

講座3

快適なマンションライフのために

管理規約はマンションの基本ルール
快適なマンション生活を送るため、
ルールをしっかりと確認しましょう

〈講師〉大阪弁護士会
四辻 明洋
(よつじ あきひろ)



大阪弁護士会
亀井 直也
(かめい なおや)

■管理規約(以下、「規約」)の基礎の基礎

建物の区分所有等に関する法律(以下、「区分所有法」)は基本的なことだけを定め、規約でマンションの基本ルールを定めます。

●規約で定められること

- ・「理事会」設置や「管理者(理事長)」の選任
- ・役員任期や資格、選任方法、人数 など

規約の調整で役員の手不足などに一定程度対応できます。

●規約の特長

- ・当事者の全員合意が不要
- ・中途取得した区分所有者や賃借人も拘束など

●規約の大原則

- ・建物、敷地もしくは附属施設の管理または使用に関する区分所有者相互間の事項
- ・法律(強行規定)や公序良俗に反しない
- ・区分所有法が優先する
- ・全員均一の絶対的な平等ではなく、様々な事情を考慮する

●規約を改正する場合のルール(特別決議)

◇区分所有法31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4分の3以上の多数による集会の決議が必要
一部の区分所有者の権利に**特別の影響**を及ぼすときは、その承諾を得なければならない
議決を緩和する改正が予定されています。

◇特別の影響とは

規約の設定、変更等の必要性及び合理性とこれによる一部の区分所有者が受ける不利益とを比較衡量し、その不利益が区分所有者の受忍すべき限度を超えると認められる場合(最高裁判平成10年10月30日判決)。

⇒問題になるケース

- ✓法人区分所有者や外部区分所有者を差別扱いする
- ✓ペットの飼育禁止
- ✓専有部分の使用用途の制限
- ✓専用使用している駐車場や専用庭の使用料値上げ

判断に迷う場合は、是非、専門家に相談ください。

■マンション標準管理規約(以下、「標準管理規約」)について

●標準管理規約は国土交通省が示す管理規約の「ひな形」です。

◇参考にするメリット

- ⇒誰でも分かりやすい
- ⇒一通りの規約が設けられている
- ⇒標準管理規約の改正に伴う見直しが容易

◇標準管理規約の改正概要(令和6年6月7日改正)

①組合員名簿の作成・更新の仕組み

標準管理規約31条2項を新設

- ✓区分所有者や緊急連絡先等が変わった場合に届け出
- ✓長期間不在にする場合も届け出(音信不通を防止)
- ✓賃借人も届け出

標準管理規約64条の2

- ✓組合員名簿・居住者名簿を作成・保管し、組合員から相当の理由を付した書面があった場合は閲覧させねばならない
- ✓届出があった時に名簿を更新(年に1回は情報の確認、変更があった際の届出の周知など)
- ✓名簿の利用目的のできる限りの特定や、利用目的の事前公表(個人情報保護規定)、通知のルールが必要

②所在等が判明しない区分所有者への対応

標準管理規約67条の2

- ✓区分所有者が必要な届け出を行わないことで、敷地及び共用部

分等の管理に支障を及ぼし、又は及ぼすおそれがある場合、理事長は理事会の決議を経て、区分所有者の所在等を探索できる
✓前項において、理事長は探索の費用を違約金として弁護士費用等を加算して、当該区分所有者に請求できる

海外に住民票を移した区分所有者や相続人の調査などで費用が高額になる場合もあり、定めておきたい。

③管理情報の見える化(コメント新設)

マンションの適切な維持管理には、各区分所有者が管理組合会計の収支状況を把握し、修繕積立金額の変更の必要性を認識することは極めて重要。

合意形成に有効な策

- ✓長期修繕計画上の積立予定額と積立実額の差を総会で提示
- ✓段階増額積立方式の場合は、今後の変更予定時期及び変更予定額を説明

標準管理規約49条の2(新設)

- ✓理事長は、議案書及び付随する資料を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面での請求があれば閲覧させねばならず、閲覧の日時、場所等の指定はできる

④総会・理事会資料等の管理に関する図書(の)保管

変更された規約の保管方法(72条)

- (ア)規約原本と別に変更内容を反映した冊子を作成し、理事長が署名する方法
- (イ)規約原本に変更内容及び理事長の署名を記載した書面を添付する方法

有効な規約内容の一覧性や閲覧の利便性から、(ア)が望ましいとされます。

⑤EV用充電設備・⑥宅配ボックス設置の考え方

コメント15条関係

- ✓電気自動車等用充電設備を設置する際は、使用ルールや使用料を駐車場使用細則等に定めることが望ましく、設置費用や維持費の負担者や負担割合をあらかじめ総会で決議するのが望ましい。

コメント47条関係

- ✓宅配ボックスは、共用部分の加工の程度が小さければ普通決議で設置可能
- ✓充電器自体及び配管の設置を建物の躯体部分や敷地への加工の程度が小さい工事で行う場合も、普通決議で可能

■管理業者管理者方式

2つの古い(建物と住民の高齢化)を契機に「管理業者が管理者」となるマンションが出現し、国土交通省は「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」(以下、「ガイドライン」)を策定しました。

◇メリット

- ・区分所有者の負担軽減と役員の担い手不足の解消
- ・管理業者による専門的知見に基づく機動的な業務執行
- ・区分所有者は管理業者任せにできる

◇デメリット

- ・管理者と管理業者との自己取引・利益相反取引の可能性
- ・理事がおらず監督が弱まる
- ・区分所有者の管理への関心の低下につながる
- ・理事会方式に戻すことが困難になる可能性

◇管理会社から提案を受けたら

ガイドラインは、「役員の人数、業務内容、理事会の開催回数の検討や外部専門家を顧問として招聘するなど、役員の負担軽減・担い手確保の取り組みとの比較検討も有用」としています。

◇提案を受けた場合のチェック事項

規約が杜撰だと、管理者が不当なことをしていても区分所有者が気付かず、止めることができなくなるので、導入時にしっかりと規約で定めておくことは重要。