

平成26年度マンション管理セミナー

管理規約を見直してみよう

管理組合運営に当たっての問題点を考える

平成26年10月25日

多摩マンション管理士会 中里良次

組合員の組合員による組合員のための管理組合

- Government of the people, by the people, for the people (A. Lincoln 1863. 11. 19)

(区分所有者の団体) 区分所有法

第3条 区分所有者は、**全員で、建物並びにその敷地及び付属施設を管理する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。**

～**前段**は、組合員の間で当然に団体が成立し存在することを**確認する規定**。

後段で、**規約を定めた場合は、組合員全員がその拘束を受けるとする。任意規定については自由に定めることができる。**

チェックすべきポイント

1. **議決権**について
2. **専有部分と共用部分**～区分と管理
3. **暴力団排除規定**の新設
4. 管理費、修繕積立金などの**費用負担**について～使用料との整合性
5. 管理組合の業務～**コミュニティ形成への役割**とのかかわりで
6. **役員資格と任期**について
7. **監事の役割**の重要性
8. 総会の議事～**計画修繕**について
9. **総会前の重要議案**についての**説明会**開催規定
10. 平理事の**理事会招集権**について
11. 理事会における**理事の代理出席**について
12. **会計年度にまたがる必要経費**の支出
13. 管理費の徴収～**収納方式の違い**への対応
14. 団地管理組合における**棟総会**への対応
15. **公団型規約**での「**各協定**」をどうするか

前提として

民法(1896年制定、最終改正2013年)

私人間の法律関係についての一般法。**公序良俗に反する行為は無効**となる(第90条)。

建物の区分所有等に関する法律(=区分所有法、1962年制定、最終改正2011年)

自由に定めることのできる**任意規定**と法律と異なる定めは無効となる**強行規定**がある。

(**強行規定** = **公序**につらなる部分)

マンション標準管理規約(国交省 1982年制定、最終改正2011年7月)

当初「中高層共同住宅標準管理規約」として制定、1997年に「単棟型」「団地型」「複合用途型」の3類型に改正。

以下「**国交省型**」という。

公団型規約標準例(1984年改正、最終改正2004年)

「中高層共同住宅標準管理規約」をひな型に旧住宅都市整備公団が作成。

以下「**公団型**」という。

優先劣後の関係 (=効力関係)

区分所有法 > 民法 > 管理規約 > 細則 > 総会決議

共有と議決権～その1

- ・ **所有権**＝特定の物を全面的に支配する権利
- ・ **共有**＝一つの物を**共同**で**所有**する関係
- ・ **持分権**＝量的に制限された所有権。

持分権の量的割合を**持分の割合**という。

議決権～二つの性格

共同**所有**関係

～区分所有者の持分の大きさに比例した財産権的・経済的利害の側面 (**公平の原理**)

＝**持分の割合**を議決権に反映すべきだという要請

共同**利用**関係

～安心してマンションに住み続ける権利という居住権的・共同生活体的側面 (**平等の原理**)

＝持分の割合に関係なく組合員の**頭数**を反映すべきだという要請

- ・ **区分所有法**及び**標準管理規約**は、議決権は原則として**持分割合**によるとする(区分所有法第38条、標準管理規約第46条関係コメント)。
- ・ 実際上の便宜を考え、**1住戸1議決権**とするマンションが多い。

マンション標準管理規約（国交省型）

（団地総会の会議及び議事） 標準管理規約団地型

第49条 団地総会の会議は、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。

2 団地総会の議事は、**出席組合員の議決権の過半数**で決する。

【具体的事例】（総戸数30戸のマンションの例）

15戸の議決権数を有する組合員の出席、8戸の議決権数で細則が決められる。

- **議決権**のみが基準、1/4超で決議成立。
～15戸を1組合員が所有する場合は？
～8戸を1組合員が所有、出席議決権数15の場合は？

・安心してマンションを終の住みかとしてほしい組合員の立場は？～共同生活のルールに関する使用細則の定めなど**共同利用関係**の側面への配慮。

公団型標準例（公団型）

（団地総会の会議及び議事）

第52条 団地総会の議事は、**組合員総数**及び**議決権総数の各過半数**で決する。

【具体的事例】（総戸数30戸のマンションの例）

組合員の**頭数**16人、**議決権数**16いずれも満たさなければならない。

（議事） 区分所有法

第39条 集会の議事は、この法律又は規約に**別段の定めがない限り**、**区分所有者**及び**議決権の各過半数**で決する。

共有と議決権～その2 普通決議の場合の議決要件

共有と議決権～その3 建替え決議の場合の議決要件

(総会の会議及び議事) 標準管理規約単棟型

第47条 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び**議決権総数**の5分の4以上で行う。(区分所有法第62条1項と同じ～強行規定)

- 区分所有法は、**団地**の一括建替え決議の場合「**土地の持分割合**」によらなければならないとする(**強行規定**)。しかし、**マンション**(棟ごと)の建替え決議についてはこのような規定がない。
- 区分所有法及び**標準管理規約**は、議決権は原則として**持分割合**によるとする(区分所有法第38条、標準管理規約第46条関係コメント)。
- 実際上の便宜を考え、**1住戸1議決権**とするマンションが多い。

【具体的事例】

100戸のマンションで、50戸が50㎡、50戸が100㎡である場合。

～建替えて、持分1と持分2の組合員を平等に扱うことが公平な扱いか？

区分所有法は、規約は「区分所有者間の利害の公平が図られるように定めなければならない」としている(第30条3項、同旨第62条3項)。

○共同**所有**関係と共同**利用**関係とのせめぎあい～共同**利用**関係は組合員総数基準で考慮されている。建替えは**持分権に直結する**関係なので、議決権に反映すべしとの要請あり。

(私有財産権の保障・憲法29条1項)

書面又は代理人による議決権行使

(議事) 第39条 区分所有法。同趣旨標準管理規約単棟型第46条4項。

2 議決権は、**書面**で、又は**代理人**によって行使することができる。

・区分所有法は、本人が総会に出席できない場合に**書面**か**代理人**によって意思を表明することを保障している（強行規定）。

- ・ **書面**～議決権行使書：判断の前提として招集通知（第43条）に「**議案の要領**」を追加するのが望ましい。
- ・ **代理人**～資格について区分所有法上は制限がない。範囲をどこまでとするか？

・代理人について

「組合員による組合員のための管理組合でなければならない」という要請に反しないためにどこまで範囲を広げるか？

・組合員の意思が総会に適切に反映されるよう、**区分所有者の立場から利害関係が一致すると考えられる者**に限定することが望ましいとの考え方が有力。

〈ポイント〉

・ **役員**の場合（第38条2項）は、財産権保有者である組合員によって担われるべき役員資格をどこまで**緩和**できるかという問題であるのに対し、**代理人**の場合は代理人による議決権行使方法を保障された組合員の権利をどこまで合理的な理由で**制限**できるかという問題。その意味で考慮すべき要素は反対。

- ・ **白紙委任状の取り扱い**～白紙委任状の場合に誰を代理人とするかは、紛争を避けるため規約上明確であることが望ましい。（以下一例）

第46条 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、当該組合員の配偶者若しくは成人である3親等以内の親族又は他の組合員でなければならない。

6 前項の場合において、代理人の氏名欄に代理人の氏名の記載がない場合は、理事長（総会の議長）を代理人とする。

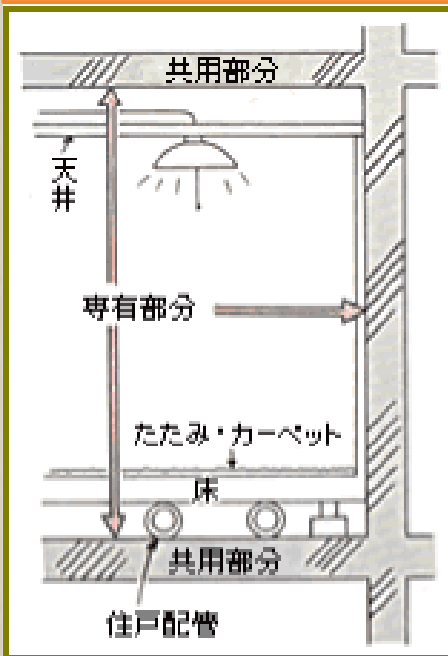
専有部分と共用部分～区分と管理 その1・区分 (給排水管等の帰属問題)

給排水管が老朽化した場合の取り換え工事の費用負担や漏水事故への対応1

・給排水管等は専有部分か共用部分か？

A説：各住戸共通の給排水管縦管は共用部分であるが、床スラブと外壁や戸境壁(鉄筋コンクリートなど躯体)に囲まれた専有部分の内部にあり、かつその専有部分のための横枝管は専有部分となる。

B説：建物全体の維持管理、大規模修繕などを考慮すると、枝管・本管を問わず一体的な管理が必要であり、それがまた効率的・効果的であることから、枝管部分も法定共用部分とし、専有部分として区分所有者の管理に委ねられるのは専有部分内に表面から突出した蛇口栓、配管などに限られる。



・床下コンクリートスラブと階下天井板との間の空間に設置された階上者専用の排水管の枝管は、「専有部分に属しない建物の附属物」にあたり、区分所有者全員の共用部分にあたる(最高裁平成12年3月31日)

・規約で共用部分とする方法

**標準管理規約第7条(専有部分の範囲)の文言を修正のうえ
第8条(共用部分の範囲)別表第2で共用部分に区分する。**

・問題点

- ① 私有財産権の保障という市民法秩序に連なる問題なので、規約で専有部分を共用部分とすれば**公序良俗違反で無効**となる？
- ② 規約という団体内部の自律的規範は、私的自治の範囲内だから**規約で共用部分と定めれば問題ない**(部分社会の法理)？

専有部分と共用部分～区分と管理 その2・管理

給排水管が老朽化した場合の取り換え工事の費用負担や漏水事故への対応2

(敷地及び共用部分等の管理) 標準管理規約単棟型

第21条 2 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：配管の清掃等に要する費用については、第27条第3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、各団地建物所有者が実費に応じて負担すべきものである。(第21条関係)。

・標準管理規約21条の「**管理**」を配管の取替を含む**広義の管理**と解すれば、専有部分内の配管類などの交換もできることとなる。標準管理規約コメントはこの前提に立っているように思われる。

この場合、**標準管理規約第28条(修繕積立金)、第32条(管理組合の業務)、第48条(総会の議決事項)などの条文を修正し、明記する必要がある。**

・問題点

- ①**共用部分の管理が管理組合の業務**と考える区分所有法の原則からは、専有部分の交換もできると解するのは困難？
- ② 専有部分の配管工事等についても修繕積立金の取り崩しができるように、**関連条文を修正し明記すれば**、団体内部の自律的規範としての有効性が認められる？

暴力団排除規定について

(区分所有者の責務) 標準管理規約単棟型 一つの例

第21条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

2 区分所有者は、前項にいう管理の実効を充実させるため、その専有する部分を譲渡または貸与するときは、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員、準構成員(以下総称して「反社会的勢力」という)に**譲渡または貸与してはならない**。

3 区分所有者は、管理者が円滑な管理運営を行うため、専有部分の譲渡または貸与及びその更新をするときは、次の事項を**契約解除条件として明記しなければならない**。

一 反社会的勢力であることが判明したとき

二 本物件の共用部分、付属施設、設備等に反社会的勢力の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これらに関する物件を掲示もしくは搬入したとき。

三 本物件内に反社会的勢力と認められる者を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせたとき。

四 本物件内の共用部分、その他本物件に近接する場所において、暴力、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、銃刀、火薬類に関する犯罪を実行し、又は関係あるものがこれらの犯罪を実行したとき。

五 本物件内の共用部分、その他本物件に近接する場所において、反社会的勢力の威力を背景に粗野又は乱暴な言動をして他の居住者、管理者、出入り業者に迷惑、不安感、不快感を与えたとき。

4 前2項の規定を順守しないことによって、他に迷惑または損害を与えた区分所有者は、その**排除と賠償の責任**を負わなければならない。

参考：流通系4団体（全国宅地建物取引業協会連合会、全日本不動産協会、不動産流通経営協会、日本住宅建設産業協会）標準契約書

暴力団排除規定について(参考)

(国交省HP http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000083.html)

売買契約書 モデル条項例 (反社会的勢力の排除)

第〇条 売主及び買主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- ① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員以下総称して「反社会的勢力」という)ではないこと。
- ② 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう)が反社会的勢力ではないこと。
- ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- ④ 本物件の引き渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

- 2 売主又は買主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この契約を**解除**することができる。

ア 前項①又は②の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項③の確約に反し契約をしたことが判明した場合

ウ 前項④の確約に反した行為をした場合

- 3 買主は、売主に対し、自ら又は第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約する。

- 4 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、この契約を**解除**することができる。

- 5 第2項又は前項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、**違約金**(損害賠償額の予定)として金〇〇〇〇円(**売買代金の20%相当額**)を支払うものとする。

- 6 第2項又は第4項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求を行わない。

- 7 買主が第3項の規定に違反し、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供したと認められる場合において、売主が第4項の規定によりこの契約を解除するときは、買主は、売主に対し、第5項の違約金に加え、金〇〇〇〇円(**売買代金の80%相当額**)の**違約罰を制裁金として支払う**ものとする。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となり、かつ宅地建物取引業者でない者が買主となる場合は、この限りでない。

費用の負担～管理費、修繕積立金

標準管理規約

管理費

- ・ 団地管理費～土地の**共有持分**に応じて算出
- ・ 各棟管理費～棟共用部分の**共有持分**に応じて算出

修繕積立金

- ・ 団地修繕積立金～土地の**共有持分**に応じて算出
- ・ 各棟修繕積立金～棟共用部分の**共有持分**に応じて算出

公団型標準例

管理費

- ・ 管理費～住戸の**戸数比**に応じて算出

修繕積立金

- ・ 団地修繕積立金～住戸の**戸数比**に応じて算出
- ・ 各棟修繕積立金～棟共用部分の**共有持分**に応じて算出

（区分所有法第19条）

各共有者は、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**負担に任じ**、共用部分から生ずる**利益を収取する**。

（民法第253条第1項）

各共有者は、その**持分**に応じ、管理の費用を支払い、その他共有物に関する**負担を負う**。

考えるポイント

- ① 管理費、修繕積立金は何に使われているか～事務所経費、電気代、清掃費、修繕費は壁など専有面積に比例するか、火災保険料は専有面積比に応じているが考慮するかどうか。
- ② 共同**所有**という財産権的側面と共同**利用**しているという生活権的側面。

管理組合の業務～コミュニティ形成

(管理費) 標準管理規約単棟型

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

十 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

- 民法第34条 法人は、法令の規定に従い、定款その他の基本約款で定められた**目的の範囲内**において、権利を有し、義務を負う。
- 管理組合は、「建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体」(区分所有法第3条)～その目的は「建物並びにその敷地及び付属施設の管理」に限定される。

〈参考判例～東京簡裁平成19年8月7日判決。同旨判決東京高裁平成19年9月20日〉

- 町内会費の徴収は共有財産の管理に関する事項ではなく、区分所有法第3条の**目的外の事項**であるから、**総会決議や規約で定めてもその拘束力はない。**
- **管理組合が地域の町内会に入会する**のも区分所有法第3条の**目的外の事項**であるからその効力は認められない。

	管理組合	自治会
目的	共有財産の管理	居住者相互の親睦
団体の性格	強制加入団体	任意加入団体
構成員	区分所有者	マンション居住者(賃借人)

〈自治会の組織形態・作り方〉

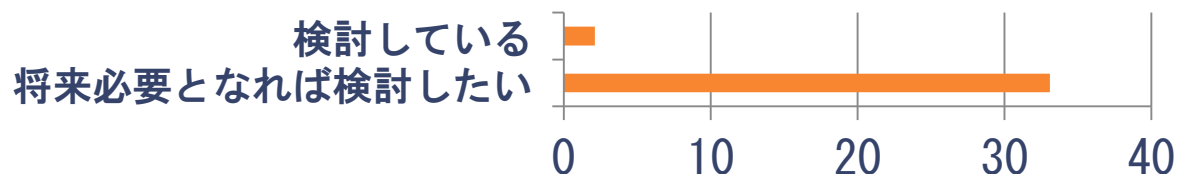
- ① 管理組合とは別にマンション内で自治会を作る～推奨。
- ② 管理組合の中に自治会的部門を作る。
- ③ 各自でまたはマンションとして地域の町内会に加入する。

ポイント

- 役割分担を明確にし、協働する
- 会計を区分する

役員資格

第三者を管理者に選任する意向 (%)



現在または将来の
選任意向があるの
は合計で35.2%

管理者への選任を検討する理由 (%)



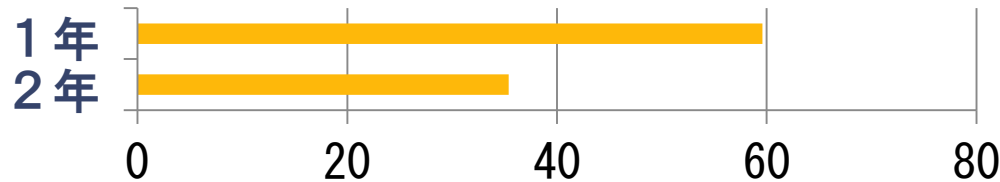
上より各55.9%、
54.9%、31.9%
(平成25年度マン
ション総合調査より)

対策は？

- ① 資格要件の緩和～現住要件、配偶者、親族、賃借人
- ② 役員への報酬支払い
- ③ 組合運営協力金の徴収
- ④ 高齢者役員免除制度～原則型、申請型
- ⑤ 理事長の外部委託

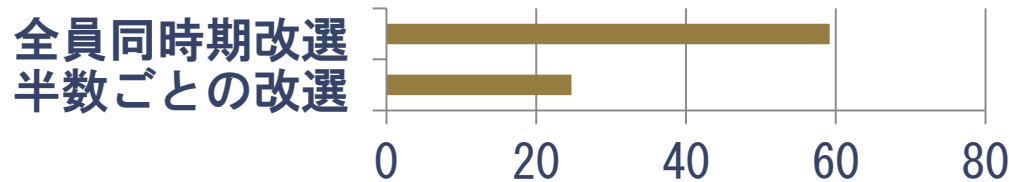
役員任期

役員任期 (%)



2年任期が5年前の調査より5%増加、総戸数規模が大きいほど2年の割合が高い傾向にある（各59.6%、35.4%）

改選人数 (%)



総戸数規模が大きくなるほど全員同時期改選が低くなる傾向（各59.2%、24.7%）
（平成25年度マンション総合調査より）

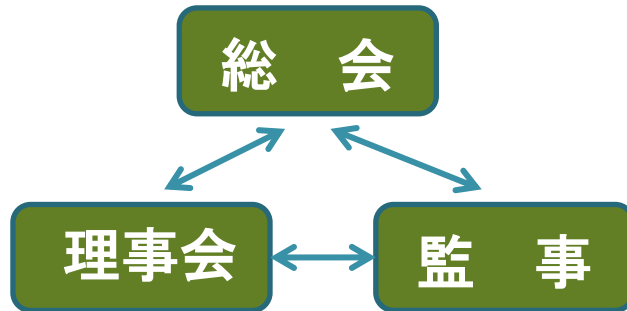
・業務の継続性を重視すれば、役員改選を半数ずつとすることが望ましい。この場合は、任期を2年とする必要がある。（マンション管理標準指針～国交省）

・第36条関係③ 役員が転出、死亡その他の事情により任期途中でかけた場合、**補欠の役員**を理事会の決議で選任することができる、規約に規定することもできる（標準管理規約コメント）。～理事について

例① **理事**の任期中に欠員が生じた場合は、前条第2項の規定にかかわらず、**理事会の決議**により補欠の**理事**を選任することができる。

② **役員**の任期中に欠員が生じた場合は、前条第2項の規定にかかわらず、**組合員の過半数の書面による合意**を得たものを**役員**として選任することができる。

監事の役割



【2010年12月中間試案コメント】
監事の員数については監査体制の充実のため、可能な限り**複数名**とすることが望ましい。

(監事) 標準管理規約単棟型

第41条 監事は、管理組合の**業務の執行**及び**財産の状況**を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について**不正があると認める**ときは、**臨時総会を招集することができる**。

3 監事は、**理事会に出席**して意見を述べるができる。

・役員は組合員から管理業務の委任を受けた受任者～善良な管理者の注意義務を以って事務を処理する義務を負う(民法第644条)

⇒任務違背の場合の損害賠償責任。理事長・副理事長・理事・組合の使用人との兼務禁止。
理事会へ出席する権利・義務

監事の人数:151戸～200戸61.4%(1人)対37.6%(2人)、 201戸～300戸42.6% (1人)対55.3% (2人)と201戸以上から2人以上に逆転。(平成25年度マンション総合調査より)

総会の議事～計画修繕は普通決議でよいか？

(共用部分の変更) 第17条 区分所有法2002年改正条文

共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)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で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減することができる。

(総会の会議及び議事) 第47条 標準管理規約単棟型

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

二 敷地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)

共用部分の管理 (広義)

- ①狭義の管理 (18条1項本文) ～普通決議
- ②保存行為 (18条1項但書) ～各組合員
- ③変更 (17条1項本文) ～特別多数決議

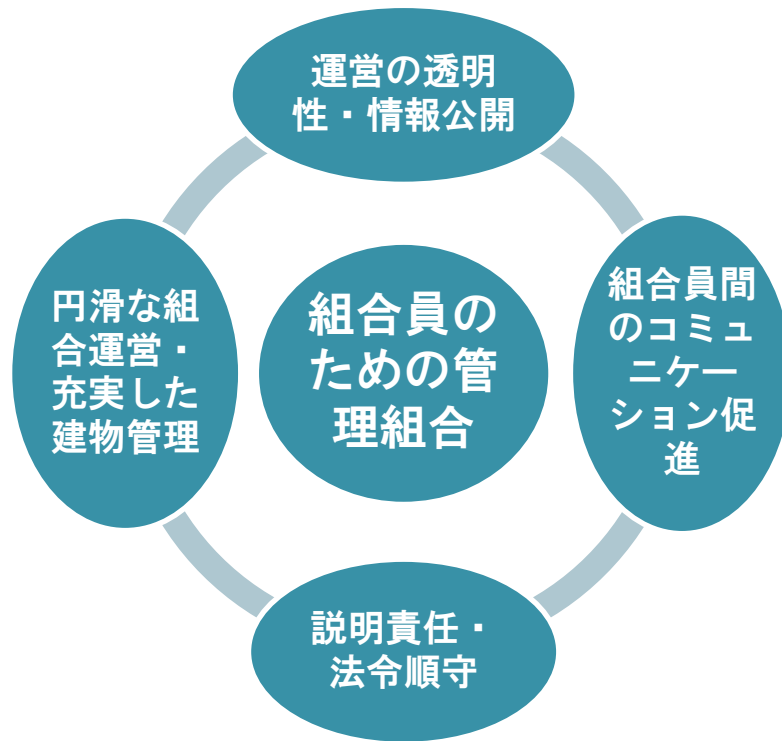
・「改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないもの」

⇒「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」～2002年改正法で変わった。

【立法趣旨】 大規模修繕を円滑に行えるようにするため、費用面の要件を外し軽微変更(狭義の管理)に含めるため。

ポイント：10年超の積立金の使途を4分の1超で議決できる？

総会への重要議案提出に際しての事前説明会の必要性



(議決事項) 標準管理規約団地型での例

第51条 2 前項第三号のうち管理費等の額、第四号乃至第七号、又は第十号の決議を目的とする団地総会を招集する場合には、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、必ず当該議案の内容について組合員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。

3 前項の説明会の招集手続きについては、第46条(建替え承認決議又は一括建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第3項から第5項までを除く。)の規定を準用する。

平理事の理事会招集権

- **臨時総会**の場合には、組合員の総会招集権の規定があり、理事長が招集しない場合には、請求した組合員が総会を招集できる（標準管理規約第44条、区分所有法第34条）。
- **理事会**の場合、理事の理事会招集請求権は規定されているが、實際上理事長が招集しない場合には理事会が開けない。

（招集） 標準管理規約単棟型

第52条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が〇分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

理事会招集権の実効性の担保

（招集）

第52条 3 前項の請求をした日から10日間が経過したにもかかわらず、理事長が理事会を招集しないときは、その請求をした理事が理事会を招集できる。

この場合、招集された理事会の議長は、前条第2項の規定にかかわらず当該請求した理事が務める。（マンション管理センター、法人管理規約モデルコメントより）

～会社法366条3項参照

理事会における理事の代理出席と議決定数について

（理事会の会議及び議事） 標準管理規約単棟型

第53条 理事会の会議は、**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。

（理事） 区分所有法～管理組合法人の場合

第49条 2 理事が数人ある場合において、規約に別段の定めがないときは、管理組合法人の事務は、**理事の過半数**で決する。

〈代理出席〉

第53条関係 標準管理規約コメント

理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認める旨を規約に定めることもできる。

- ・代理出席の定めのない場合に代理出席で理事会決議をすると無効となる。～理事の配偶者が交互に理事会に出るような場合。
- ・代理人資格の範囲；総会における役員選任の場合は、事前に役員としての適格性が吟味された上でその承認がなされるのに対し、代理出席の場合は、もっぱら理事側の都合により臨時的に認められるものなので、総会での役員選任よりもより厳格な要件を科すことも考えられる。

〈議決定数〉

- ・標準管理規約では、全理事の4分の1超で承認される。妥当か？

会計年度にまたがる必要経費の支出

(収支予算の作成及び変更) 標準管理規約2011年改正で追加された条文

第58条3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

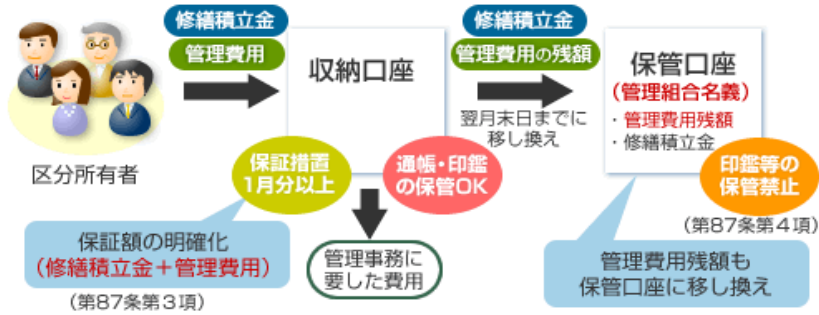
- 一 第27条に定める通常管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

4 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

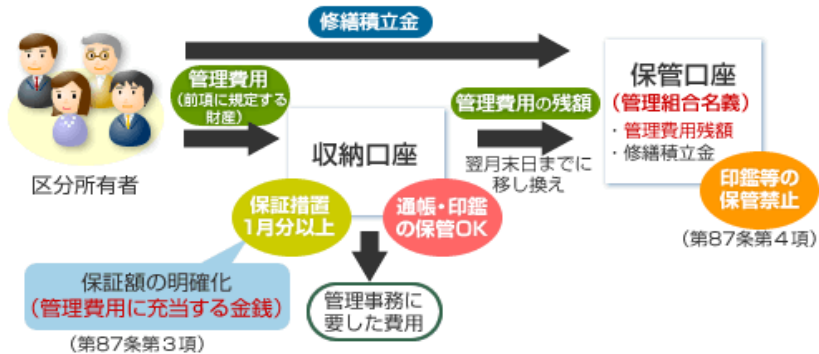
従来、新会計年度開始後、予算案承認までの間の支出権限の規定が欠けていた。その不備を補う規定。

管理費の徴収～収納方式への対応

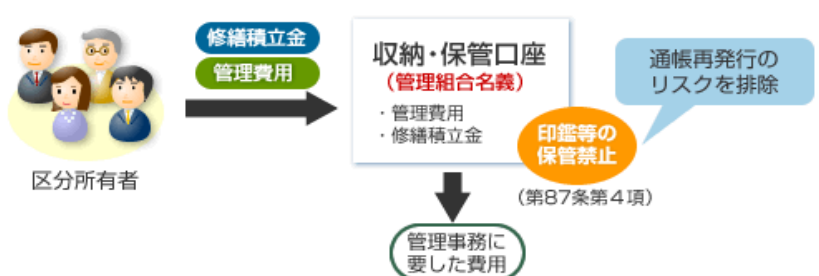
第87条第2項第1号イの方法



第87条第2項第1号ロの方法



第87条第2項第1号ハの方法



(管理費等の徴収) 標準管理規約単棟型

第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により**第62条に定める口座に受け入れる**こととし、当月分は前月の○日までに一括して徴収する。

(預金口座の開設)

第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、**管理組合の預金口座**を開設するものとする。

～イで収納口座を管理組合名義とする場合、及びハの方法を採る場合の規定。

(管理費等の徴収) イで収納口座を管理会社とする場合の例

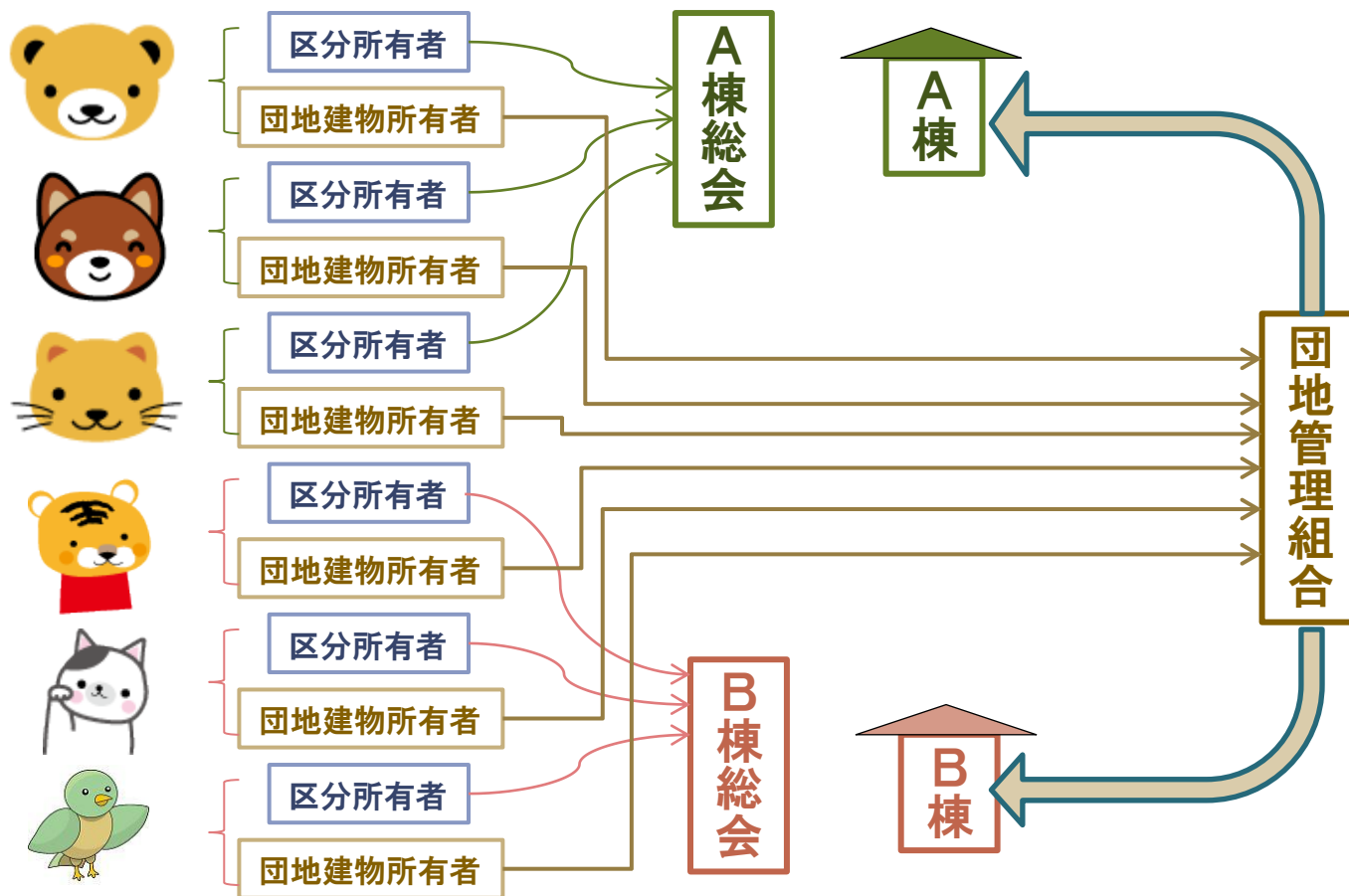
第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により**第62条第1項に定める口座に受け入れる**こととし、当月分は前月の○日までに一括して徴収する。

(預金口座の開設)

第62条 管理組合は、**管理委託契約を締結した受託会社の指定する口座を以って、会計業務を遂行するための収納口座とする。**

2 管理組合は、会計業務を遂行するための**保管口座として管理組合の預金口座**を開設するものとする。

団地管理組合における棟総会への対応



「義務違反者に対する措置」、「復旧及び建替え」などの規定は棟総会でしか決められない事項。これらに関する規約は棟総会の特別決議で設定する。

団地管理組合が団地建物所有者の共有に属する土地と附属施設を管理 + 各棟の共有物を管理する

公団型規約での「協定」の扱い

・公団型規約においては、「共同生活の秩序維持に関する協定」「住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定」「専用庭の使用等に関する協定」が定められていた。

(性格) 公団型規約の各協定の共通規定

第2条 この協定は「建物の区分所有等に関する法律」(昭和37年法律第69号)第65条に定める「規約」とする。

・協定の内容は、規約で規定すべき基本的事項も細則で定めるべき細目的事項もある。～すべて特別多数決議が必要。

基本的事項は規約で、細目的事項は細則で規定するのが望ましい。

- ①(専有部分の用途)第12条～住宅の他用途併用は規約で。
- ②(バルコニー等の専用使用権)第14条～専用使用権及び専用庭使用料の有料・無料は規約、他の細目は細則へ。
- ③(駐車場の使用)第15条～利用権者の範囲、有料は規約で、他は細則へ。
- ④(専有部分の修繕等)第17条～基本的手続きは規約で、細目は細則へ。
- ⑤ペット飼育を認めるか否かは、規約で規定。

※ 条文の数は全て標準管理規約の条文

多摩マンション 管理士会から



規約・法律

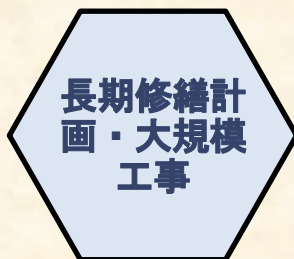
- 【区分所有法、標準管理規約】
 - ・区分所有法、標準管理規約の解釈
- 【規約問題】
 - ・規約の全面改正部分改正(個別テーマに関する改定)新規作成

会計経理

- 【会計問題】
 - ・財産の分別管理
 - ・滞納問題
 - ・すまい・る債
 - ・駐車場会計の問題

植田芳雄氏作成図、平成26年度マンション管理セミナーより

多摩マンション 管理士会から



【長期修繕計画】

- ・長期修繕計画の策定とその妥当性
修繕積立金
- ・計画の精度

【大規模修繕】

- ・大規模修繕の進め方(推進組織、合意形成、自己診断、実施設計、施工、竣工)
- ・必要図書等
- ・設計管理会社、施工会社の選定方法



【設備問題】

- ・給水設備・給水管更生・排水設備・洗浄・水漏れ問題
- ・機械式駐車場
- ・エレベータ

【維持管理】

- ・維持管理の考え方(建替え問題、寿命延長問題)

【共用部分】

- ・共用部分の範囲、管理、変更

多摩マンション 管理士会から



植田芳雄氏作成図、
平成26年度マンション管理セミナーより

防災・
コミュニ
ティ問題

【防災問題】

- ・耐震診断
- ・地震保険
- ・防災組織
- ・居住者名簿の準備方法(個人情報保護法との関係)
- ・防災用品の準備

【コミュニティ問題と高齢化】

- ・地域との係わり(自治会問題他)
- ・居住高齢者と管理組合の係わり(高齢で組合活動に係われない組合員への対応、見回り、緊急対応等管理組合の役割範囲)

【管理会社問題】

- ・運営の良否
- ・管理費
- ・管理会社の選定・変更問題
- ・管理委託契約書の問題

【理事会の運営】

- ・理事の任期(複数年制、再任等)
- ・理事になれる範囲の拡大
- ・理事会の決定できる事項、範囲の拡大と明確化

【ペット問題】

- ・ペット飼育解禁はどうするか
- ・解禁にどのように取り組むか