

# 第1章 区分所有法と標準管理規約

## 1 マンション管理に関する法律等

### (1) マンションとはどのような建物か（定義）

「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設の総称をマンションと称する。」（マンション管理適正化法第2条）。

### (2) マンションに適用される法律

マンションに適用される法律を下記一覧表で示します。この法律の中で通常管理運営においては、「建物の区分所有に関する法律」（以下、「区分所有法」という。）及び「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下、「適正化法」という。）の「二法」が基本になります。区分所有法及び適正化法以外の法律は特定の条件の基で適用できる法律です。このテキストの取り扱いは「区分所有法」と、「マンション標準管理規約」（以下、「標準管理規約」という。）の解説に重点を置いています。

<マンションに適用される主な法律一覧>

法律の名称	本テキストでは以下の略称を使用	施行年月	最終改定施行
建物の区分所有等に関する法律	区分所有法	昭和37年4月	平成23年6月
マンションの管理の適正化の推進に関する法律	適正化法	平成13年8月	令和2年6月 (公布)
被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法	被災マンション法	平成7年3月	平成25年6月
建築物の耐震改修の促進に関する法律	耐震改修促進法	平成7年12月	平成25年11月
マンションの建替えの円滑化等に関する法律	建替え円滑化法	平成14年6月	令和2年6月 (公布)
住宅宿泊事業法	民泊新法	平成30年6月	
個人情報保護法	個人情報保護法	平成17年4月	平成29年5月

### (3) 区分所有法以外の法律の概略（区分所有法については次項以降で詳述します）

#### ① 適正化法（平成13年8月施行）

土地利用の高度化進展その他国民の生活を取り巻く環境の変化に伴いマンションの重要性が増したことを踏まえて、マンション管理士の創設、マンション管理業者の登録の義務付け、管理業務主任者の創設及びマンションにおける良好な住環境の確保に係る法律が施行されました。平成28年3月に一部改正された概要は次の通りです。

ア コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記。管理費とその他の費用の適切な峻別の留意点を記載

イ 外部専門家の活用及びその場合の留意事項を記載

- ② **被災マンション法（平成 7 年 3 月施行）**  
大規模な火災、震災その他の災害により滅失した区分所有建物の再建等を容易にし、もって被災地の健全な復興に資するものです。
- ③ **改訂被災マンション法（平成 25 年 6 月施行）**  
政令指定災害で被災したマンションは敷地売却決議（4/5）及び建物取り壊し決議（4/5）が可能となりました。
- ④ **耐震改修法（平成 7 年 12 月施行）**  
特定建築物が耐震改修の対象で、マンションは対象外でした。（希望で適用可）
- ⑤ **改正耐震改修法（平成 25 年 11 月施行）**  
所管行政庁が認定したマンションは耐震改修決議（過半数）が可能になり、容積率・建ぺい率緩和の特例を得られる可能性もあります。
- ⑥ **建替え円滑化法（平成 14 年 6 月施行）**  
マンション建替を円滑に進めるため、建替えの主体となる建替え組合に関する規定の整備、区分所有権等を現行の建物から移行する仕組みに関する規定が整備されました。  
（平成 23 年 12 月に一部改正）
- ⑦ **改訂建替え円滑化法（平成 26 年 12 月施行）**  
特定行政庁が認定したマンションは敷地売却決議（4/5）が可能になりました。容積率の緩和特例を得られる可能性もあります。
- ⑧ **民泊新法（平成 30 年 6 月施行）**  
マンションの部屋などを貸し出して、旅行者や出張者などに宿泊サービスを提供することが可能になりました。
- ⑨ **個人情報保護法（平成 29 年 5 月施行）**  
マンションの管理組合もこの法律が適用されます。管理組合は組合員名簿、居住者名簿、要援護者名簿などの名簿など、多くの個人情報を扱っています。

### 最近の動向 —改正民法—

マンションでは「区分所有法」が「民法」に優先して適用されますので、「区分所有法」に書いていないことは「民法」が適用されることになります。

その「民法」が、令和2年4月1日に大幅に改正され施行されました。今回の改正は120年ぶりの大改正と言われ条文数では約400カ条が見直されています。ご存知の通り「民法」は、市民社会と経済的取引の基本的なルールを定めたものですので、マンションの管理にも大いに影響がある可能性があります。

今後、管理会社との管理委託契約、施工会社との請負契約などを締結する場合は、管理組合の不利にならないように締結し、また、万が一トラブルが発生した場合は十分に注意を払いながら対応すると良いでしょう。

そして、必要に応じて、法律の専門家のアドバイスを受けることをお勧めします。

#### (4) 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）

土地利用の高度化につれ共同住宅が出現してきたことから、それまでの民法では律することが出来ない権利関係を明確にするべく、昭和37年に民法の特別法として「建物の区分所有等に関する法律」が制定されました。

建物の専有部分に対する所有権（区分所有権）について定められた区分所有法は、マンション等建物の区分所有に限定して一般法である民法に優先して適用されます。

区分所有法の規定の内容は、二つに大別されます。一つは、区分所有関係の基礎となる権利に関する規定であり、もう一つは、広い意味での建物の管理に関する規定です。

マンションでは、区分所有者が同じ屋根の下に、密接した住居で生活することになりますから、区分所有者相互間の相隣関係的な権利の制限等に関する規定が定められており、さらに、いわゆる団地における法律関係及び罰則についての規定も定められています。

(注) 建物の区分所有とは：「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他の建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、区分所有法の定めるところにより、それぞれの所有権の目的とすることができる。」(区分所有法第1条)。(1)の「適正化法」のマンションの定義より広いことに注意。

#### (5) 区分所有法の構成

##### 第1章 建物の区分所有（第1条～第64条）

第一節 総則、 第二節 共用部分等、 第三節 敷地利用権、 第四節 管理者、  
第五節 規約及び集会、 第六節 管理組合法人、  
第七節 義務違反者に対する措置、 第八節 復旧及び建替え

##### 第2章 団地（第65条～第70条）

##### 第3章 罰則（第71条～第72条）

(注) 第1章第六節～第八節については、その事態が発生したときに適用されます。

また、第2章は単棟型の場合には該当しません。

## (6) 標準管理規約

標準管理規約は、管理規約のモデルとも言われ、昭和 57 年 1 月 28 日に旧建設省の諮問機関である住宅宅地審議会から答申され、関係団体に管理規約の案を作成する際の指針として活用するように通達されました。その後マンションの急速な普及と社会情勢の変化に対応する為に、昭和 58 年、平成 9 年、平成 16 年（この時にマンション標準管理規約と名称が変わった）に改正されました。更に、マンションの老朽化、区分所有者の高齢化、住戸の賃貸化、管理費等の滞納問題等解決しなければならない課題が表面化し、マンション管理の法整備の進展とともに平成 23 年、平成 28 年と都合 5 回に亘り改正されています。

直近の平成 28 年 3 月 14 日改正されたに標準管理規約では、外部専門家の活用、議決権割合、コミュニティ条項等の再整理、管理費等の滞納に対する措置、暴力団等の排除規程、災害時の管理組合の意思決定の条文整備、管理状況などの情報開示の条項整備、役員欠格条項、役員業務執行に対する監督強化の条文の追加や規定の改正が行われました。

＜平成30年度マンション総合調査より＞		
○ 標準管理規約の認知状況		
① 改正された標準管理規約を知っている		69.4%
② 改正前の標準管理規約を知っている		6.3%
○ 標準管理規約への準拠状況		
① 改正後の標準管理規約に概ね準拠している		45.9%
② 改正前の標準管理規約に概ね準拠している		28.6%
③ 全く準拠していない		2.8%

## (7) 標準管理規約の構成」(単棟型)

平成 28 年 3 月に内容の一部改正が行われました。

第 1 章	総則(第 1 条～第 6 条)	規約の目的、用語の定義等の基本事項
第 2 章	専有部分等の範囲(第 7 条～第 8 条)	専有部分、共用部分の範囲
第 3 章	敷地及び共用部分等の共有 (第 9 条～第 11 条)	共有のあり方について
第 4 章	用法(第 12 条～第 19 条の 2)	共用部分、専有部分、敷地の使用に関するルール、暴力団の排除等
第 5 章	管理 (第 20 条～第 29 条)	管理に関する基本事項、費用負担に関するルール
第 6 章	管理組合(第 30 条～55 条) 平成 28 年 3 月の改正にて内容変更	管理組合の業務、役員、総会、理事会等、管理組合の運営に関する事項
第 7 章	会計(第 56 条～第 65 条) 平成 28 年 3 月の改正にて内容変更	会計年度、予算の作成、変更、会計報告、管理費等の徴収に関する事項
第 8 章	雑則(第 66 条～第 72 条)	義務違反者等に対する措置、細則、規約原本に関する規定等

～要点 「標準管理規約の種類」～

規約の種類	規約の内容
単棟型	主に1棟だけのマンションに適用するモデル規約
団地型	主に2棟以上のマンションに適用するモデル規約
複合用途型	店舗・事務所等が併設されたマンションに適用するモデル規約
法人型	法人化されたマンションに適用するモデル規約（注）

（注）国交省編纂の標準管理規約にはありませんが、（公財）マンション管理センターにより編集されている[管理組合法人設立の手引]の中にモデル規約があります。

## 2 区分所有法と標準管理規約の変遷

### (1) 区分所有法の変遷

日本の高度経済成長、人口の都市集中化と分譲マンションの急増、大規模住宅団地の出現等々分譲マンションを取り巻く社会状況の変化に対応するため、再三に亘り法改正されました。特に、平成15年には抜本的な改正が行われました。

#### ① 昭和37年 民法第208条の廃止と区分所有法施行

本法は、マンションなどの区分所有建物をめぐって生ずる法律問題を解決する法的基準を示すとともに、トラブルの発生を未然に防ぐことを目的として制定されました。

#### ② 平成15年改正（管理の適正化と建替え円滑化、大規模修繕工事の決議要件見直し、規約の適正化、建替え決議要件見直し、団地内建物一括建替え決議制度）

#### ③ 平成20年改正（各種法人の認定に関する法律の整備に関連して法人関連部分改正）

### (2) 標準管理規約の変遷

標準管理規約はマンション管理環境の変化に応じて改定されてきました。

#### ① 昭和57年 標準管理規約（中高層共同住宅標準管理規約）通達

各マンションが規約を制定・変更する際に参考とされるべき標準的なモデルです。

#### ② 昭和58年及び平成9年に改正（改正内容省略）

#### ③ 平成16年改正（専門家の活用、建替え規定の整備、総会決議の電子化規定整備、管理組合業務の追加、未納管理費等請求規定の充実、環境問題や防犯問題への対応等）

#### ④ 平成23年改正（理事会の適正な体制等の確保、総会における議決権の取扱い適正化等）

#### ⑤ 平成28年3月改正（区分所有者間で定めるマンションの管理ルール標準モデル通知） ア 管理の選択肢を広げるもの（外部専門家の活用、議決権割合）

以下は、主な条文変更。

- 第 35 条（外部専門家を役員として選任できるとする場合）、第 36 条 4 項（役員任期）第 36 条の 2（役員欠格条項）、第 37 条の 2（利益相反取引の防止）、第 38 条（理事長）第 40 条（理事）、第 41 条（監事）、第 46 条（議決権に関するコメント）
- イ 適正な管理のための規定の明確化（コミュニティ条項等の再整理、管理費等の滞納に対する措置）以下は、主な条文変更。
- i 第 27 条（管理費）地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用が使用目的から削除されました。変わってこの内容は適正化法へ管理組合業務として新たに規定されました。
  - ii 第 60 条（管理費等の徴収）3 項「管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行う等、必要な措置を講ずるものとする」が新たに規定されました。
- ウ 社会情勢を踏まえた改正（暴力団の排除規定、災害時の管理組合の意思決定、管理状況などの情報開示）以下は、主な条文変更
- i 第 19 条の 2（暴力団員の排除）暴力団員への貸与を禁止する定め
  - ii 第 36 条の 2（役員欠格条項）三暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者）は役員に就任できないと規定されました。

### ⑥ 平成 29 年 8 月改正

住宅宿泊事業法（民法新法）が成立したことを踏まえ、分譲マンションにおける住宅宿泊事業の実施を可能とする場合、及び禁止とする場合の規定例が示されました。

## 3 区分所有法と標準管理規約との関係

### (1) 「区分所有法」と「標準管理規約」の構成対比

区分所有法	標準管理規約（単棟型を例に記載）
第 1 章 建物の区分所有	第 1 章 総則
第 1 節 総則	第 2 章 専有部分等の範囲
第 2 節 共用部分等	第 3 章 敷地及び共用部分等の共有
第 3 節 敷地利用権	第 4 章 用法
第 4 節 管理者	第 5 章 管理
第 5 節 規約及び集会	第 6 章 管理組合
	第 1 節 組合員
	第 2 節 管理組合の運営
	第 3 節 役員
	第 4 節 総会
	第 5 節 理事会
	第 7 章 会計
第 6 節 管理組合法人	標準管理規約は、「権利能力なき社団」を前提としている。
	※ 1

第7節 義務違反者に対する措置	理事長による勧告、指導による穏やかな方法も規定（第67条）
第8節 復旧及び建替え	第48条第1項十二号
第2章 団地	標準管理規約（団地型） ※2
第3章 罰則	—

※1：法人化した管理組合の規約例は、マンション管理センター「編集の「管理組合法人の手引」にモデル規約が収録されています。

※2：複合型マンションには「マンション標準管理規約（複合用途型）」が用意されています。

## (2) 「管理組合」とは、どのような組織なのか？

### ① 区分所有法

区分所有法の第3条の団体は、複数の区分所有者が存在すれば、法律上当然に、区分所有者全員で構成される団体です。一般的には、分譲後初めて招集された区分所有者の集会において管理組合の設立が決議されることが多く、特に設立行為なくして既に成立しています。区分所有者は、当然にこの団体の構成員として団体的拘束を受けることになります。

ここでいう団体的拘束とは、集会・規約・建物管理や区分所有者間の利害調整に関する規定の適用を受けることを意味します。区分所有者である限り、この団体的拘束から離脱することはできません。

### ② 標準管理規約

標準管理規約第6条では、管理組合の組織に関して、区分所有法第3条に定める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として、標準管理規約第1条(目的)に定める目的を達成するため、「区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合を構成する」としています。

#### <解釈> 「団体を構成する」

団体は、法人格を持たないが「団体としての組織をそなえ、多数決の原理が行われ、構成員の変更にかかわらず団体が存続し、その組織において代表者の選出方法、総会の運営、財産の管理等、団体としての主要な点が確定している団体のことで、「**権利能力なき社団**」といわれます。(最判昭39年10月15日)

マンション管理組合は、この要件を満たしているので、権利能力なき社団となります。そして、民事訴訟法第29条の規定に基づき権利能力なき社団として管理組合の名前で訴訟を提起することができます。(ペット飼育に関する東京地判、平成10年1月)

### ③ 区分所有法や標準管理規約と異なる管理規約を作成する場合の留意点

区分所有法第30条において「建物又はその敷地若しくは付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」と定めています。その規約の標準的なモデルが標準管理規約です。マンションの実情に

あった規約を任意に設定できますが、その場合の留意点を以下に述べます。

#### ア 規約で定めることができる範囲の事項か

区分所有法の規定の中には、法とは別段の定めが許容される事項（任意規定A）と規約の定め又は集会の決議によってのみ別段の定めが許容される事項（任意規定B）があり、この範囲ならば任意に作成することができます。

#### イ 規約が特定の者の権利を害さないか

規約は区分所有者以外の者の権利を害することが出来ません。（法第30条第4項）また、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場合は、その承諾が必要です。（法第31条第1項）

#### ウ 区分所有者間の利害の調整が図られているか

専有部分・共用部分・附属施設について、これらの形状・面積・位置関係・使用目的・利用状況・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りません。（法第30条第3項）

### ～要点 「規約化に係る留意規定」第30条関連～

規約事項	任意規定A(絶対的規約事項)	規約の定めによるのみ、法とは別段の定めが許容される事項
	任意規定B(相対的規約事項)	規約の定め又は集会の決議によって、法とは別段の定めが許容される事項
	強行規定	規約や集会の決議によって、区分所有法とは別段の定めができない規定であり、任意規定のA・B以外の条文をいう。

(注) 任意規定については、区分所有法の条文の中に「規約で別段の定め ①ができる・・・②があるときは・・・③を妨げない・・・④のない限り・・・等々の文言が付されています。

#### <任意規定Aの事例>

規約共用部分・規約敷地の定め、共用部分に関する定め、敷地利用権に関する定め、管理者に関する定め、集会に関する定め、その他の定め（区分所有法第49条第4項、第5項、6項ただし書、第52条第1項ただし書、第53条第1項、第56条、第61条第4項、第62条第4項ただし書、第67条）

#### <任意規定Bの事例>

法第26条（権限）第4項では「管理者は、規約又は集会の決議で原告・被告となることができる。」と規定されており、標準管理規約第60条（管理費等の徴収）第4項で、「理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。」と定めています。

その他、区分所有法第18条（共用部分の管理）第4項の損害保険契約、第19条（専有部分の貸与）、第19条の2（暴力団員の排除）、第33条（規約の保管及び閲覧）第1項但し書の規約の保管者、第39条（議事）第3項電磁的方法での議決権の行使、第41条（議長）等



が任意規定Bに該当します。

～要点 「強行規定の事例」～

強行規定の内容	決議数	区分所有法
共用部分の重大変更の議決要件 但し、区分所有者の定数は過半数まで下げるのは可	3/4 以上	第 17 条第 1 項 第 21、第 66 条
管理所有者の重大変更行為の禁止		第 20 条 2 項
敷地・附属施設の変更	3/4 以上	第 21 条
規約の設定・変更・廃止に関する決議要件	3/4 以上	第 31 条第 1 項 第 68 条第 1 項
集会招集請求権の定数を 5 分の 1 以上増加の禁止 但し、定数を下げるのは可		第 34 条第 3 項 第 5 項、66 条
特別決議事項で招集通知に通知されていないものは決議不可		第 37 条第 2 項、 66 条
管理組合法人の設立・解散決議	3/4 以上	第 47 条第 1 項 第 55 条第 2 項
義務違反者に対する訴訟提起の決議要件	過半数	第 57 条第 2 項
	3/4 以上	第 58 条第 2 項 第 59 条第 2 項 第 60 条第 2 項
建物価格の 2 分の 1 を超える部分の滅失の場合の復旧決議	3/4 以上	第 61 条第 5 項
建替え決議の要件	4/5 以上	第 62 条第 1 項
団地内の建物の建替承認決議	3/4 以上	第 69 条第 1 項、 第 2 項
団地内の建物の一括建替決議の要件	4/5 以上	第 70 条第 1 項、 第 2 項

～要点 「区分所有法に定めのない事項の規約化」法第 30 条関連～

専有部分	区分所有者間の調整を図る事項	有効
	それ以外	効力はない
共用部分	管理・使用に関する事項	有効

(注) 管理費負担につき区分所有者間で極端な格差をつけたり、一部の区分所有者に共用部分  
を無償・無制限に専用使用させたりすることは、不衡平性が生じ、民法第 90 条の「公序良  
俗」(公序: 国家や社会などの一般的な秩序、良俗: 社会の一般的な道徳的観念や社会通念)  
に反することになります。この様な規約は無効となる可能性があります。

#### (4) 管理規約の効力が及ぶ範囲について

原則として、区分所有者全員、同居するその家族、包括承継人（相続人等）、特定承継人（他人の権利義務を取得した者で、例えば、売買、交換、贈与等での承継により権利義務を取得した者）に対して効力が及びます。したがって、これら以外の者に規約の効力が及ぶような定めをしても、その者に対して規約の効力は及びません。

なお、占有者（借借人など）に対しては、管理規約中の建物又は敷地若しくは附属施設の使用方法につきその効力が及びます。（区分所有法第 46 条）

### 4 マンションの権利関係と標準管理規約

#### (1) 専有部分と共用部分の区分

##### ① 区分所有法

区分所有法第 2 条第 4 項によれば、共用部分とは、①専有部分以外の建物の部分 ②専有部分に属しない建物の附属物のことです。また、法第 4 条第 2 項によれば、③専有部分とすることができる建物の部分及び附属の建物で規約により共用部分と定められた部分としています。①及び②の共用部分を法定共用部分、③の共用部分を規約共用部分といいます。

\* 法第 1 条：「1 棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その部分は、この法律の定めるところにより、それぞれの所有権の目的とすることができる。」

\* 法第 2 条第 4 項：「この法律において共用部分とは、専有部分以外の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び第 4 条第 2 項の規定で共用部分とされた附属の建物をいう。」

\* 法第 4 条第 1 項：「数個の専有部分に通じる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならない。」

\* 法第 4 条第 2 項：「法第 1 条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもって第三者に対抗することができない。」

～要点 「共用部分の分類」法第 2 条、法第 4 条～

共用部分	専有部分以外の建物（本体）の部分	法定共用部分
	専有部分に属しない建物の附属物	法定共用部分
	4 条 2 項の規定により共用部分とされた附属の建物	規約共用部分

##### ② 標準管理規約

標準管理規約第 8 条では、共用部分とされる具体的な部位を別表第 2 にて例示しています。各管理組合が規約を作成する際はその実態に沿い別表第 2 を適宜修正することになります。

#### (2) 共用部分の持分割合

##### ① 区分所有法

区分所有法第 14 条の共用部分の各共有者の持ち分は、その有する専有部分の床面積割

合によるのが原則です。その場合の床面積は、壁その他区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積(内のり計算)によってきまるのが原則です。但し、規約で別段の定めができます。

## ② 標準管理規約

標準管理規約第 10 条では区分所有者の共有持分は、別表第 3 によるとしています。

登記簿に記載されている面積は内のり計算によりますが、標準管理規約では共用持分の割合の基準は、壁心計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法）によるものとしています。敷地及び附属施設の共有持分は、規約で定まるものではなく、分譲契約等によって定められるものであるため、ここでは確認的に規定したものです。

また、第 4 章では「用法」の規定があり、標準管理規約第 14 条では「専用使用権」の対象物として別表第 4 にバルコニー、1 階に面する庭等が明記されています。1 階に面する庭については専用使用料を納入しなければなりません。（同条 第 2 項）

また、標準管理規約第 21 条第 1 項では、敷地及び共用部分の管理につき管理組合がその責任と負担で行うことを規定していますが、通常の使用に伴うものは、専用使用権を有する者がその責任と負担により行うことになっています。

なお、専用使用権付駐車場として分譲されたものに関して、駐車場の不足等を原因とする紛争が多く、判例もありその取扱いについては注意を要します。

### <解釈>(専用使用権) 標準管理規約第 4 章第 14 条 (バルコニー等の専用使用権)

区分所有法には専用使用権についての規定はありません。バルコニーや 1 階に面する庭など敷地や共用部分でありながら、特定の区分所有者だけが排他的に使うことができる部分を専用使用部分といいます。

区分所有法との関係においては、第 13 条（共用部分の使用）第 18 条（共用部分の管理）第 30 条（規約事項）等を配慮して慎重に取り決めなければなりません。

## (3) 共用部分の管理

### ① 区分所有法

区分所有法第 17 条・第 18 条では、共用部分の管理は、区分所有建物をできるだけ長期に亘って快適、安全に使用して、その価値を維持し、向上させるための行為全般と規定しています。保存行為を除き、共用部分の管理に関する事項は集会の決議で決めることとなります。

なお、区分所有法では、共用部分の管理に関して、「管理所有」という概念を設けていません。管理所有に関する事項は法第 11 条（共用部分の共有関係）、法第 20 条（管理所有者の権限）、法第 27 条（管理所有）等に定められています。共用部分は区分所有者全員の共有ですから全員で共用部分を管理するのが原則ですが、この管理を特定の者に任せる制度です。

**<解釈> (管理所有)**

共用部分は、区分所有者全員の共有に属し、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属するが、規約で、これを特定の区分所有者又は管理者の所有と定めることができ、これにより所有者と定められた者は、本来の共有者のためにその共用部分を管理する義務を負う。これが管理所有と呼ばれる制度です。

～要点 「共用部分の管理（広義）」法第 17 条、法第 18 条～

管理（広義）	i 保存行為 各共有者は行うことができる。(法第 18 条第 1 項ただし書)	
	ii 管理（狭義） 集会の普通決議で決定（法第 18 条第 1 項本文）	
	変更行為	i 著しく形状・効用を変えない変更は集会の普通決議で決定。(法第 17 条第 1 項)
		ii それ以外の変更：集会の特別決議で決定 (法第 17 条第 1 項)

② 標準管理規約

共用部分の管理について、標準管理規約では、第 20 条（区分所有者の責務）、第 21 条（敷地及び共用部分等の管理）、第 22 条（窓ガラス等の改良）、第 47 条（敷地及び共用部分の変更）第 3 項第二号で定めています。

また、敷地及び共用部分等の保存行為については、理事長に各区分所有者があらかじめ申請して書面による承認をうけた場合を除き、実施できないと定めています。

(4) 共用部分の負担及び利益収取

① 区分所有法

区分所有法第 19 条（共用部分の負担及び利益収取）によれば、共用部分は、原則として区分所有者全員の共有に属するもので各区分所有者は持分を有しています。そして、共用部分について、各区分所有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて共用部分の負担や共用部分から生ずる利益を収取することになっています。

なお、法第 7 条に「先取特権」の定めがあり、これを根拠に滞納管理費等の回収を進める場合があります。

**<解釈> (先取特権)**

先取特権とは、債権を有する者が、債務者の財産から他の債権者に優先して弁済してもらえる担保権のことです。一般の先取特権の種類と優先順位は、①共益費用（管理費等）②雇人給料 ③葬式費用 ④日用品供給です。

区分所有法第 7 条の規定では、区分所有者が負担する管理費等について不動産や動産の上に先取特権を認めています。したがって、滞納者のマンションやその専有戸内に設置している家財などの動産についても先取特権をもって、裁判所に申し立てて実行することがで

きます。しかし、この先取特権の優先順位は登記された抵当権には劣ります。住宅ローンなどの抵当権が設定されており、かつ競売落札価格より多額のローン残高がある場合には、滞納金を回収することができません。詳細については弁護士にご相談下さい。

## ② 標準管理規約

標準管理規約第 25 条（管理費等）においても、共用部分の負担等は共用部分の共有持分に応じて算出することになっています。

## (5) 専有部分と敷地利用権の関係

### ① 区分所有法

区分所有法第 2 条によれば、敷地利用権とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいいます。具体的には、敷地を目的とする所有権、地上権、使用借権による権利です。建物の敷地全体を目的とするこれらの権利を区分所有者全員が共有（所有権以外の地上権、賃借権などを共有する準共有も含まれます。）するという形態が通常です。なお、分離処分の禁止条項があるので注意を要します。（法第 22 条 分離処分の禁止）ただし、規約で別段の定めができます。

### ② 標準管理規約

標準管理規約第 4 条（対象物件の範囲）は、「この規約の対象となる物件の範囲は、別表第 1 に記載された敷地、建物及び附属施設とする。」と定めています。

また、標準管理規約第 9 条（共有）では、「対象物件のうち敷地及び共用部分等は区分所有者の共有とする。」と定めています。

そして、標準管理規約第 11 条（分離請求及び単独処分の禁止）第 2 項で、分離処分の禁止を定めています。

### ③ その他：民泊新法

ア 専有部分の一部又は全部を友人・知人に賃貸するケースはあり得ますが、不特定多数の者に短期間反復継続して貸すことは旅館業法に抵触し、禁止（違法＝不可能）されておりました。しかし

i 平成 25 年 12 月 13 日に施行した国家戦略特別区域法の制定に伴い第 13 条第 1 項の特定認可を受けて行う場合（一般的には特区民泊と略称）や、

ii 平成 30 年 6 月 30 日に施行した住宅宿泊事業法第 3 条第 1 項の届出を行って営む場合には、一定の制約はありますが、法律上可能（合法）となりました。

イ 国交省は、住宅宿泊事業法の施行に伴い、平成 30 年 3 月 15 日から住宅宿泊事業の届出が開始されたことから、「標準管理規約及び同コメント」の一部について、民泊を可能とする場合と禁止する場合の双方の規定を例示しました。

ウ 民泊をめぐるトラブルの防止のためには、住宅宿泊事業法の民泊を許容するか否かについて（必要によっては国家戦略特別区域法の特区民泊を許容するか否かについても含め（注）、あらかじめマンション管理組合において、区分所有者間によく議論し、その結果を踏まえて民泊を許容するか否かを明確化しておくことが必要です。

エ 規約改正の手続きに時間がかかる場合には、少なくとも総会あるいは理事会で許容するか否かを決議しておくことが重要です。そして、速やかに民泊を許容するか否かを管理規約や使用細則上明確にしておくことが重要です。

注：神奈川県は国家戦略特別区域に指定(該当)されていますが、特区民泊の運用条例が未だ制定されていないため平成 30 年 7 月現在神奈川県は適用外となっております。

#### ④ その他：シェアハウスについて

ア 民泊の特殊形態としてシェアハウスがあります。これは専有部分を部屋毎に区分して複数の者に貸出す形態です。

イ 中にはマンションの専有部分に仕切り壁を設けて区分する場合があります。

ウ これにより騒音や大量のゴミ出しなど住民のマナーが守られず住環境の損なわれる不安や住居内の改造工事が法令を遵守されず火災などのリスク不安も生じることになります。

エ 国交省は、このような住居内の改造工事は平成 25 年 9 月に、「寄宿舍」に該当するとして、住室間の間仕切り壁を原則として準耐火仕様にすることやスプリンクラーの設置を義務付ける措置をしました。

オ 専有部分といえども「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない」(法第 6 条) や共同の利益に反する行為の停止等の請求(法第 57 条)ができることになっています。

カ シェアハウスについて、無用なトラブルを防止するためには管理規約や使用細則に何らかの規定を定めることが必要です。

補足：居住者の高齢化や空室対策・管理費等の滞納対策の一環として管理組合が主導して総会合意に基づき不在区分所有者や特定大学と契約して、特定大学の学生の就学期間に限定して、専有部分をシェアハウスとして貸出す事例があり、地域貢献や管理組合の活性化に貢献したとの事例として、新聞報道されました。

このような場合は、業法に基づく特定賃貸契約であり、合法といえそうですが、不特定多数の者を対象に短期貸付するという最近問題使されているシェアハウス(言葉は同じでも)については平穏な生活を維持するためにも、規定を整理しておくべきです。

## 5 マンションの管理と標準管理規約

区分所有建物においては、敷地や建物の維持・管理に必要な行為で共同の利益に関するものは、原則として区分所有者が共同で行うこととなりますが、多数の区分所有者が居住し、建物や附属施設が複雑化して、技術も高度化しているなかで、管理に対する専門的な知識や経験が必要になっています。ここでは、**管理組合の業務・理事会の業務・管理者の選任や理事会・総会の運営・その他の管理運営等**について解説します。

### (1) 管理組合の業務について

#### ① 区分所有法

区分所有法では、管理者の業務として毎年 1 回集会の開催を義務として定めており、そ

れ以外のことは、規約で定めること（区分所有法第 30 条）としています。

## ② 標準管理規約

区分所有法第 30 条の定めに従い、標準管理規約では管理組合の業務として管理組合の業務（標準管理規約第 32 条）「管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。」と定めています。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第 48 条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第 103 条第 1 項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

## (2) 理事会の業務・決議事項について

### ① 区分所有法

区分所有法では、法人化された管理組合以外では、理事会の概念はなく、管理者についての定めをしています。法第 26 条において、「管理者は、共用部分等を保存し、集会決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し義務を負う」としています。

### ② 標準管理規約

標準管理規約では、第 5 節「理事会」に関して、第 51 条～第 55 条において規定しています。その規定事項は招集・議事・議決事項等、多岐に亘っています。

ア 理事会の業務：理事会は、次に掲げる職務を行う（標準管理規約第 51 条 2 項）

- 一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
- 二 理事の職務の執行の監督
- 三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任

イ 理事会の議決事項（標準管理規約第 54 条）

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第 17 条（専有部分の修繕等）第 21 条及び第 22 条に定めた承認又は不承認
- 六 第 58 条第 3 項に定める承認または不承認
- 七 第 60 条第 4 項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- 八 第 67 条（理事長の勧告及び指示等）に定める勧告及び指示等
- 九 総会から付託された事項
- 十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等  
（なお、理事会は、この決議をした場合は、標準管理規約第 48 条の総会議決規定にかかわらず当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについても決議することができる。）

その他、標準管理規約では、下記についても理事会で決議できるものとしています。

- i 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任（第 35 条）
- ii 理事長の職務（第 38 条）
- iii 職員の採用・解雇（第 38 条）
- iv 理事長職務の他の理事へ委託（第 38 条）
- v 理事の業務分掌（第 40 条）
- vi 臨時総会の招集（第 42 条）
- vii 総会の招集期間の短縮（第 43 条）
- viii 組合員以外の総会出席（第 45 条）
- ix 理事会の招集手続き（第 52 条）

また、会計に関しては、第 56 条～第 65 条で定めています。

ウ 災害緊急時の理事長業務の特例

- i 災害の緊急時で理事会も開催が困難である場合、理事長は総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる（第 21 条 6 項）
- ii 理事長は、第 21 条 6 項の行為に必要な支出を行うことができる（第 58 条 6 項）

**<最近の動向 — 理事会で理事長の解任ができる（最高裁判例） —>**

- ・管理会社の変更を進めていた理事長に他の理事が反発して、理事会で理事長を解任したところ、解任された理事長はこれを不服として提訴。一審の福岡地裁久留米支部は、理事長の解任は総会議決事項であり、理事会で理事長を解任することはできないと判決。二審の福岡高裁もこれを支持しました。
- ・このマンションの管理規約は「標準管理規約」に準拠しており、理事・監事は総会で選任し、理事長など役員は理事の互選でできる旨の規定となっており、理事会で理事長を解任できるとの規定はされていませんでした。



- ・敗訴した管理組合側は、上告したところ、最高裁第1小法廷は、管理規約に「理事長など役員は理事会で、理事の互選でできる」とあり、理事会で理事長を選任したのであるから、理事長の解任も理事会でできると判断したものです。そして、解任決議をした理事会の手続きが適正であったかについて、さらに検討すべきであるとして福岡高裁へ差し戻しました（平成29年12月18日、）。
- ・今後、「標準管理規約」も見直されると思われます。

### (3) 管理組合の法人化と運営組織について

#### ① 区分所有法

管理組合の法人化に関する規定は、法第47条～第56条において定めています。法人化をするには、2人以上の区分所有者がいることが前提条件となり、①法人となる旨②その名称③事務所の定めについて総会での特別決議を要します。そして、その旨を登記することが必要です。法人化する上で、注意すべき点は以下の通りです。

ア 数人の理事をおいた場合には、代表理事を定めることができます、代表理事を定めない場合、民法法人では理事は各自代表で、理事の代表権に加えた制限は善意の第三者に対抗できません。

イ 理事及び監事の任期は、「2年、但し3年以内で別段の定めができる」としています。

ウ 法人の債務について、区分所有者は無限責任を負うことになります。

その他、財産目録や区分所有者名簿の備え付け義務等々が規定されています。

#### ② 標準管理規約

法人の管理規約を作成する場合は区分所有法に準拠します。(公財)マンション管理センター編集の「管理組合法人設立の手引」に収録されているモデル規約が参考になります。

### (4) 管理者（役員）の選任及び解任等

#### ① 区分所有法

区分所有法には、「役員」という語句による規定はなく、「管理者」という語句で規定されています。法第25条で、管理者は規約に別段の定めがない限り、集会で選任するとしています。そして法第26条によれば、管理者は共用部分並びに建物の敷地及び附属施設を保存し、集会の決議を実行し、または規約で定めた行為を行う権利を有し、義務を負い、これらの職務に関して区分所有者を代理することになります。

管理者の権限は、上記のほかに、集会で決議された共用部分についての損害保険契約の締結や損害保険金の請求、損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領があり、また、規約又は総会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために原告又は被告となることもできます。このように、管理者の権限は、極めて広く規定されています。

また、法第25条第2項において解任手続きが定められています。さらに、法第28条では「この法律及び規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、民法の委任に関する規定に従う」としています。

**<解釈> (管理者による管理)**

区分所有法では、管理者の資格による制限はありませんが、一般的には理事長を管理者とすることが多く、管理会社や外部専門家を管理者に委託することもできます。これに関して、平成 28 年 3 月改正の標準管理規約に外部専門家を役員として選任する場合の規約が並記され細則モデルも紹介されました。

**<解釈> (民法の委任の規定に基づく義務等)**

- i 善良なる管理者の注意義務（通称「善管注意義務」という。）
- ii 委任事務処理の報告義務
- iii 受取物引渡し・権利移転の義務、金銭消費の責任
- iv 報酬請求権
- v 管理費用前払・償還請求権
- vi 管理者の解任、退任、選任などの委任の終了関係

(注) 「善管注意義務」とは債務者の属する階層・地位・職業などにおいて一般的に要求される注意義務を意味します。役員として管理組合に損害（修繕工事等の失念による事故発生、会計処理不適切、その他多数）を与えた場合は違反の対象になります。

**～要点 「管理者と理事」 法第 25 条、法第 49 条～**

法人化されていない管理組合	管理者が執行機関	管理者の選任は任意
法人化されている管理組合	理事が執行機関	理事の選任は必須

(注) 区分所有法上では管理者の選任は強制されていません。

管理組合の規模や性格において多様性があるからであり、規模の小さい区分所有建物の場合は、管理者を置くまでもなく、区分所有者全員で管理事務を執行します。しかし、規模が大きい場合は、管理者がいるほうが円滑な管理ができるといえます。選任をする場合は、集会の決議または規約に管理者選任の定めがあれば、それに基づき選任されます。

**② 標準管理規約**

標準管理規約では、第 3 節「役員」について第 35 条から第 41 条に亘って規定されています。なお、第 38 条（理事長）では、理事長を管理者とし、第 35 条（役員）では、理事長は総会で選任された理事のうちから理事会で選任するとしています。

**～要点 「役員」 第 35 条～第 41 条～**

理事長を含む理事及び監事について、これまでは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する内容が平成 28 年 3 月の改正で並記されました。

外部専門家を活用しない場合	外部専門家を役員として選任する場合
第 35 条 管理組合に次の役員を置く 一 理事長 二 副理事長〇名 三 会計担当理事〇名 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ）〇名	同左
第 35 条 2 項 理事及び監事は、組合員の内から、総会で選任する	第 35 条 2 項 理事及び監事は、総会で選任する
第 35 条 3 項 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから理事会で選任する	同左
—	第 35 条 4 項 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める

\* 役員の下格条項：次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

(標準管理規約第 36 条の 2)

- i 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者
- ii 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から 5 年を経過しない者
- iii 暴力団員等(暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者

\* 役員の下誠実義務・利益相反取引の防止（標準管理規約第 37 条）

- i 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。
- ii 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。（標準管理規約第 37 条の 2）
  - ・ 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
  - ・ 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

## (5) 理事会の運営について

理事会の運営については第 2 章で詳述しますが、ここでは標準管理規約の要点を紹介します。

### ～要点 「管理に関する費用の徴収・使途等について」

① 管理費等（一括して「管理費・及び「修繕積立金」として徴収する。）	第 25 条
② 管理費の使途（管理費は通常の管理に要する経費に充当する。）	第 27 条
③ 修繕積立金の使途（特別の管理に要する経費に充当する。）	第 28 条

④ 使用料収入の取扱い(駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。)	第 29 条
---	--------

～要点 「会計処理事項」～

新年度予算成立までの経常的な支出の理事会承認 ① 通常管理費のうち、経常的な支出 ② 長期の施工期間を要する工事費の支出	第 58 条
未収管理費に対する対応 ① 年利〇%の遅延損害金 ② 弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用	第 60 条
管理費等の過不足 ① 管理費に余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における管理費に充当する ② 〃 不足が生じた場合は、その都度必要な金額の負担を求めることができる	第 61 条

(6) 総会（集会）について

① 区分所有法・標準管理規約

区分所有法（第 34 条～第 46 条）及び標準管理規約（第 42 条～第 50 条）に、次のような事項が規定されています。

ア 集会の意義

マンションの管理における重大な事項（規約の設定・変更・管理者の選任、解任、共用部分・敷地の管理に関する事項等）は、すべて原則として集会で決めることが要請されます。また、集会で決められた事項は、規約と同じ効力を持ちます。そのため、集会には、区分所有者全員が参加する権利を有し、議決権が与えられます。

イ 集会決議の種類

集会で決議する議案により、「普通決議」事項と「特別決議」事項に区分され、それぞれ決議の方法が異なります。総会は全ての区分所有者で構成されます。

同居人や賃借人などは、区分所有者ではありませんので、これらの者に議決権を与えることはできません。ただし、これらの者は、規約に定めがあれば、区分所有者から委任を受けて、代理人として議決権を行使することは出来ます。

ウ 集会の開催

マンションでは最低年 1 回は「通常総会」という形で集会を開き、事業報告や会計報告がなされ、次年度の事業計画、予算案を審議決議し、役員交代などを決めることができます。臨時に集会を行う必要がある場合には、臨時総会を開きます。

\* 区分所有法の重要条項は次の通りです。

- i 第 34 条 : 「集会の招集」があり、招集権者が規定されています。
- ii 第 37 条 : 「決議事項の制限」があり、総会議決の重大留意点です。
- iii 第 44 条第 1 項 : 占有者の意見陳述権が認められています。

- iv 第 45 条：「書面又は電磁的方法による決議」と、議決権行使方法の規定があります。
- v 第 46 条第 1 項では、規約及び集会の決議は、特定承継人に対する効力規定があります。同条第 2 項では、占有者にも、使用方法についてその義務を負うとしています。

～要点 「招集権者」第 34 条、第 35 条～

管理組合の分類		原則	備考
法人格がない管理組合	管理者がいる場合	管理者	(注 1) 参照
	管理者がいない場合	特例	(注 2) 参照
管理組合法人		理事	(注 1) 参照

(注 1) 総会を招集する必要があるにも拘わらず管理者・法人の理事が招集手続をとらない場合は、区分所有者の 5 分の 1 以上で議決権の 5 分の 1 以上を有する者は、管理者・法人の理事に対し、会議の目的たる事項を示して集会の招集を請求することができます。ただし、この定数は、規約により減ずることができます。(第 34 条第 3 項)

(注 2) 管理者がいないときは、区分所有法では、区分所有者の 5 分の 1 以上で議決権の 5 分の 1 以上を有するものは、集会を招集することができます。ただし、この定数は規約で減ずることができます。(法第 34 条第 5 項)

(注 3) 管理者は、少なくとも毎年一回（標準管理規約第 42 条第 3 項では、通常総会を毎年一回新会計年度開始以後 2 か月以内）集会を招集しなければなりません。(法第 34 条第 1 項)

- \* マンション標準管理規約は、総会を「通常総会」及び「臨時総会」と規定しています。
  - ・通常総会：毎年 1 回定期的に開催する総会をいい、新会計年度開始以後 2 カ月以内に理事長が招集します。(第 42 条第 3 項) これは、前年度の収支決算及び事業の報告を行うための便宜を考慮したものです。
  - ・臨時総会：必要に応じて開催する総会であり、通常は理事長が理事会の決議を経て招集しますが、標準管理規約第 41 条第 3 項で監事の総会招集権、第 44 条で組合員の総会招集権もそれぞれ規定されています。

(注 4) 集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前（標準管理規約第 43 条第 1 項では、2 週間前）に、会議の目的たる事項を示して区分所有者に発しなければなりません。(区分所有法第 35 条第 1 項)。ただし、この期間は規約で伸縮することができます。

(注 5) 議長に関しては、区分所有法第 41 条では「管理者又は集会を招集した区分所有者の 1 人」としていますが、標準管理規約第 42 条第 5 項では、①理事長が招集する総会は理事長(規約第 42 条第 5 項) ②組合員が招集する総会は総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、組

合員の中から選任することになります（規約第 44 条第 3 項）。③監事が招集する総会の議長については特に規定していません（規約第 41 条第 3 項）。

～要点 「総会議決事項と議決数」の事例～

議決権	決議事項	区分所有法	備考
四分の三以上	共用部分の変更（形状・効用の著しい変更を伴わないものを除く）	第 17 条第 1 項	規約により、区分所有者の定数は過半数まで減じ得る
	区分所有者の共有に属する敷地又は附属施設の変更	第 21 条、第 17 条第 1 項	
	規約の設定・変更・廃止	第 31 条第 1 項	規約による別段の定め不可
	管理組合法人の成立	第 47 条第 1 項	
	管理組合法人の解散	第 55 条第 1-2 項	
	共同利益違反行為をした区分所有者に対する専有部分の使用禁止の請求	第 58 条第 1-2 項	
	訴えをもつての区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売請求	第 59 条第 1-2 項	
	共同利益違反行為をした占有者に対する引渡し請求	第 60 条第 1-2 項	
大規模一部滅失の場合の復旧	第 61 条第 3 項、第 5 項		
五分の四以上	建替え決議	第 62 条第 1 項	同上

\* 各区分所有者の議決権は、区分所有法（第 14 条）では「共用部分の持分」によるものとしています。一方、標準管理規約（第 46 条）では、別表第 5 に掲げるとおりとしています。標準管理規約のコメントでは、各住戸の面積があまり異なる場合には、住戸 1 戸につき 1 個の議決権により対応することも可能としています。この方式は議決権の数を集計することが簡単のため、多数の管理組合で採用されています。

また、近年では超高層マンションも出現し、高層階と低層階での眺望等の違いにより、住居の価値に大きな差が生じる場合もあり、このような場合に、議決権を価値割合で定める選択肢もあるとの標準管理規約コメントが出されました。

（これは民法 252 条等を考慮した場合に適合的な方法と考えられます。）

～要点 「通知による決議事項の制限」法第 37 条～

通知に議題として記載されている事項	集会で決議できる	
通知に議題として記載されていない事項	通知なく決議できるという規約のある場合	集会で決議できる（注参照）

	特別決議事項	集会で決議できない
	通知なく決議できるという規約のない場合	集会で決議できない

(注) 建物の管理を円滑に行うためには、集会において柔軟かつ迅速に決議する必要があり、特別決議を除く普通決議については、予め通知しない決議であっても決議できるように規約で別段の定めをすることができます。(法第 37 条第 2 項)

しかし、実際には無制限に予め通知していない事項を決議するというのは、問題が多々あります。現出席者の議決権のみで定足数を満たしている場合や、実施方法や細則、緊急を要する事項（保存行為）等に制限をすべきかと思料されます。標準管理規約の第 47 条第 9 項では「あらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。」と規定しています。

### ～要点 「占有者の意見陳述権」法第 44 条～

建物・敷地・附属施設の使用に関する決議	法律上の利害関係・有り	意見陳述権・有り
	法律上の利害関係・無	意見陳述権・無
建物・敷地・附属施設の使用以外に関する決議		意見陳述権・無

(注) 標準管理規約第 45 条第 2 項において「区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができます。その場合においては、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。」と定められています。

### ～要点 「議決権行使の方法」法第 39 条～

原則的方法		代替的方法	
集会出席	議決権の直接行使	集会欠席	①書面投票
			②書面投票に代わる電子投票
		代理人が出席	代理人による議決権行使

### ～要点 「規約及び集会の決議の効力」法第 46 条～

包括承継人・特定承継人	占有者	
効力が及ぶ	建物・敷地・附属設備の使用	及ぶ
	それ以外の事項	及ばない

## (7) 棟総会（集会）について

### 区分所有法・標準管理規約とも

区分所有法及び標準管理規約における棟総会の概念については、「団地規定と標準管理規約」を参照してください。

## 6 義務違反者に対する措置

### (1) 区分所有法

#### ①区分所有者の権利と義務

##### ア 第6条（区分所有者の権利義務等）

第1項 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

第3項 第一項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者に準用する。

##### イ 第26条（管理者の権限）第1項 管理者は、共用部分並びに第21条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権限を有し、義務を負う。

第4項 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために原告又は被告となることができる。

第5項 管理者は、前項の規約により原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。

区分所有法の規定により、区分所有者等は、区分所有者全体の「共同の利益」に反する行為をすることが禁止されています。（区分所有法第6条）このような共同の利益を守るために、区分所有法では「義務違反者に対する措置」という条項を設けています。

#### ② 区分所有者が共同の利益に反する行為をした場合

##### ア 行為の停止等の請求（第57条）

共同の利益に反する行為をした場合(またはその恐れがある場合)それらの行為の止を請求でき、裁判提起は集会の普通決議です。なお、占有者に対しても準用します。

##### イ 使用禁止の請求（第58条）

共同生活上の障害が大きく、行為の停止等の請求では十分な効果が期待できない場合には、理事長等が裁判を起こして、専有部分の一定期間の使用禁止を請求できます。裁判提起は集会の特別決議です。

##### ウ 競売の請求（第59条）

共同生活上の障害が大きく、使用禁止の請求では十分な効果が期待できない場合には、理事長等が裁判を起こして、建物・土地に関する権利を強制的に競売することができます。裁判提起は集会の特別決議です。

#### ③ 区分所有者の同居人や賃借人が共同の利益に反する行為をする場合

ア 行為の停止等の請求（第57条第4項）裁判提起は集会の普通決議。

イ 占有者に対する引渡し請求（第60条）



共同生活上の障害が大きく、行為の停止等の請求では十分な効果が期待できない場合には、理事長等が裁判を起こして、専有部分の引渡しを請求できます。裁判提起は集会の特別決議です。

～要点 「義務違反者に対する措置」第57条～第59条～

	行為禁止（停止請求） 第57条	使用禁止請求 第58条	競売請求 第59条
行為禁止（停止）で目的を達成できるとき	○	×	×
行為禁止（停止）で目的を達成できず、使用禁止で目的を達成できるとき	目的達成できない	○	×
行為禁止（停止）でも、使用禁止でも目的を達成できないとき	目的達成できない	目的達成できない	○

- \* 第58条、第59条の決議をするには、あらかじめ、当該区分所有者に対し、弁明の機会を与えなければならない。
- \* 第60条において、「占有者に対する引渡し請求」の手続きが定められている。  
この場合も、弁明の機会が与えられている。

**<解釈>(受忍限度)**

マンションにおけるトラブルの多くは生活騒音やプライバシーに関することなどです。これらが他の区分所有者の「社会通念上我慢できる限度」つまり「受忍限度」を超える行為は 共同の利益に反する行為として禁止されます。被害者が裁判にかけても受忍限度の範囲内と判定されると敗訴になる場合があります。

### 豆知識－使用細則－

マンションの管理組合では、管理規約だけでは対応しきれない問題が沢山あります。そのような対応のために「使用細則」を定める方法があります。

なお、標準管理規約では管理規約の制定、変更又は廃止は総会の特別決議とし、「使用細則」については総会の普通決議としています。

使用細則の例をいくつか挙げてみます。

- 1、駐車場使用細則
- 2、ペット飼育細則
- 3、居住者名簿細則
- 4、防犯カメラ細則
- 5、専有部リフォーム細則
- 6、バルコニー使用細則
- 7、生活秩序維持細則

## (2) 標準管理規約

- ① 標準管理規約では、「義務違反者に対する措置」として、次のように規定しています。

第 66 条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第 57 条から第 60 条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

- ② 標準管理規約第 67 条には、理事長の勧告及び指示等ができることと定められています。

これは「義務違反者に対する措置」として、訴訟等の法的措置の前段として、理事長に勧告及び指示等の穏やかな解決方法ができることを示したものです。

勧告及び指示等は同居人・占有者にも適用されます。更に理事長は、理事会の決議を経て行為の差止、排除又は現状回復に関して訴訟等ができるとしています。

## 7 復旧・建替え

### (1) 区分所有建物の復旧について

#### ① 区分所有法

区分所有法では、復旧とは、区分所有建物の一部が滅失した場合に、滅失した部分を原状に復し、その区分所有建物の効用を回復することをいいます。滅失の程度によっては、小規模滅失と大規模滅失とに区分され、復旧工事を行う場合には、それぞれ総会決議の方法が異なります。区分所有建物の価格の 2 分の 1 以下の小規模滅失の場合は、総会の普通決議で復旧を行うことができます。

しかし、区分所有建物の価格の 2 分の 1 を超える部分が滅失した場合には、建替えのほか、管理組合は共用部分の復旧という手段をとることができます。

共用部分復旧の決議は、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の特別決議が必要になります。そして、この決議に賛成しなかった区分所有者に対しては、自己の区分所有権の買取請求権が与えられます。

なお、このほかに大規模な火災、震災等による全部滅失というケースがありますが、この場合は区分所有関係が滅失し、区分所有法の対象外となりますが、「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」が適用される場合があります。

## ② 標準管理規約

標準管理規約では、第4節、①第47条（総会の会議及び議事）では、「共用部分の復旧の議事方法」（第3項第3号）、建替え決議の議事方法」（第4項）を定めています。②第48条の（議決事項）第1項第十一号では、「建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧」となっており、議決要件は滅失した程度により、区分所有法に基づき普通決議または特別決議になります。

## (2) 区分所有建物の建替えについて

### ① 区分所有法

区分所有法第62条（建替え決議）では、区分所有者及び議決権の5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、建物の敷地に新たな建物を建築する旨の決議をすることができるものと定められています。平成14年の区分所有法改正で、老朽化や損傷等の客観的要件を廃止し、また、使用目的の同一性や、敷地の同一性などの要件が撤廃されました。また、この建替え決議により、賛成した区分所有者等には、当該決議に賛成しなかった区分所有者等に対して、区分所有権の売り渡し請求権が発生し、その区分所有権の買い取りによって建替え事業を進めていくことが想定されています。

### ② 標準管理規約

標準管理規約では、第4節、第48条（議決事項）第1項第十二号では「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」となっており、区分所有法に基づき特別決議となります。

## 8 団地規定

### (1) 団地規定の概要

#### ① 区分所有法

区分所有法第2章では、「団地」（第65条から第70条まで）について定めています。本条は、団地建物所有者の団体が成立する要件について規定するとともに、団地建物所有者の団体が成立した場合には、この法律の定めるところによって、集会を開き、規約を定め及び管理者をおくことができる旨を定めています。各条項は極めて難解であり、法律の専門家による解説を要します。これらの条項を要約すると、次の通りとなります。第1章の「建物の区分所有」の規定が準用されないものについて定めており、これは「団地総会」で決議するものではなく、「棟総会」で下記事項について決議するものとしています。

ア 第6条の「区分所有者の権利義務等」の規定

イ 第22条から第24条までの「敷地利用権」の規定

ウ 57条から第60条までの「義務違反者に対する措置」の規定

エ 第 61 条から第 64 条までの「復旧及び建替え」の規定

## ② 標準管理規約

標準管理規約（団地型）では、区分所有法の「団地」規定に準拠して、規約第 72 条に「棟総会」の「議決事項」が定められています。

### ～要点 「棟総会の議決事項」団地型規約 第 72 条～

i	区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の制定、変更又は廃止
ii	区分所有法第 57 条第 2 項、第 58 条第 1 項、第 59 条第 1 項又は第 60 条第 1 項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任
iii	建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
iv	建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し
v	区分所有法第 62 条第 1 項の場合の建替え
vi	区分所有法第 69 条第 7 項の建物の建替えを団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認に付すること

## 9 罰則規定と標準管理規約

### (1) 区分所有法

区分所有法では、法第 71 条、法第 72 条において、罰則規定を定めています。

本条は、管理者、理事、規約を保管する者、議長又は清算人など、一定の義務規定のうち特に重要なものについて、国家が後見的な立場からその履行を強制的に実現するため、過料の制裁を定めています。

### ～要点 「罰則規定」 第 71 条～第 72 条～

	罰則事項	過料金額
第 71 条	i 規約、集会議事録等の保管義務違反 ii 規約、集会議事録等の閲覧拒否 iii 集会の議事録の作成義務違反 iv 務報告義務違反又は虚偽報告	20 万円以下
第 72 条	管理組合法人でない組合が「管理組合法人」の名称を用いたとき	10 万円以下

(注) 法人管理組合に関する罰則 6 項目は省略します。

### (2) 標準管理規約

標準管理規約では、区分所有法に準拠した罰則に関する条項はありません。

そこで、区分所有法の罰則に関する適用については、標準管理規約法第 71 条（規約外事項）では「規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる」と規定されています。

### < 解釈 > (過 料)

過料の制度は、「民事」又は「行政」などの一定の秩序を維持するため、国家が法令上の義務違反者に対する制裁としての金銭罰であり、刑事罰である罰金及び科料とは区別されます。

### 最近の動向 ーリスクマネジメントー

企業経営では「リスクマネジメント」は当然のことです。

昨今のマンションを取り巻く環境の変化は速く、そして多様化・複雑化しているのでリスクを回避することは重要なテーマとなっており、万が一リスクが発生した場合は、被害を最小化する工夫がマンションの管理組合にも必要な時代に入ったと言っていいでしょう。残念なことに、そのような「リスクマネジメント」は区分所有法や標準管理規約では想定されていないので、管理組合の皆さんが自らの手で構築する必要があります。具体的には、以下のようなリスクを想定することから始めると良いでしょう。

- 1、感染症対応（新型コロナウイルス、インフルエンザ、等々）
- 2、防災対応（地震、火災、水害、等々）
- 3、防犯対応（侵入・空き巣・強盗、ストーカー、痴漢、等々）
- 4、損害保険対応（マンション保険、等々）
- 5、建物管理の対応（外壁剥落、漏水、等々）
- 6、構成員の変化対応（個人情報、高齢化、少子化、等々）

## おわりに

### (1) マンション管理標準指針における「管理規約の見直し」の対応について

平成 17 年 12 月に国交省の「マンション管理標準指針委員会」からマンションの維持・管理のため「何を」「どのような点」に留意すべきかを主題にした「マンション管理事項に関する標準指針」が示されました。この指針の中で「管理規約の作成及び改正」に対する「標準指針」が次のように示されております。

#### ～要点 「管理規約の作成及び改正」～

標準的な対応	関係する法令の改正があった場合、管理規約の見直しを実施している。
望ましい対応	居住者の構成等の変化があった場合、管理規約の見直しを実施している。

#### <コメント>

関連する法令の改正があった場合には、管理規約の見直しを実施することが必要であり、これを「標準的な対応」としてしています。

### (2) 区分所有法が改正された場合、現管理規約の効力について

管理組合の管理規約が、区分所有法の改正に準拠していない場合、どちらの規約が優先されるのか、判断が難しい場合があります。これらの疑問点に関して、「マンション管理センター通信」の解説記事をご紹介します。

- ① マンション管理センター通信 第 215 号 第 216 号  
「区分所有法と管理規約、どちらが上？」（区分所有法と管理規約の関係を整理する）  
（財）マンション管理センター 研究員 廣田信子
- ② マンション管理センター通信 第 220 号 第 221 号  
「区分所有法改正に伴う、集会の持ち方の留意点」  
関東法律事務所 弁護士 小林美智子
- ③ マンション管理センター通信 第 278 号 第 279 号  
「団地を巡る事例」（財）マンション管理センター 管理情報部長 宮崎慎一

#### <参考文献>

- ① 改正標準管理規約「単棟型（平成 28 年 3 月 14 日）・団地型」（マンション管理センター）
- ② コメントール区分所有法（編著：玉田弘毅 発行：マンション管理センター）
- ③ 区分所有法の解説（弁護士 渡辺晋 発行：住宅新報社）
- ③ マンション標準管理規約の解説（編集発行：マンション管理センター）
- ④ マンション管理センター通信（マンション管理センター）
- ⑤ マンション管理サポートネット（マンション管理センター）
- ⑥ マンション学 29 号（日本マンション学会）
- ⑦ マンション学 41 号（日本マンション学会）
- ⑧ マンション管理士ハンドブック（監修：国交省 編集：マンション管理センター）
- ⑨ ジュリエスト 1278 号（鎌野邦樹）
- ⑩ 管理組合の運営資料集（NPO 法人 中部マンション管理組合協議会）
- ⑪ 法律用語がわかる辞典（自由国民社：尾崎哲夫）

以上