することで、当年度の課題の検討に当たる。一方常設委員会（応募制、長期継続も多い）は長期継続して検討に当たり、年度実行事項を理事会に答申する。

☆☆長期営繕委員会：理事経験者で専門家および応募者、長期修繕計画策定、最近では防音防湿サッシ工事を実施。他に任期なしの応募委員による構成の防災委員会がある。

（記録 井口）

次回 平成26年4月6日（日）14：00～16：00

場所 ブリリア多摩センター 集会室