

マンション標準管理規約改正 建替決議を巡る裁判事例など

一般社団法人日本マンション学会中部支部長
弁護士 花井 増實

2022年2月26日(土) マンション管理初級セミナー

マンション標準管理規約とは

- 分譲マンションなどの区分所有建物における管理規約について一定のガイドラインを示すために、国土交通省（旧・建設省）が作成したマンション管理規約のモデルのこと。
- マンションの形態に応じて「単棟型」、「団地型」、「複合用途型」の3つのモデルがある。
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正並びに新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の社会情勢の変化を踏まえ、令和3年6月に改正された。

※本日は、マンションの形態として一般的である「単棟型」を例に解説します。

1. (定義) 第2条
十 電磁的方法
十一 WEB 会議システム等

- 【コメント】
- 第2条関係
- ① 電磁的方法の具体例には、電子メールの送信やウェブサイト（ホームページ）への書込みの利用、CD-R 等の交付による方法等がある。
- ② 電磁的方法の一部のみ利用可能な管理組合は、電磁的方法の利用状況に応じた規約を制定することが望ましい。例えば、電子メールの送受信やウェブサイト（ホームページ）への書込みは利用できないが、CD-R 等に記録されている内容の読込み及び表示は可能な場合、第十号においてイは規定しないことが望ましい。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

- (専有部分の修繕等)

- 第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面又は電磁的方法による承認を受けなければならない。

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

【コメント】

第18条関係

① 使用細則で定めることが考えられる事項としては、置き配を認める際のルール等、また、マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合において、使用細則を根拠として、居住者による共用部分等の使用を一時的に停止・制限することは可能であると考えられる。

④ 専用使用部分でない共用部分に物品を置くことは原則として認められないが、宅配ボックスが無い場合等、例外的に共用部分への置き配を認める場合には、長期間の放置や大量・乱雑な放置等により避難の支障とならないよう留意する必要がある。

(暴力団員の排除)
第19条の2

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

【コメント】

第19条の2関係

管理組合は、区分所有者から当該解約権行使の代理権の授与を受けて（具体的には同条第2項に規定する解約権の代理行使を認める書面の提出（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）を受ける。）

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

【コメント】

第 21 条関係

⑦ 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。

(役員の欠格条項)

第36条の2

一 精神の機能の障害により役員職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者 又は破産者で復権を得ないもの

(理事長)
第38条

- 【コメント】
- 第38条関係
- ② 第3項について、WEB 会議システム等を用いて開催する通常総会において、理事長が当該システム等を用いて出席し報告を行うことも可能であるが、WEB会議システム等を用いない場合と同様に、各組合員からの質疑への応答等について適切に対応する必要があることに留意すべきである。
- ③ 第4項は、理事長が職務の執行の状況を理事会に定期的に（例えば、「3か月に1回以上」等）報告すべき旨を定めたものである。なお、WEB 会議システム等を用いて開催する理事会において、理事長が当該システム等を用いて出席し報告を行うことも可能であるが、WEB会議システム等を用いない場合と同様に、各理事からの質疑への 応答等について適切に対応する必要があることに留意すべきである。

(総会)
第42条

【コメント】

第42条関係

(第3項関係)

災害又は感染症の感染拡大等への対応として、WEB 会議システム等を用いて会議を開催することも考えられるが、やむを得ない場合においては、通常総会を必ずしも「新会計年度開始以後2か月以内」に招集する必要はなく、これらの状況が解消された後、遅滞なく招集すれば 足りると考えられる。

(窓ガラス等の改良)

第22条

2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

(届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により管理組合に届け出なければならない。

(業務)
第32条

【コメント】

第32条関係

② 長期修繕計画の内容としては次のようなものが必要である。

1 30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上
とすること。

⑤ 管理組合が管理すべき設計図書は

消防関係書類、給排水設備図や電気設備図

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

2 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

外部専門家を役員として選任できることとする場合

2 理事及び監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

(総会)
第42条

【コメント】

第42条関係

(第3項関係)

災害又は感染症の感染拡大等への対応として、WEB 会議システム等を用いて会議を開催することも考えられるが、やむを得ない場合においては、通常総会を必ずしも「新会計年度開始以後2か月以内」に招集する必要はなく、これらの状況が解消された後、遅滞なく招集すれば 足りると考えられる。

(招集手続)

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB 会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

十三 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請

十四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却

十五 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し

十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

十七 その他管理組合の業務に関する重要事項

(招集手続)
第43条

6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

二 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項

イ マンションが円滑化法第102条第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合 次に掲げる事項

(1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律 第123号）第2条第2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由

(2) (1)の耐震改修に要する費用の概算額

ロ マンションが円滑化法第102条第2項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項

(1) 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

(2) (1)の改修に要する費用の概算額

ハ マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項

(1) 外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

(2) (1)の改修に要する費用の概算額

【コメント】

第 43 条関係

(第 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。

(第 7 項関係)

総会と同様に、WEB 会議システム等を用いて説明会を開催することも可能である。

議決権)

第46条

8 組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。

【コメント】

⑥ 書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に各議案ごとの賛否を記載した書面（いわゆる「議決権行使書」）を総会の招集者に提出することである。他方、代理人による議決権の行使とは、代理権を証する書面（いわゆる「委任状」。電磁的方法による提出が利用可能な場合は、**電磁的方法**を含む。）によって、組合員本人から授権を受けた代理人が総会に出席して議決権を行使することである。

⑧ **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。

(総会の会議及び議事)

第47条 総会の会議 (WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。) は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

【コメント】

第47条関係

① 第1項の定足数について、議決権を行使することができる組合員がWEB会議システム等を用いて出席した場合については、定足数の算出において出席組合員に含まれると考えられる。これに対して、議決権を行使することができない傍聴人としてWEB 会議システム等を用いて議事を傍聴する組合員については、出席組合員には含まれないと考えられる。

② 第2項は、議長を含む出席組合員（書面（電磁的方法による議決 権の行使が利用可能な場合は、電磁的方法を含む。）又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数で決議し、過半数の賛成を得られなかった議事は否決とすることを意味するものである。

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 三 収支決算及び事業報告
- 四 収支予算及び事業計画
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方
- 七 修繕積立金の保管及び運用方法
- 八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 十一 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任

(理事会) 第51条

2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

② 理事の互選により選任された理事長、副理事長及び会計担当理事については、本項に基づき、理事の過半数の一致によりその職を解くことができる。ただし、その理事としての地位については、第35条第2項及び第48条第二号に基づき、総会の決議を経なければその職を解くことができない。

(招集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。

【コメント】

第52条関係

なお、第4項で理事会の招集手続につき第43条を準用しているが、WEB会議システム等を用いて開催する理事会についても同条が準用され、その場合の開催方法の考え方については、コメント第43条第1項関係を参照。

(理事会の会議及び議事)

第53条 理事会の会議 (WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。)は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

【コメント】

第 53 条関係

⑤ 理事会に出席できない理事に対しては、理事会の議事についての質問機会の確保、書面等による意見の提出や議決権行使を認めるなどの配慮をする必要がある。また、WEB 会議システム等を用いて開催する理事会を開催する場合は、当該理事会における議決権行使の方法等を、規約や第70条に基づく細則において定めることも考えられ、この場合においても、規約や使用細則等に則り理事会議事録を作成することが必要となる点などについて留意する必要がある。なお、第1項の定足数について、理事が WEB 会議システム等を用いて出席した場合については、定足数の算出において出席理事に含まれると考えられる。

(議決事項)

第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

十一 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

【コメント】

第72条関係

① 区分所有者全員が署名した規約がない場合には、分譲時の規約案及び分譲時の区分所有者全員の規約案に対する同意を証する書面又は初めて規約を設定した際の総会の議事録が、規約原本の機能を果たすこととなる。

建替え決議における
区分所有者の数え方の基準についての裁判例

神戸地方裁判所平成13年1月31日
(判例時報1757号123頁)

事案

平成7年1月阪神淡路大震災で被災し、平成9年9月14日管理組合は臨時総会で建替決議を賛成多数で議決した。

その決議では、登記上3つの住戸を有する者、2つの住戸を有する区分所有者につき、登記名義ではなく真実あるいは実質的な所有により判定して区分所有者数をそれぞれ定数3、定数2として、法62条1項の区分所有者数の5分の4を充足するとした。

判旨

1 区分所有者の人数の数え方について、まず、1つの専有部分を数人で共有する場合、区分所有法40条の規定の趣旨に照らし、右共有者数人で1人と計算すべきものと解される。

また、1人の区分所有者が複数の専有部分を所有している場合も、区分所有者としての定数は全部で1人と計算するのが相当である。なぜなら、区分所有法が建て替え決議などについて決議の成立要件として議決権の多数もしくは過半数と併せて、区分所有者の多数又は過半数を必要としているのは、建物の区分所有関係における意思決定は、財産権としての面から各区分所有者の有する区分所有権の大きさ、すなわち、持分による多数の意見を反映させなければならない（これは議決権によって反映される）と同時に、一つの管理共同体としての面からその構成員である区分所有者の数による多数の意見も反映させなければならないとの考慮に基づくものと考えられるからである。

2 議案の採決に当たり誰を区分所有法62条1項にいう「区分所有者」として扱うか（具体的には、管理組合が誰に、集会招集通知を
発し、議決権の行使をさせるか）を決する基準として、登記簿上の記載によるのか。それとも実質的な権利関係によるのか。仮に実質的な権利関係で決するとすると、実質的な権利関係は第三者が容易に知り得ないことがあるため、管理組合に過度の負担を強いる可能性がる上に、採決後に、採決に参加した特定の者が実は真実の区分所有者ではなかったと主張すること（本件がまさにそうである）が許され。ときに採決の結果（議案が可決されたにしろ、否決されたにしろ）が覆されることになり、法的安定性が損なわれるおそれ大きい。したがって、右62条1項にいう「区分所有者」であるかを
決する基準は、画一的で明確性のある登記簿上の記載によるとする
のが相当というべきである。

3 本件決議は、区分所有者定数につき、登記上3住戸を所有する区分所有者を1とし、登記上2住戸を所有する区分所有者を1とすると、区分所有法62条1項にいう「区分所有者の5分の4以上の多数」に達しないことから、無効な決議である。

(建替え決議)

第六十二条 集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

2 建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一 新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要
- 二 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
- 三 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 四 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

3 前項第三号及び第四号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

5 前項に規定する場合において、第三十五条第一項の通知をするときは、同条第五項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。

一 建替えを必要とする理由

二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳

三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6 第四項の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

建替え決議について敷地が特定されていないとして
無効とされた判例

平成19年9月12日東京高等裁判所判決
(判タ1208号186頁)

事案

- 昭和36年完成のマンションで、敷地は地上権であった。平成16年11月4日臨時総会で建替決議がされた。原審は、敷地が特定されていないので法62条2項1号の要件を満たさないので重大な瑕疵があり決議は無効とした。

判旨

本件議案添付の図面は、再建建物の平面図であって方位や道路等は記載されているが、敷地の地番や正確な範囲は判明しないから、同図面が添付されていることをもって、本件建替え決議において、敷地が特定されているということとはできない。

敷地が特定されなければ、再建建物の建ぺい率、容積率、日影規制、高度規制などの諸規則の適用関係が明らかではなく、再建建物の建築面積、延床面積、地上階数等も具体的に定まらないことになるから、建替え計画の実現可能性の検討も、建築に要する費用も算定困難である。

以上によれば、本件決議は、再建建物の敷地の特定がされていない点において、法62条2項1号の要件を満たしていない。