

“よくわからない”マンション管理

～マンション管理組合に関わろうとする方へ～



弁護士 四辻 明洋（大阪弁護士会所属）



1. 自己紹介



2. マンションの管理不全の問題

- 滋賀県野洲市の「美和コーポ」の事例

昭和47年

新築

平成30年9月

空家特措法の「特定空家」に認定

令和2年1月～7月

行政代執行

令和2年7月31日

区分所有者に解体費用を請求
(1人あたり約1312万円)



外壁は崩落。

アスベストが露出。

階段は崩落。

→住める状態ではない。

区分所有建物の空き家に対する行政代執行の事例について
(野洲市都市建設部住宅課) より引用

皆さんのマンションは大丈夫ですか？

- ▶ 「美和コーポ」は、平成30年の時点で築46年。
- ▶ 国交省によれば、国内で築40年を超えるマンションは・・・

平成30年の時点で103万戸、
10年後には231万戸
20年後には404万戸


- ▶ 大阪府において、築40年以上のマンションは・・・
15万戸／80万戸（令和2年末時点）



マンション管理の主役はあなたです。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律
4条2項：

『マンションの区分所有者等は、マンションの
管理に関し管理組合の一員として役割を適切に
果たすよう努めなければならない。』



“よくわからない”では損。

- ・ 管理不全のマンションとなれば、建物の寿命や資産としての価値にも影響します。
- ・ 適正な管理が評価される時代です。
- ・ 次世代に負の財産を残さないためにも、マンション管理について気にかけてみませんか。

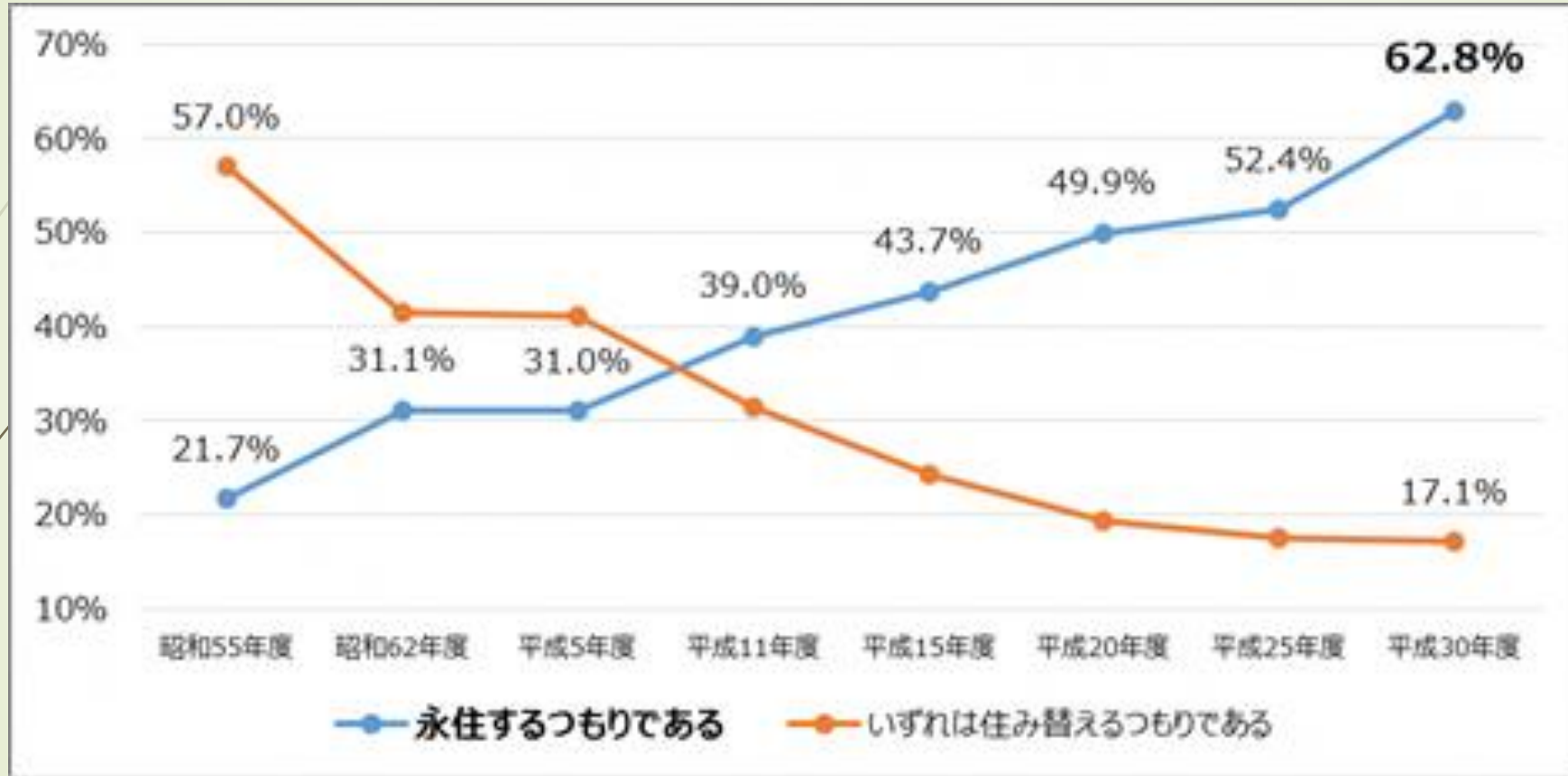
3. マンションの現状

- ・国土交通省マンション総合調査

平成30年11月から12月に、4200の管理組合と8400の区分所有者（理事長+1名）に対する調査の結果である。

アンケートの回収率は概ね40%であり、1688の管理組合と3211件の区分所有者向け調査の結果が反映されている。

永住意識の高まり



※国土交通省マンション総合調査とりまとめより引用

平成25年の調査との対比②

- ・世帯主の年齢

30歳以下の区分所有者 7.8%→7.1%

70歳以上の区分所有者 18.9%→22.2%

- ・賃貸戸数割合

賃貸戸数の割合が20%を超えるもの

18.2%→17.1%

平成25年の調査との対比③

- ・空室戸数割合

空室が20%を超える 0.8%→1.2%

空室がある 40.9%→37.3%

- ・修繕積立金

計画より不足している 34.8%

不測の割合が20%を超える 15.5%

※平均の修繕積立金は1万1243円/戸

その他マンション総合調査から分かること

- ・ マンション管理の方法
マンション管理業者に全てを委託している
74.1%
管理組合による自主管理
6.8%
- ・ 通常総会への出席率
32.9%（委任状出席を含めると82.1%）



4. 管理計画認定制度

- ▶ 2022年4月より、管理計画認定制度が始まる。
- ▶ 管理計画を都道府県に届出、一定の基準を備えていることを認定してもらう制度。
- ▶ 認定を受けることで、マンションリフォーム融資や、ふらっと35の優遇金利が適用される。
- ▶ 管理計画認定基準は、大きく17項目。

管理計画認定制度の基準

- 管理者等が選任されている。
- 監事が選任されている。
- 集会在年1回以上開催されている。
- 管理規約が作成されている。
- マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められている。
- 管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付について定められている。
- 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- 滞納額が全体の1割以内であること

管理計画認定制度の基準

- 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。
- 修繕計画の見直しが7年以内に行われていること。
- 計画期間が30年以上であり、大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
- 計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。
- 修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。
- 平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
- 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること



少し沢山書いていますが・・・

- 管理計画認定制度で求められていることは、**基本的なこと**。
- 最低限の管理もできていないマンションがあるから、このような法律がある。
- マンション管理が、マンションの価値を形成する時代に。

基本的な用語とおことわり

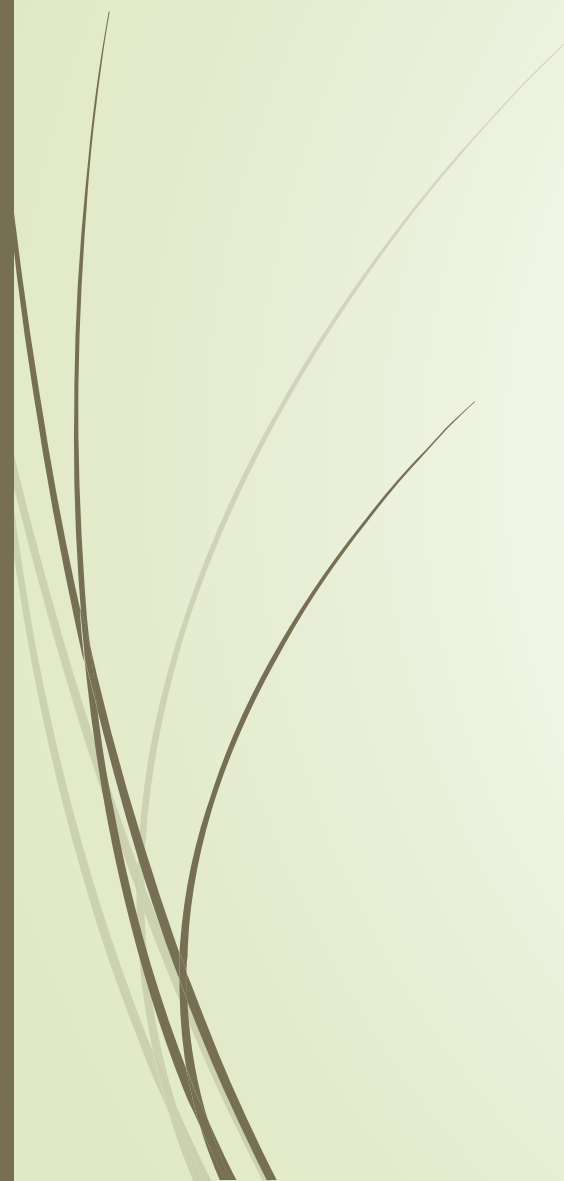
- ▶ 「団地管理組合」や住宅と店舗の複合ではない、理事会が構成されている管理組合を意識して話します。

基本用語

- ▶ 管理規約：各管理組合で作成するもの。
法律と異なるルールを定めることが可能。
- ▶ 標準管理規約：国土交通省が作成した管理規約モデル
- ▶ 区分所有者：マンションの各部屋の所有者のこと。



5. マンション管理組合に関する問題



マンション管理組合とは・・・？

- ➡ 区分所有法 3 条前段では、以下のように定められています。

『区分所有者は、**全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。**』

※分譲マンションや長屋について定めた法律を「建物の区分所有等に関する法律」（通称「区分所有法」）といいます。民法の特別法なので、民法よりも優先して適用される。

マンション管理組合の超基礎知識

- 専有部分と共用部分
- 自治会と管理組合の違いは？
- 管理費／修繕積立金とは？
- 管理の内容は、話し合いで決める必要がある（⇔一戸建）
トラブルを避けるには、『**合意形成**』が重要です。



ここで問題です。

【問題】


管理組合は、管理費や修繕積立金を徴収して、マンションの維持保全に充てています。

この修繕積立金を、皆さんの部屋の中を修理するのに使うことはできるでしょうか？

国交省マンション管理標準規約 28条

管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理



以下のケースはどうでしょうか。

【問題】

今度、マンションで排水管の工事を行います。

排水管には、共用部分と専有部分が一体になっている部分があります。

専有部分の工事を管理組合が行ってもいいでしょうか。

工事に修繕積立金をあててもいいでしょうか。

国交省マンション標準管理規約第21条2項

専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

標準管理規約コメント21条関係：

第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、**配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。**なお、**共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。**その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った**区分所有者への補償の有無等についても十分留意**することが必要である。



原則：

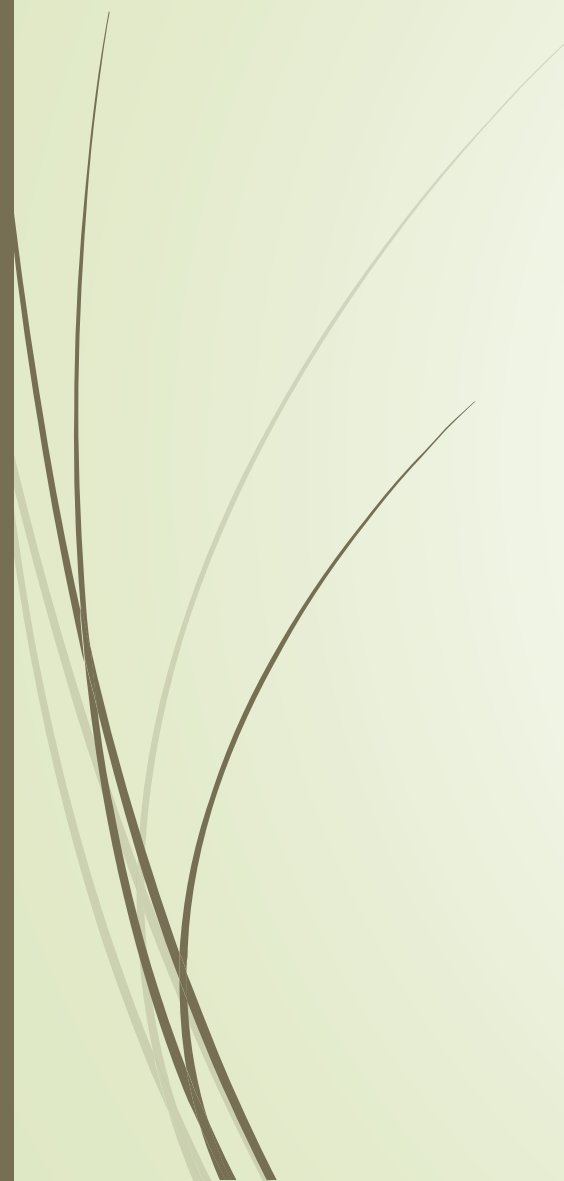
配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。

例外：

- ・ 共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを一体的に行う場合。
- ・ 長期修繕計画に専有部分の配管の取替えにつき記載。
- ・ こうした専有部分の工事に修繕積立金をあてられるよう、規約に記載。
- ・ 先行して工事を行った者との衡平を保つ。



6. 管理組合の総会に関する問題



総会とは・・・

- ▶ 管理組合が意思決定を行うための最高機関。
- ▶ 年に1回の開催が義務付けられている（法34条2項）
- ▶ 多くの管理組合では、会計年度が開始してから2か月以内に、理事長が通常総会を招集することとされている。
- ▶ 理事長以外が、総会を開くことを求める／総会を開催することも可能（組合員総数の5分の1以上、議決権総数の5分の1以上の組合員の同意を得て、招集請求。法34条3項）。

決議のための要件①

1. 普通決議

予算の承認など、一般的な事項に関する決議。
一般的な大規模修繕も対象。

決議要件：

区分所有者の過半数が出席して、出席者の過半数の賛成
※標準管理規約による。規約で別の定め方も可能。

決議のための要件②

2. 特別決議

規約の制定や、共用部分の（著しい）変更などの重要なもの

決議要件：

区分所有者の4分の3以上かつ、

議決権総数の4分の3以上の賛成が必要。

※下線部は、規約により、『**区分所有者の過半数**』まで緩和可能。

決議のための要件③

3. 建替え決議

マンションの建替えを決定するための決議。

決議要件：

区分所有者の5分の4以上かつ、

議決権総数の5分の4以上の賛成が必要。



マンション総合調査では・・・

- ・ 通常総会への出席率

32.9% (委任状出席を含めると82.1%)

➡皆さんのマンションでは、決議を取れますか？

20年後、30年後の建替えの時に、

5分の4の出席・賛成を得ることはできますか？

理解した上で、投票していますか？

今より良いマンション管理のご提案

- ① 議事録を充実させる。
 - ・ 管理会社任せにしていませんか？
- ② 総会／理事会議事録を共有する。
 - ・ 議事録を作成して満足していませんか？
- ③ 居住者間のコミュニケーションを図る。
 - ・ コミュニティ形成を怠っていませんか？

今より良いマンション管理のご提案

- ④ 議決権行使書／委任状の提出を促す。
 - ・ 重要な書類は、カラーの紙に印刷する。
 - ・ 全体の提出状況を掲示する。

 - ⑤ 総会をオンライン併用で開催する。
 - ・ 傍聴／出席のハードルが下がります。
- ※時間があれば、後でお話する予定です。




【問題】

次の場合、Aさんの票をどのように扱えばよいのでしょうか？

【事例】

- Aさんから、総会の3日前に、「反対」の議決権行使書が送られてきました。
- 今日の総会に、Aさんの委任状を持った方が出席して、「賛成」票を投じました。
- 委任状の日付は、総会の日になっていますが、Aさんの署名の筆跡と日付の筆跡は違うような気がします。



7. 理事会に関する問題



理事会とは・・・

- 管理組合の業務の執行機関（会社でいう取締役会）。
- 区分所有法に定めはないので、決め方や、職務内容などは管理規約で決まる。
- 理事のなり手がいない、それによって理事長が長期政権化してしまうといった問題がよくある。
- 誰かが理事になる必要があります。諦めてください。

理事のなり手不足に関するご提案

- ① 理事の人数が適正か確認する。
 - ・ 区分所有者 10 人につき理事 1 人が適正と言われるが・・・
- ② 理事の就任要件が適正か確認する。
 - ・ 標準管理規約 35 条では、
「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。」
とされている。

理事のなり手不足に関するご提案

- ③ オンライン併用で理事会を開催する。
➡忙しい方、面倒な方でも対応しやすくなる。
- ④ 理事を外注する（②と関連する）。
➡専門家などの第三者を理事にする方法もある、と一般的には言われているが・・・
- ⑤ 理事に報酬を払う。



ここで問題です。


【問題】

うちのマンションでは、マンションに住んでいる方のみの輪番制で理事をまわしています。

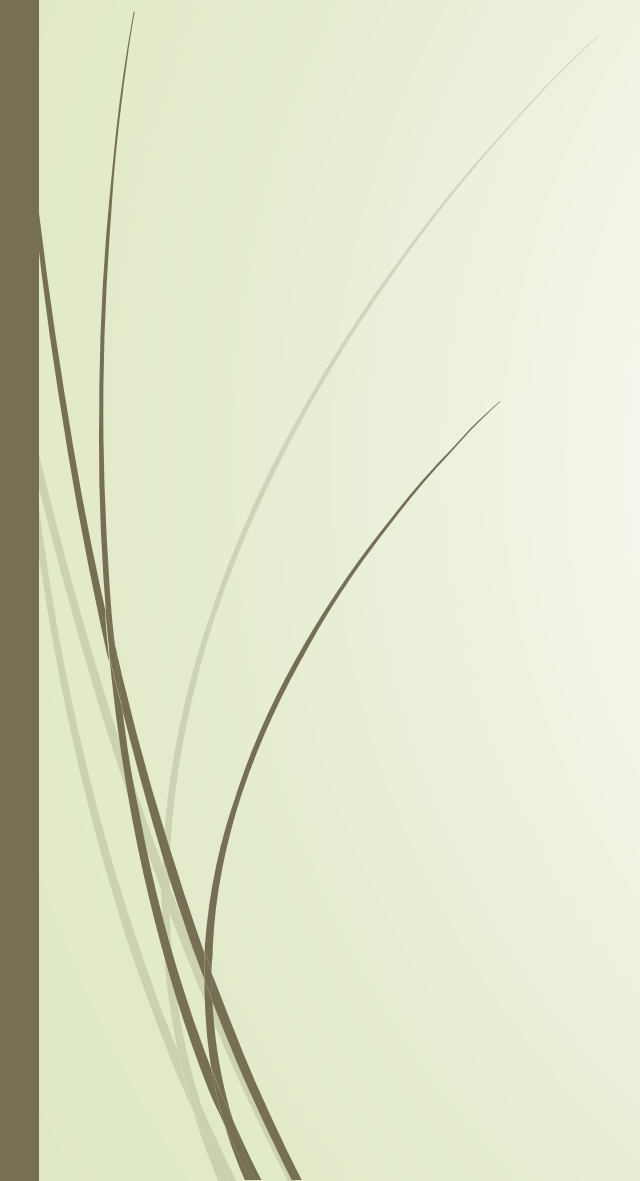
住んでいない人は理事にならなくていいので、不公平だと思います。

不公平を是正する為に、理事にならなくていい代わりに月1000円の「協力金」を求めたいと思います。

※参考：最高裁平成22年1月26日判決



8. 管理規約に関する問題



区分所有法30条では・・・

『建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、**規約**で定めることができる。』

『マンション管理の適正化に関する指針』では・・・

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じ、その改正を行うことが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことが肝要である。


標準管理規約／コメント改正の概要（令和3年）

- ▶ I Tを利用した総会／理事会ができることが明記された。
参考）「I Tを活用した総会の実施ガイドライン」（マンション管理業協会）
- ▶ 置き配のルールを定めることを記載。
- ▶ 総会の延期について
- ▶ 専有部分の配管工事費を修繕積立金から拠出することについて
- ▶ 「電磁的方法」「WEB会議システム」の定義規定
- ▶ 専有部分の工事の承認を「電磁的方法」で可能に。
- ▶ 理事が総会で解任できることの明示
- ▶ 管理計画の認定を普通決議事項として明示

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html



こんな管理規約は嫌だ



【事例① 以下のような規約は有効か】


『区分所有者が管理費を滞納した場合、マンション管理業者は、滞納の事実を遅滞なく理事会に報告しなければならない。』

【事例① ポイント】

規約で決めることができるのは以下の内容である。

(区分所有法30条1項)

『建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる』



【事例② 以下のような規約変更は問題ないか】

旧規約：

『理事長の任期は1年とする。』

新規約：

『理事長の任期は1年とする。2回に限り連続就任することができる。辞任又は任期満了後は、20年間理事長等に就任できない。』

【事例② ポイント】


形式面：

- ・ 前年に理事長に就任していた人に適用されるか不明。
- ・ 理事長「等」の趣旨が不明。

➡ 誰にでも分かる、解釈の余地のない規約とする。

内容面：

長期政権化防止の必要性は認められても、
20年の再任禁止は現実的でないのではないか。



【事例③ 以下のような規約変更は問題ないか】

旧規約：

『専有部分は、専ら住居として使用するものとする。』

新規約：

『専有部分は、専ら住居として使用するものとし、区分所有者又は親族以外の者を宿泊させてはならない。』

【事例③ ポイント】

『建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項』

専有部分に対する制限は、建物全体の維持管理または共同生活上の秩序維持のために必要なものであれば、有効。

ここまで重大な所有権の制限を行う正当性があるか否か。

【事例④ 以下のような規約変更は問題ないか】

- ・ 専有部分のリフォームをしようとしている人がいる。
- ・ そこで、
「コロナウイルスの終息等の発令が行われるまでの間は、不特定多数の出入りが予測される大規模な専有部分改修工事を受理しない」とする決議／規約を新設する。

【事例④ ポイント】

- ・ 不明確な基準で、長期間権利を著しく制約する規約。
- ・ 特定の区分所有者に著しい不利益（「特別の影響」）を与える規約改正は、その方の個別承諾が必要。
- ・ 目的に対して手段が合理的か、要検討。
- ・ 大阪地裁の令和3年7月14日に出された決定（保全手続なので判決ではない。）をモデルにした。

【事例④ ポイント】

区分所有法 3 1 条 1 項

規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。



【事例⑤ 以下のような規約は問題ないか】

『理事長に反抗する区分所有者の管理費・修繕積立金は、
10倍とする』

【事例⑤ ポイント】

区分所有法30条3項

前二項に規定する規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない

【事例⑥】 以下のような規約は問題ないか】

規約案 1


『理事会全員の賛成があれば、規約の変更やマンションの建て替えができる。』

規約案 2

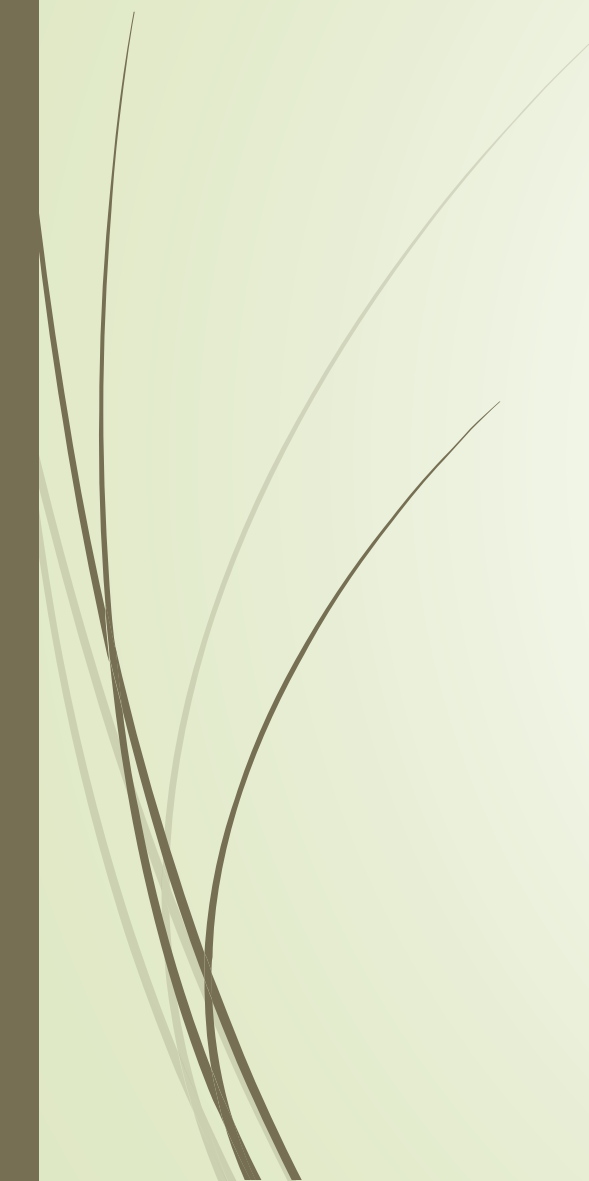
『区分所有法 3 1 条 1 項に関わらず、規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各過半数以上の多数による集会の決議によつてする』

【事例⑥ ポイント】

- ・ 強行法規に反する規約は無効である。
 - ・ 区分所有法には、規約で修正できる規定と規約でも修正できない規定がある。
- ➡ 「出席者が足りず特別決議ができない」という問題は、規約改正では解決できない。



9. 管理業者（会社）に関する問題



マンション管理業者とは・・・


- ➡ マンション管理は専門的で難しいため、本来管理組合がすべき事務を委託することのできる業者。
- ➡ 「管理人さん」は、管理業者の従業員であることが多い。「大家さん」ではない。
- ➡ 管理業者に対して不満を持っている、という相談が非常に多い印象がある。

マンション管理業者との付き合い方

- 丸投げが悪いとは言えないが、
「管理業者が何をやっているか分からない」
「渡されたからハンコを押しておいた。」
- 以上のような状況はトラブル、不信感をもたらす。

解決策のご提案

- 管理組合側も知識をつける必要がある。そのために、理事を2年交代半数改選などとしてはどうか。
- 「標準管理委託契約」と自身のマンションの契約を比較して、委託している範囲の過不足がないか比較しよう。
- 金銭管理の確認（マンション管理適正化法参照）
- 管理業者の変更
 - ➡ 金額のみでなく、どこまで何をしてくれるか確認。



【事例】

管理業者が、債権の管理をしていなかったため、ある区分所有者が滞納していた管理費が時効によって消滅してしまっただ。

管理業者に対して責任追及することはできるか？

【事例】

1. 管理会社が持ってきた長期修繕計画が高い気がする。

➡ ・大阪府建築士会に相談窓口があります。

<http://www.aba-osakafu.or.jp/soudaniinkai/sumai-soudan.htm>

・個別工事については相見積もりが妥当。

【事例】

2. 管理会社の法的アドバイスが正しいか分からない。

➡ ・ 弁護士にご相談ください。

《宣伝》

大阪弁護士会では、第3木曜日の午後3時から午後5時に無料電話相談を行っています。

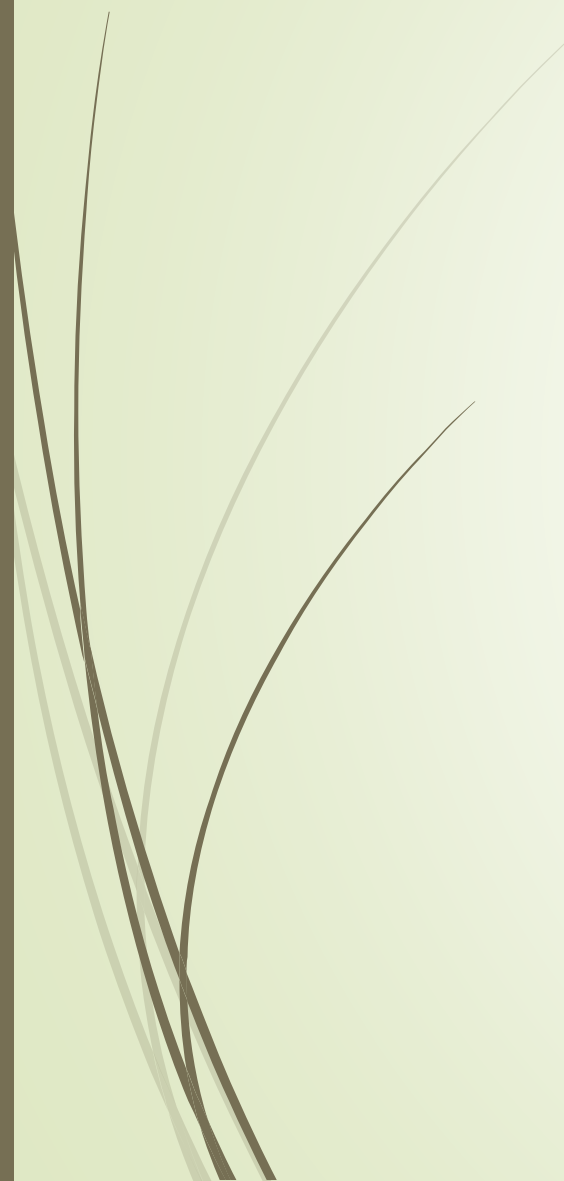
マンション問題に熱心な弁護士が対応しますよ。

理事長など、管理組合を代表する方からご相談ください。

06-6364-6251



10. 大規模修繕計画について



弁護士としては専門外ですが、

- ・国土交通省の長期修繕計画作成ガイドライン

<https://www.mlit.go.jp/common/001172730.pdf>

- ・住宅金融支援機構の長期修繕ナビ

https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html

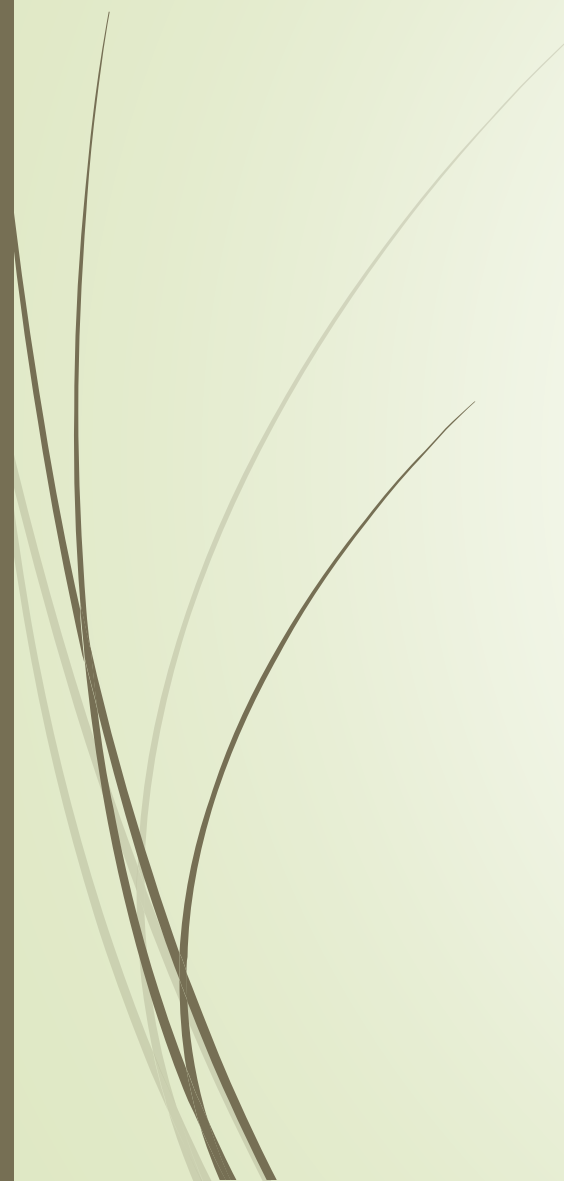
➡マンションの規模・築年数・工事内容に応じた、

「平均的な大規模修繕工事費用」

「修繕積立金の負担額」などを試算できます。



1 1 . 管理費・修繕積立金回収について






ここで問題です。

【問題】

管理費を滞納する区分所有者がいます。

マンションの掲示板に名前や顔写真を掲示してよいか。



【ポイント】

- ・ 管理費の回収とはいえ、プライバシーには注意。
- ・ 名前については許されるケースもあるかもしれないが、回収に効果のある方法とも言えず、おすすめしない。



【問題】

1. 訴訟をすれば、必ず管理費を回収できるか。
2. 訴訟をする意味は？
3. 内容証明郵便で督促する必要がある？

【回答案／ポイント】

1 について

任意に支払わない場合には、

財産が見つからなければ回収はできない。

➡勤務先や財産を把握できていれば回収しやすい

滞納は少額のうちに関消すべき。

【回答案／ポイント】

2 について

- ・ マンションの部屋への強制執行には、判決不要。
規約に基づく債権には『先取特権』がある。
- ・ 他の財産へ強制執行する場合や、
消滅時効（発生から5年※）を更新するため。

【回答案／ポイント】

3 について

- ・ 内容証明郵便を過大評価する方もいるが、督促が内容証明郵便である必要はない。

遅滞なく督促することが重要。

管理費の回収について（補足①）

- ▶ 未払管理費は、その部屋の次の所有者に承継される（法 8 条）。

区分所有法 8 条：

前条第一項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

管理費の回収について（補足②）

- ▶ 管理費の滞納が著しい場合、滞納者に強制的に部屋を売却させ、排除することができる（法59条）。

（区分所有者が共同の利益に反する行為を行う場合）において、第六条第一項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる。

▶ **区分所有者、議決権の各4分の3以上による決議が必要。**

適正なマンション管理のために

- 理事が頑張るのではなく、皆が興味をもって関わる必要があります。法律をマスターする必要はありません。
- マンション管理に絶対的な正解はありません。皆さんが合意できることが重要です。マンション管理は、資産形成ですから、知恵を出しながら、マンションの管理に関わってください。
- まずは、管理規約を再読し、意見交換会や勉強会をしてみるところから始めてはどうでしょうか。



本論はここで終わりです。

1 つでも有益な情報を持ち帰っていただければ、幸いです。

ご清聴、ありがとうございました。

オンライン方式での総会／理事会について

- ▶ 令和3年の標準管理規約に、ITを利用した総会／理事会ができることが明記された。
- ▶ 総会を開催し、ウェブ会議システムで中継することは可能。
- ▶ ウェブ会議システム上だけで総会を開催することも可能。
- ▶ ウェブ会議システムで総会等を開くために規約改正が必要か？
 - ▶ 国土交通省の見解によれば、不要と考えられる。

オンライン総会を開催する場合の留意点

▶ 標準管理規約コメント（43条1項関係）

『WEB会議システム等を用いて会議を開催する場合における通知事項のうち、「開催方法」については、当該WEB会議システム等にアクセスするためのURLが考えられ、これに合わせて、なりすまし防止のため、WEB会議システム等を用いて出席を予定する組合員に対しては個別にID及びパスワードを送付することが考えられる。

オンライン総会を開催する場合の留意点

▶ 標準管理規約コメント（46条関係）

『WEB会議システム等を用いて総会に出席している組合員が議決権を行使する場合の取扱いは、WEB会議システム等を用いずに総会に出席している組合員が議決権を行使する場合と同様であり、区分所有法第39条第3項に規定する規約の定めや集会の決議は不要である。ただし、**第三者が組合員になりすました場合やサイバー攻撃や大規模障害等による通信手段の不具合が発生した場合等には、総会の決議が無効となるおそれがある**などの課題に留意する必要がある。』

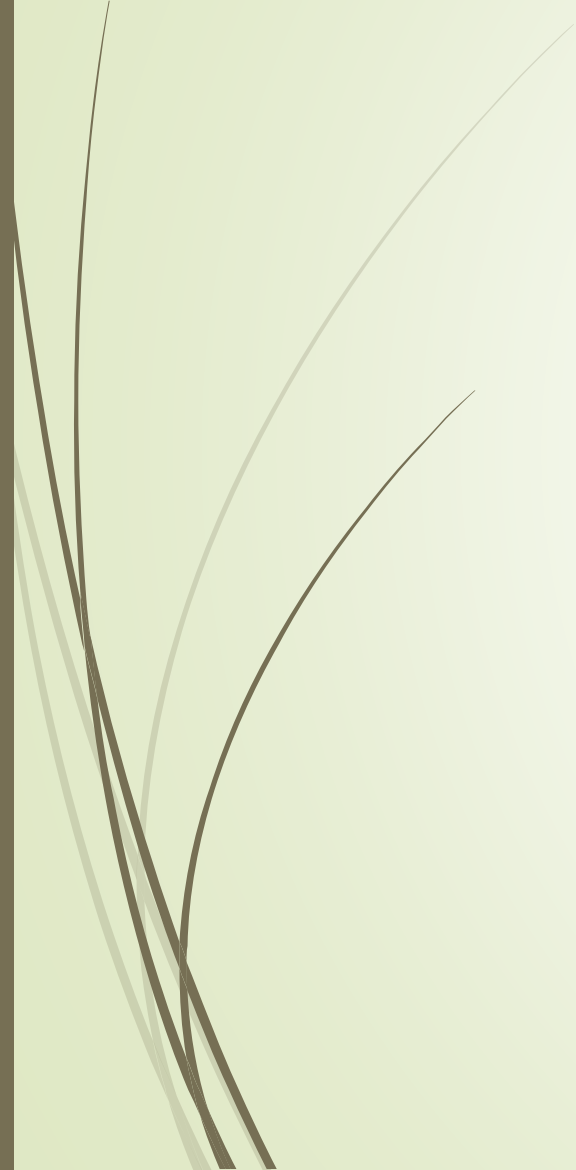
オンライン総会を開催する場合の留意点

- ▶ オンラインで開催する場合、オンラインでの出席者がどのように議決権を行使するのか、規約ではっきりさせるのがよいのではないか。
- ▶ 通信障害で多くの区分所有者が議決権を行使できないまま決議された場合、決議が無効となるリスクあり。
- ▶ 全員、参加することのできる環境が必要。

オンライン理事会を開催する場合の留意点

- ▶ 人数が少なく、1人1人が重要であるため、通信障害が起こったまま決議をした場合は、総会の場合よりも無効リスクが高い。
- ▶ オンライン会議は誰か1人のみが話しがちになるが、リアル開催の場合と同じくらいに議論をするべき。
- ▶ オンラインで参加できない理事がいる場合、オンラインのみでの理事会開催は許されないと思われる。

※理事会は代理人による出席が適当でないため、出席者の確保のためにも、オンライン併用開催は有益。



終