

森博之マンション管理士事務所通信

2016年(平成28年)5月25日
第002号(隔月発行)

編集/発行者: 森 博之

住所: 東京都中央区銀座7-13-6 伽ミビル2F

電話: 03-6811-5651

URL: <http://mansion-consultant.com/>

5年ぶり 5回目 3/14 国交省「マンション管理規約」改正

適正化 指針も 管理組合「ガバナンス」強化へ

国土交通省は3月14日、マンション管理適正化指針とマンション標準管理規約・同コメントの一部を改正した。昨年10月に行ったパブリックコメントの改正案とおおむね内容は同じ。規約改正では、区分所有者以外外部専門家も管理組合役員になれる規定を選択肢として設置。コミュニティ形成は、指針で管理組合の積極的な取り組みを望ましいと位置付けた上で、管理費と管理組合業務の規約条文中から「近隣にも配慮した居住者間のコミュニケーション形成」いわゆるコミュニティ条項を削除した。規約改正は2011年7月以来5回目。新たな組合運営に対応する大きな変更を含んでいるが、個々のマンションの規約改正は任意。団地型・複合用途型の標準規約についても同様の改正を順次行う。

規約改正は12年1月から15年3月まで計11回開いた「新たな管理ルール検討会」の検討を踏まえたもの。改正のポイントは2面表の通り。最大の特徴は、役員資格要件で「組合員」の規定を削除した条文を設定し、外部専門家を活用したい組合に選択肢を用意した点。1982年5月の標準管理規約初策定以来、「役員II区分所有者」として理事会運営方式が定着してきたが、今後第三者の理事長、理事、監事への就任が可能となり、いわゆる管理者管理の選択もできるようになる。ただし選任方法は細則で定めるとし、資格要件も含め細部の例示は今後検討される。

管理費と管理組合業務の規約条文も改正した。削除案に關係団体から異論のあつた「地域コミュニティ」にも配慮した居住者間のコミュニケーション形成に関する費用や業務の規定は、検討会の提言通り削除となった。一方、指針の前文でマンションコミュニティ形成を「重要な社会出席を義務付け、意図総数760。意見検討する。」との留意点を述べている。そのほか、監事の職務、パブコメの結果は今後具体例の提示を認めた。

投資型で「民泊」認定

管理規約 専ら住宅 業者は「違反とっていない」 東京・大田区

東京都大田区は2月12日、全国で初めて民泊施設2物件を認定した。うち1件は投資用分譲マンション。管理規約は標準管理規約同様「専ら住宅」としての使用のみを許可している内容だ。認定物件は百戦錬磨(上山康博社長)の子会社とまれる(本社

百戦錬磨によると、管理組合の了解は得ていないという。専ら住宅として使用のみを認めている内容は、民泊が管理規約に違反している点で、同社は「現時点では、民泊が管理規約に違反している」と強調する。周知期間は

数日間を終了し、区へ申請した。区の伊藤弘之生活衛生課係長は「ガイドラインでは管理規約の確認は認定要件にしておらず、管理組合の了解も要件ではない」と指摘。国の判断が明確でない現在、申請方法に問題は無いと話す。同マンションの分譲・管理の事業関係者は「管理組合としてはこれから対応を検討する予定」としている。(マンション管理新聞 977号)

議決権の価値割合設定を認める規約コメント部分は「あくまで新築時に限った選択肢」と強調した。コミュニティ活動は「国交省としては、防災・防犯・美化・清掃・緑化・景観形成・生活ルール調整など、居住環境の維持・向上に資するコミュニティ活動には管理費から支出可能であると考えています」と述べている。規約等各種資料は国交省ホームページ「マンション政策」サイトの「マンション管理について」に掲載している。(マンション管理新聞1000号)

改正箇所一覧

I 「マンションの管理の適正化に関する指針」改正の概要

1. コミュニティー形成の積極的な取り組みを新たに明記

「基本的方向」に、新たに、コミュニティー形成の重要性を位置付け、「管理組合が留意すべき基本的事項」に管理費とその他の費用の適切なしゅん別の留意点を記載

2. 外部専門家を活用する場合の留意事項を明記

「基本的方向」「管理組合が留意すべき基本的事項」に、外部専門家の活用及びその場合の留意事項を記載

II 「マンション標準管理規約」改正の概要

1. 外部の専門家の活用

理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の所要の規定を措置（全般関係コメント、第 35 条～第 41 条、別添 1 等）

2. 駐車場の使用方法

駐車場が全戸分存在しない場合における入れ替え制などの公平な選定方法、空きが生じている駐車場の外部貸しに係る税務上の注意喚起等の解説を追加（第 15 条関係コメント）

3. 専有部分等の修繕等

専有部分等の修繕は、理事会の承認等を得て実施可能とする（第 17 条、第 21 条、第 22 条、別添 2 等）

4. 暴力団等の排除規定

暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする条項を整備（第 19 条の 2、第 36 条の 2 等）

5. 災害等の場合の管理組合の意思決定

緊急時における補修などの保存行為は理事長が単独で判断し、緊急時の応急修繕は理事会で決定すること等とした（第 21 条、第 54 条等）

6. 緊急時の理事長等の立ち入り

緊急時における補修などの保存行為は理事長が単独で判断し、緊急時の応急修繕は理事会で決定すること等とした（第 21 条、第 54 条等）

7. コミュニティー条項等の再整理

防災・防犯、美化・清掃などのコミュニティー活動は可能であることを明確にし、判例も踏まえた条項として各業務を再整理（第 27 条、第 32 条）

8. 議決権割合

新築物件における選択肢として、総会の議決権（及び譲渡契約時の敷地の持ち分割合）について、住戸の価値割合に運動した設定も考えられる旨の解説を追加（第 46 条関係コメント）

9. 理事会の代理出席

理事会への理事の代理出席について、あらかじめ代理する者を定めておく、議決権行使書による表決を認める等が望ましい旨の解説を追加し、理事会の議決有効性を巡るトラブルを防止（第 53 条関係コメント）

10. 管理費等の滞納に対する措置

管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について、段階的にまとめたフローチャート等を提示（第 60 条、別添 3）

11. マンションの管理状況などの情報開示

大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積み立て状況などの情報を開示する場合の条項を整備（第 64 条、別添 4 等）

12. その他所要の改正

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律（平成 26 年法律第 80 号）の施行等に伴う改正、字句の修正等

なお、上記と同様の改正を、マンション標準管理規約（単棟型）だけでなく、マンション標準管理規約（団地型）及びマンション標準管理規約（複合用途型）についても行うこととする

判例トピック

気になる人は気になるが、そうでない人は…。バルコニーの透明ガラスに染みのような不具合があるとして、修補等を望んでいた区分所有者が売り主に修補拒否された後、管理組合に対し必要な対応義務を怠ったとして 115 万円の賠償を求めていた訴訟の控訴審判決が昨年 11 月 11 日東京高裁であり、区分所有者の控訴を棄却した。

裁判記録によると、都内約 250 戸のマンションで原告は 10 階の住戸を所有していた。問題になったガラスはバルコニーの 4 枚中の 1 枚。

原告は入居後 2 年のアフターサービス特約期間中、売り主にガラス交換等の修補を求めていたが拒否され、共有部分だとして管理組合に修補等を要求した。

1・2 審とも原告
区分所有者が敗訴

管理義務「合理的範囲」に限定

現場確認した理事長報告によると不具合は「確かに目視で分かる程度の小さな気泡がまだらにある。気になる人は気になるが、気にならない人はならない」というレベルで、交換見積額は 8.5 万円だった。

臨時総会で修補の賛否を問い、賛成 43% と過半数に届かず否決した。

2015 年 7 月 17 日、東京地裁判決は、ガラスの染みのような部分を「眺望が遮られることはないものの、やや透過性が異なっているが、通常の使用

バルコニーガラスの不具合、売り主は修補拒否

「対応怠った」と管理組合を提訴

に支障を生じさせる性質のものとは認められない」と指摘。「管理組合が売り主に修補請求しても修補が実現した蓋然性が高いとは認められない」と判じた。

管理組合として共用部分を適正に管理する義務を負っているものと解

されるとしても、共用部分に存在する不具合の全てについて、その程度等に関わらず、修補をする義務があるということではできず、不具合の程度や修補のために生ずる管理組合の費用負担の程度等に照らし、合理的と認められる範囲で修補等の対応をする義務があるとして、臨時総会の決議を重視し、原告請求を棄却した。（マンション管理新聞 998 号）