

# 第13回フォーラム

日時：平成28年6月22日（水）18：30～20：45

場所：月島区民館

主催：マンションコミュニティ研究会

## プログラム

### 「管理規約とコミュニティ～スタイル多様化の時代へ～」

|   |             |
|---|-------------|
| 開会  | 18：30       |
| 主催者挨拶   | 18：30～18：35 |
| <b>第1部 講演</b>   | 18：35～19：45 |
| ① 「マンションに合わせたルール作りの実例」<br>～規約はそのマンションの文化に合わせて作っていくもの～<br>RJC48 代表（イニシア千住曙町 副理事長<代表理事>） 應田 治彦 氏  | 18：35～      |
| ② 「標準管理規約改正とマンションコミュニティ活動」<br>～法的立場から見た標準管理規約の解釈とその限界～<br>弁護士（タワーマンション元理事長 パブコメ意見書作成者） 梶浦 明裕 氏  | 19：15～      |
| 休憩（5分間）   | 19：45～19：50 |
| <b>第2部 パネルディスカッション</b>  | 19：50～20：40 |
| 「マンションの居住価値向上とコミュニティ活動」<br>パネラー<br>應田 治彦 氏（RJC48 代表 イニシア千住曙町副理事長<代表理事>）<br>梶浦 明裕 氏（弁護士 タワーマンション元理事長 パブコメ意見書作成者）<br>廣田 信子 （マンションコミュニティ研究会代表）<br>コーディネーター<br>片山 次朗 （マンションコミュニティ研究会理事） |             |
| 閉会挨拶  | 20：40       |

## RJC48 ～マンション管理組合の理事長の連携を図るネットワーク上の活動～ について

應田 治彦 (Email: isarijichou@gmail.com)

### [1] 自己紹介

本日のフォーラムで講演をする應田治彦です。理系研究者(センター試験の物理の試験問題を作成など)が本業で、マンション管理については仕事としてやっているわけではありません。東京都足立区のイニシア千住曙町管理組合法人 (24階 515戸; 現在第8期)で、1期からずっと理事会の役員をしてきました。1-2期は理事長、現在は営繕・財務担当の副理事長です。

今日は私が代表を務めている **RJC48【マンション管理組合理事長勉強会】** というマンション管理組合の理事長の連携を図るネットワーク活動と、その成果を取り入れた自マンションでの規約改定についてご紹介します。

RJC48の活動は主にネットワーク上で行っています。

よかったら、以下のホームページ・ブログ等を参考にいただければ幸いです。

■ RJC48 <http://rjc48.com> : **参加申し込みは「RJC48への参加」から!!**

マンション理事会に役員など運営する側から加入された経験のある方はどなたでも参加可能です。

■ イニシア千住曙町ホームページ : <http://isa515.com>

運営や規約の改定には、上記RJC48でやりよした経験が生かされています。『管理組合』のところから、本日の話にでてくる管理規約・細則や、総会の議案書などを確認可能です。また、本日の講演のファイルを <http://www.isa515.com/管理組合/主な活動内容/理事長勉強会/> からダウンロード可能です。

(PDFファイルのパスワードは RJC です。大文字に注意!)

■ 私のブログ : <http://ameblo.jp/haruboo0/> 「はるぶーのマンションラタクな日々」

管理の苦勞をブログで発信しています。メガマンション理事会役員のブログは珍しいと自負しています。

■ 家の時間 Web マガジン : <http://www.ienojikan.com/house/kanri/20140828.html> (4回特集)

### [2] RJC48 ～管理組合の理事長の連携を図るネットワーク活動～

RJC48は首都圏を中心とした、理事会の役員経験者(殆どは理事長経験者)の集まりで約3年の活動歴があります。日頃はネット掲示板上で情報のやりとりをしています。年に3~4回会員のマンションが回り持ちで立候補して、テーマを絞った自主的な勉強会を開催して顔を合わせて懇親会も開催しています。(第10回まで)

"RJC"は"りじちょう"の略で、RJC48は有名なアイドルグループAKB48にあやかって名付けました。20人程度の参加メンバーだった頃に、参加48人を目指しましょうというつもりで名前をつけたのですが、現在の参加者は約180マンションから210人、参加マンションの総戸数は6万戸に達していて今も増え続けています。

他にはないRJC48ならではの特徴は以下の通りです

- ①首都圏中心・メガマンション(平均350戸)・タワー(平均19階)の加入が多い。
- ②ほぼ参加者全員が複数年勤めた理事長であるなど、中級・上級向けである
- ③互いに得意な分野について先生役となり、"参加型/情報交換型"での情報交換を行う
- ④氏名・マンション名とも実名登録を参加条件として課し、匿名掲示板に見られるような無責任な発言を避ける
- ⑤閉鎖型のネット掲示板(グループウェア)を利用することで地縁に縛られない活動を実施する

ー近畿地方や東海地方など、首都圏以外からの参加者もおられます

例えばマンションコミュニティ研究会と比較すると、ネット上での情報のやりとりを前面に押し出しているため、入居して間もない築年数の若い大型マンションの理事長さんが多く、参加者の平均年齢は40歳ほどとかなり若くなっています。RJC48の会員の関心の中心は、規約改正など理事会・管理組合のガバナンス面の改善や、マンションの修繕工事等に向いていて、コミュニティ形成を前面に押し出しているコミ研とは相補的な関係になっているかと思います。マンションコミュニティ研究会と、RJC48の両方に加入されている方も多数おられます。

## <理事長の気持ち・苦勞が分かるのは理事長だけ>

まだ私が理事長をしていた5年くらい前、なかなか理事会活動の活性化がうまくいかずに苦勞をしていました。理事会活動の悩みなどをtwitterなどSNSで呟っていたら、それに呼応してやりとりをしてくれる理事長さんが何人か現れたのが"理事長の会"を立ち上げたきっかけです。似た悩みのある理事長同志で集まって話でもしましょうかので8人ほどで集まって飲み会をしたのが4年ほど前で、これが初回になりました。

現在でも参加者数がほぼ参加マンション数に近いことからわかるように、複数年に渡って理事会を引っ張っていくような理事長(コアな理事会役員)は孤独なものです。

巨大マンションの理事長ともなると、建物の維持・修繕には建築士なみの知識が、何億円というお金を扱う財務面では会計士なみの知識が、また複雑な規約など法務面の対応には弁護士やマンション管理士なみの知識がなければなかなかきちんとは勤まりませんが、この"全部に詳しい人"などいる筈がありません。

相談しようにも管理コストが適正かを管理会社には聞くことはできませんし、管理士さんを雇うにはお金がかかります。例え必要だと理事会で主張してもなかなか理解は得られませし、管理士さんは"よい管理士の選び方"は教えてはくれませぬ。理事長は皆"理事長の先輩・先生役"を探して話を聴きたいと思っている筈です。

## <中級向け以上のギブ&テイクでの情報交換の場>

自治会やマンション管理士会の主催する勉強会は世の中に多数ありますが、どれも初心者向けで、輪番で理事になってさらに籤引きで負けて理事長になってしまったという人には参考になっても理事長を務めてきてさらに上を目指したい人には物足りない内容です。特に大規模マンションならではの特殊事情には対応していません。

■ 足場を組むことのできないタワーの修繕はどうするのか？

■ "何をすべきか"が例えわかっても"どのようにして実行するか"のステップが管理組合の苦勞の殆どになるような規模のマンションの理事会の運営方法はどうか？

等は、メガマンションの理事長の経験者に教わるしか方法がないわけです。

なにか自らのマンションの抱えている問題について、苦勞して同じ問題を解決した経験のある"得意技"をもった"先生役"の理事長探しをしてもらう、理事長同士の『お見合いの場』を提供したいという想いから、掲示板上で情報交換が可能になった今でも、あくまで顔を合わせての勉強会と懇親会に中心をおいて活動を進めています。

私の例でいえば、RJC48での情報交換を通じて他のメガマンションの総会資料を多数もらったり、同時に修繕計画を策定・修繕費値上げを企画したマンションと協力したり、同規模で各種の修繕工事を先行して実施した経験のあるマンションから詳細情報を貰ったりできています。当然ギブ&テイクですから、こちらでお役に立てそうな問題解決などの経験があれば惜しみなく差し上げています。そんななんでも相談できる理事長の友達が、理事長の会RJC48に参加される理事長さん全員にできればいいなと思って活動しています。

## <RJC48への参加は?>

マンション管理組合の理事会に運営側から参加した経験のある方はどなたでもRJC48にお迎えしています。現在築年数の浅いマンションの参加が多く、例えば大規模修繕工事を何回も経験しているような経験豊かなマンションの役員経験者の方にももっと多数ご参加して頂きたいと思っています。

RJC48では掲示板・勉強会などを<参加型>で盛り上げていただける方を求めています。従って、単に情報を入手するだけ、お勉強のために掲示板を覗きたいといった方は参加はご遠慮ください。会の趣旨から悩む理事長さんが相互に相談しあう妨げにならないよう、実際に理事会向け顧客サービスを実施しているなど生業としてマンション管理士をされている方、マンション関連マスコミ記者の方は参加できません。

現在マンションの価格は、駅距離に築年数だけで決まってしまうようなところがあり非常に残念に思います。マンションの管理組合理事会の取り組みの差が、具体的なマンションの資産価値の差になるようになっていいなと思って日々活動を進めています。

RJC48 代表 / イニシア千住曙町管理組合法人副理事長(代表理事)

應田治彦(おうたはるひこ)

## 標準管理規約改正とマンションコミュニティ活動

### ～法的立場から見た標準管理規約の解釈とその限界～

弁護士 梶 浦 明 裕

#### 【 目 次 】

|    |   |    |
|----|---|----|
| 第1 | 問題点（問題の所在） .....                          | 2  |
| 1  | 問題の発端（標準管理規約の改正と予想できた誤報） .....            | 2  |
| 2  | マンション管理組合におけるコミュニティ活動に関する法的な問題点（2つ） ..... | 4  |
| 3  | 自治会との関係（なぜ自治会も問題に絡むの？） .....              | 5  |
| 4  | 管理組合と自治会の関係（形態）とコミュニティ活動 .....            | 5  |
| 5  | 問題となるコミュニティ活動の種類（3つに分類） .....             | 6  |
| 6  | 管理規約による修正はあるか？ .....                      | 6  |
| 第2 | 問題点に対する法的な回答（帰結）は「できる」 .....              | 6  |
| 1  | 理由（法的に「できる」と解釈する余地しかないとする理由） .....        | 6  |
| 2  | なぜ勘違い（誤報）が生じるか？（法的帰結と国交省の真の考え） .....      | 12 |
| 3  | 問題点（限界事例）の検討 .....                        | 13 |
| 第3 | 標準管理規約改正（コミュニティ条項削除）との闘いと成果 .....         | 14 |
| 第4 | 裁判例を踏まえた工夫 .....                          | 16 |
| 1  | 第1の問題点との関係 .....                          | 16 |
| 2  | 第2の問題点との関係 .....                          | 17 |
| 3  | その他（コミュニティ活動と絡めない） .....                  | 17 |
| 第5 | 当マンションの取り組み .....                         | 17 |
| 1  | 本件問題点との関係 .....                           | 17 |
| 2  | その他の取り組み .....                            | 17 |
| 第6 | 区分所有法と管理規約と細則（総会）の関係 .....                | 18 |

第1 問題点 (問題の所在)

1 問題の発端 (標準管理規約の改正と予想できた誤報)

(1) 標準管理規約の改正

|      | 平成16年標準管理規約  | 平成28年標準管理規約   |
|------|--|---|
| 条文   | <p>(管理費)</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(業務)</p> <p>第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>十五 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</p>  | <p>(管理費)</p> <p>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。</p> <p>十一 <u>その他第32条に定める業務に要する費用</u> (次条に規定する経費を除く。)</p> <p>(業務)</p> <p>第32条 管理組合は、<u>建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため</u>、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>十二 <u>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</u></p>   |
| コメント | <p>コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である。</p> <p>管理費からの支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動である。</p> | <p>従来、本条第10号に掲げる管理費の用途及び第32条の管理組合の業務として、「<u>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</u> (に要する費用)」が掲げられていた。これは、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するコミュニティ形成について、マンションの管理という管理組合の目的の範囲内で行われることを前提に規定していたものである。</p> <p>しかしながら「<u>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</u>」との表現には、定義のあいまいさから拡大解釈の懸念があり、とりわけ、<u>管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例や、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。</u></p> <p>一方、管理組合による従来の活動の</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>中でいわゆる<u>コミュニティ活動と称して行われていたもののうち、例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらせる活動は、それが区分所有法第3条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる限りにおいて可能である。</u></p> <p>以上を明確にするため、(第27条)第10号及び第32条第15号を削除するとともに、第32条第12号を「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」と改めることとした。</p> <p>(中略)</p> <p>以上のような管理組合の法的性質からすれば、マンションの管理に関わりのない活動を行うことは適切ではない。例えば、一部の者のみに対象が限定されるクラブやサークル活動経費、主として親睦を目的とする飲食の経費などは、<u>マンションの管理業務の範囲を超え、マンション全体の資産価値向上等に資するとも言い難いため、区分所有者全員から強制徴収する管理費をそれらの費用に充てることは適切ではなく、管理費とは別に、参加者からの直接の支払や積立て等によって費用を賄うべきである。</u></p> |
|--|---|

(2) 新聞の誤報 (予想どおり)

追い打ちをかけるように・・・誤報

- ① 日経新聞 「マンション管理費で忘年会ダメ」(平成27年11月28日夕刊)
- ② 読売新聞 「マンション管理費、夏祭りでは使えません」(平成28年3月15日朝刊)

(参考・正しい記事)

- ③ 朝日新聞 「『催し×』誤解の懸念も」(平成28年5月18日朝刊大阪本社版)

## 2 マンション管理組合におけるコミュニティ活動に関する法的な問題点(2つ) 次の2つ。

(第1の問題点)

管理組合が行うことのできる業務(権能)にはコミュニティ形成(活動)が含まれるか

(第2の問題点)

管理組合が自治会費の徴収に(一定の条件下で)関与できるか

(第1の問題点)

→含まれれば、管理規約に規定し、総会決議をしても、活動を行っても、管理費からコミュニティ活動に支出しても有効であるが、逆に含まれなければ、いずれも無効(賛成して執行した役員の賠償問題にもなり得る。ただし、故意・過失等の要件が必要。)

(第2の問題点)

→関与できれば、管理組合が自治会の徴収に関与する行為は有効だが、逆に関与できなければ無効(賛成して執行した役員の賠償問題にもなり得ることは同上。)

※区分所有法第3条の解釈と絡む(と考えるのが一般的)。

すなわち、同条(下線部分)が管理組合の「目的」を定めた規定であり、管理組合がこの「目的」である「管理」外の行為を行うことはできないと解されている。

ただし、この「管理」とは、区分所有法において区分所有者が団体的拘束に服すべきものとされる事項を全て含む広い概念であるとされている。<sup>1</sup>

区分所有法第3条(区分所有者の団体)

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。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分(以下「一部共用部分」という。)をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

(参考1: 営利法人=会社の場合)(最高裁判決あり)

民法第43条の「目的の範囲」自体を「目的を遂行する上に直接または間接に必要な行為であれば、すべてこれに包含される」と広く解釈した上、その判断基準も「行為の客観的な性質に即し、抽象的に判断されなければならない」とし(以上により営利を目的とする会社にとってはおよその行為は間接的に関連するといえるため事実上制限はなくなったといわれている)、政治献金も「目的の範囲内」とされた(最高裁判所昭和45年6月24日判決)。

<sup>1</sup> 以上につき、稲本洋之助・鎌野邦樹著「コンメンタールマンション区分所有法第3版」28頁。なお、後述の平成24年東京高判も同旨。

(参考2：非営利法人＝農協の場合) (最高裁判決あり)

農協の員外貸付(組合員以外に対する貸付)は、組合の経済的基盤を確立するためのものであり、特段の事情の認められない限り、目的(付帯事業)の範囲内であるとされた(最高裁昭和33年9月18日判決)。

### 3 自治会との関係(なぜ自治会も問題に絡むの?)

(管理組合と自治会の違い)

|       | 管理組合               | 自治会  |
|-------|--------------------|--|
| 法的根拠  | 区分所有法第3条、第47条等     | 明文なし(認められてはいる)                               |
| 構成員   | 区分(団地建物)所有者全員      | 地域住民で加入を希望する者                                |
| 入脱退自由 | 無(強制加入)            | 有(任意加入)                                      |
| 業務・目的 | 建物並びにその敷地及び附属施設の管理 | 地域住民の親睦、福祉、防犯、文化等にかかわる諸活動(その他、近隣自治会や行政との折衝等) |

(最高裁判決が明示しており法的に確定していること)

自治会や町内会等には入脱退の自由があり入会していない又は脱退した自治会員や町会員から自治会費を徴収することはできない(最高裁判所平成17年4月26日判決)。

(なぜ自治会も問題に絡むのか?)

- ・管理組合の「コミュニティ」業務は自治会の業務と重なる(正に自治会の業務)
- ・管理費と自治会費の徴収が一体になされていることも多い(楽だから)

### 4 管理組合と自治会の関係(形態)とコミュニティ活動

| 管理組合のみ(自治会なしかつ自治会加入なし)  | 管理組合と自治会が併存<br>活動範囲と構成員一致   | 管理組合と自治会が併存<br>活動範囲と構成員不一致   |
|---|---|--|
| <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto;">管理組合</div> | <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto;">管理組合・自治会</div> | <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto; display: flex; flex-direction: column; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 80px; height: 80px; margin-bottom: 10px;">管理組合</div> <div style="width: 80px; height: 80px;">自治会</div> </div> |
| →管理組合がコミュニティ活動をする必要性高<br>他方で、合理的な活動が可能(自治会との分担による非合理性なし)                                      | →管理組合がコミュニティ活動をする必要性低<br>(自治会との完全な分担が可能)<br>他方で、分担すると非合理的   | →管理組合がコミュニティ活動をする必要性高<br>他方で、活動の範囲が一致しない問題点あり(自治会との関係や費用を整理する必要あり)   |

※自治会にコミュニティ活動を完全に任せることができれば一切問題生ぜず



### 5 問題となるコミュニティ活動の種類（3つに分類）

|  |  |  |
|--|--|--|
| 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（平成28年改正標準管理規約列挙事由） | 催事（夏祭り・忘年会等）<br>全組合員を対象としており全居住者間のコミュニティ形成に資すると考えられるもの | 催事（宴会等）<br>一部の組合員を対象としており一部居住者間のコミュニティ形成にのみ資する（又はそれすら疑問と考えられるもの） |
| →問題なし（異論なし）  | →主な議論の対象   | →問題あり？   |

### 6 管理規約による修正はあるか？

そもそも管理組合が生まれ持った権能として「できるか？」という問題。  
管理規約又は総会で制限したらできない。  
問題は、管理規約が抽象的な場合。

（平成16年標準管理規約）  
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  
→コミュニティ活動（催事）ができることは問題なし

（平成28年標準管理規約）  
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  
→コミュニティ活動（催事）ができなくなるのか？

### 第2 問題点に対する法的な回答（帰結）は「できる」

（第1の問題点）  
管理組合が行うことのできる業務（権能）にはコミュニティ形成（活動）が「含まれる」

（第2の問題点）  
管理組合が自治会費の徴収に（一定の条件下で）関与「できる」

#### 1 理由（法的に「できる」と解釈する余地しかないとする理由）

(1) 裁判例（判決）が積極判断している

（関係裁判例）

- ① 最高裁判所平成17年4月26日判決（以下「最高裁判決」）
- ② 東京高等裁判所平成19年9月20日判決（以下「平成19年東京高判」）
- ③ 東京簡易裁判所平成19年8月7日判決（以下「東京簡裁判決」）
- ④ 東京高等裁判所平成21年3月10日判決（以下「平成21年東京高判」）
- ⑤ 東京高等裁判所平成24年5月24日判決（以下「平成24年東京高判」）

→本件問題点（第1及び第2）について（直接又は間接的に）判示しており参考になるのは②と⑤であるが、一応、概観する。

| 最高裁判決 (①) |  |
|-----------|--|
| 事案        | <p>県営住宅の入居者によって構成された自治会（被上告人）から脱退（退会）の意思表示をした者（上告人）が自治会費等を支払っていなかったところ、自治会が同人に対し自治会費等の支払いを求め、退会の有効性が問題となった事案。</p>  |
| 判旨        | <p>「被上告人は、会員相互の親ぼくを図ること、快適な環境の維持管理及び共同の利益に対処すること、会員相互の福祉・助け合いを行うことを目的として設立された権利能力のない社団であり、いわゆる強制加入団体でもなく、その規約において会員の退会を制限する規定を設けていないのであるから、<u>被上告人の会員は、いつでも被上告人に対する一方的意思表示により被上告人を退会することができる</u>と解するのが相当であり、<u>本件退会の申入れは有効である</u>というべきである。」として、退会後の自治会費の支払い義務を負わないと判示した。</p> |

| 平成19年東京高判 (②) |  |
|---------------|--|
| 事案            | <p>管理組合が管理費から一括して自治会費を同一マンション内の自治会に納めていたところ、自治会を脱会した組合員・元自治会員（控訴人）が、管理組合（被控訴人）に対しては自治会費相当分の管理費の支払い義務がないことの確認を求め、自治会（被控訴人）に対しては退会後の自治会費の返還を求めた事案。</p> <p>なお、本件は事案の特殊性として2点、すなわち、第1に、200円×戸数という形で形式的に計算した費用（合計264万7200円）を約20年間払い続けていたこと、第2に、直近では管理組合と自治会との間で業務委託契約（コミュニティ業務の一部を委託）を締結して業務委託費として支払っていたが同契約は形式的なものであり実質的には管理組合が自治会費の自治会費徴収業務を代行していたこと、という特殊性があった。</p>  |
| 判旨            | <p>自治会退会後は自治会員（元自治会員）は自治会費の支払義務がないという判示を前提に、管理組合に対しては管理費のうち自治会に支払うために組合員から徴収する金額分を退会自治会員から徴収してはならないと判断し、自治会に対しては管理組合経由で自治会に支払った自治会費を退会自治会員に返還するよう判断した。</p> <p>他方で、第1の問題点及び第2の問題点は次のとおり積極判示。</p> <p>「なお、付言するに、平成16年に改定された国土交通省作成の「マンション標準管理規約」において、管理組合の業務の1つとして「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」が追加されたことからもうかがわれるように、<u>分譲マンションにおいて、居住者間のコミュニティ形成は、實際上、良好な住環境の維持や、管理組合の業務の円滑な実施のためにも重要である</u>といえるところ、<u>本件のように、被控訴人管理組合が管理する建物、敷地等の対象範囲と被控訴人自治会の自治会活動が行われる地域の範囲が一致している</u>という点において特殊性のある管理組合</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>と自治会の関係があれば、管理組合が自治会にコミュニティ形成業務を委託し、委託した業務に見合う業務委託費を支払うことは区分所有法にも反しないものと解される。もっとも、前記説示したとおり、現在の被控訴人管理組合の被控訴人自治会に対する業務委託費の支払は、実質上自治会費の徴収代行に当たるといわざるを得ないから、本件において、被控訴人管理組合が被控訴人自治会に対し、<u>本件マンションのコミュニティ形成業務を委託しようとするのであれば、強制加入の団体である被控訴人管理組合と任意加入の団体である被控訴人自治会という団体の性格の差異を踏まえて、改めて適切な業務委託関係の創設を検討するのが相当である。</u></p> |
|--|--|

| 東京簡裁判決 (③) |  |
|------------|--|
| 事案         | <p>管理組合（原告）が組合員（被告）に未払い管理費等の支払いを求めたところ、<u>当該組合員が自身はマンションに居住しておらず町内会の会員ではない、自治会費の支払いは強制できない、管理組合は町内会費を管理費として請求することはできないとして争った事案（なお、自治会が先にでき（昭和50年）、後から区分所有法に基づき管理組合ができた（平成4年）、管理規約にコミュニティ条項がないという古い事案）。</u></p>   |
| 判旨         | <p>「区分所有法第3条、第30条第1項によると、原告のようなマンション管理組合は、区分所有の対象となる建物並びにその敷地及び付属設備の管理を行うために設置されるのであるから、同組合における多数決による決議は、その目的内の事項に限って、その効力を認めることができるものと解すべきである。しかし、<u>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条の目的の範囲外の事項であるから、マンション管理組合において多数決で決定したり、規約等で定めても、その拘束力はないものと解すべきである。</u>」と判示。その上で、管理組合費月額500円のうち100円は実質的に町内会費相当分としての徴収の趣旨であり、この徴収をマンション管理組合の規約等で定めてもその拘束力はなく、管理組合は町内会費の請求をすることができないとして、町内会費請求分を棄却した。</p> |

| 平成21年東京高判 (④) |  |
|---------------|--|
| 事案            | <p>組合員兼非自治会員（被控訴人）が、自治会（控訴人）に対し、管理組合から組合費として徴収され自治会の口座に毎月振り替えの形で振り込まれた1世帯当たり月額200円という形で定められた自治会費につき、管理組合が代行徴収したものであり自治会員ではないから支払い義務がなかったとして返還を求めた事案。</p> |
| 判旨            | <p>控訴人（自治会）の口座に振り替えられた月額200円は、実質的には管理組合が被控訴人（組合員兼非自治会員）の自治会費として徴収されたものであるとみるべきと判示して、自治会費の返金を命じた。<br/>なお、控訴人は管理組合と業務委託契約を締結してコミュニティ形成活動</p>               |

|   |
|---|
| <p>等の業務を委託しており委託経費の支払いである（自治会費の代行徴収ではない）と反論したが、提訴後の方策であり、委託業務の具体的な内容や対価の相当性について検討された形跡が全くうかがわれず形式的なものに過ぎないとして排斥された。</p> |
|---|

| 平成24年東京高判 (⑤) |   |
|---------------|---|
| 事案            | <p>管理組合の予算案として管理費から町会費（＝自治会費）を支払う内容を承認した総会決議及び理事会決議の効力が争われた事案。</p>  |
| 判旨            | <p>（前提として、平成24年東京高判が「原判決の・・・とおり」として追認している原判決＝東京地方裁判所平成23年12月27日判決は、次のとおり判示し、総会決議及び理事会決議の効力を有効と判示している。</p> <p>「区分所有法3条によれば、マンションの管理組合は、マンションの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であると規定され、このうち、「管理」とは、<u>区分所有者が団体的拘束に服すべきものとされる事項を全て含む広い概念</u>であると解される。そして、<u>本件マンションなどの大規模な住宅施設においては、近隣の居住者とのコミュニティ形成は、日常的な紛争の未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合として必要な管理業務であるといえ、本件規約においても、被告が町内会等との渉外業務を行うことが予定されている（前提となる事実（3）エ）。</u></p> <p>そして、<u>本件規約において、本件マンションの区分所有者は、本件町会に加入し、名目のいかんを問わず町会費を負担すること及び同町会費は管理費に含んで徴収されることが規定されている（前提となる事実（3）サ）。</u>これらの事実によれば、<u>本件マンションについては、被告の定期総会において、被告が徴収した管理費から本件町会に町会費を支払うことを内容に含む予算案を決議することが、被告の目的の範囲に含まれない行為であるとか、管理費として徴収した金員から充てることのできない費用への支払を決議したものであるとはいえず、その他区分所有法及び本件規約の規定に反するものともいえない。）</u></p> <p>（以下、平成24年東京高判）</p> <p>管理組合の予算案として管理費から町会費（＝自治会費）を支払う内容を承認した総会決議の効力について、次のとおり追加で判示して、有効と判断。</p> <p>「本件規約31条7号において「官公署、町内会等との渉外業務」が管理組合の業務として定められ、同規約66条20の（3）において「本件マンションの区分所有者または占有者は町内会に加入すること。その場合、名目の如何を問わず町内会費の負担があり、管理費に含んで徴収される。」と町内会への加入と町内会費の負担が定められており、本件規約のこれらの規定からすると、<u>地域住民で組織する任意団体である町内会と良好な関係を形成し、本件管理組合の構成員にとって地域と調和の取れた環境を作</u></p> |

り出すための活動をすることも本件管理組合の業務として定めていると解される。このような活動が本件マンションの環境整備の一環としてその管理に関する事項に含まれることはいうまでもない。したがって、本件管理組合が、本件町内会に町会費名目で金員を納入し、本件町内会の活動に参加し、それに協力することは、その本来の業務に含まれるというべきである。そして、本件管理組合による上記のような業務は、本件管理組合の構成員である本件マンションの区分所有者の承認のもとに行われるものであるから、それに伴って必要となる費用は本件管理組合の業務執行に伴う費用として管理費から支出することができるものであり、町会費はその費用ということができる。」

また、個々の区分所有者から町内会費を徴収していなくても、組合が管理費から町会費を支出することは、本件マンションの区分所有者に事実上町内会への加入を強制するものか否かという争点についても、管理組合の団体的意思の決定を尊重した以下の理由から、加入強制には当たらないと判示。

「本件管理組合が本件町内会に納入する町会費は、上記のとおり管理費から町内会費名目で支出するものであるところ、本件町会への町会費の納入やその原資の徴収方法については本件管理組合自体がその団体的意思として決定すべき事柄であり、これを改めるのであれば総会における議事を通じて本件規約を改正すればよいのであって、本件規約の現行規定が原判決第2の1(3)のとおりである以上、これに従ってされた本件総会決議が無効とされることはない。」

(2) 平成16年標準管理規約で規定・推奨され10年以上経過している

国交省自身が、コミュニティ条項が入り、かつ、次のとおり催事ができると明記したコメントを入れ、10年以上コミュニティ活動を推奨し、実際、全国で10年以上催事を含むコミュニティ活動が行われたこと（催事を含めたコミュニティ活動が法的にそもそも「できない」ならこのような条文や推奨はあり得ない。）

コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である。

管理費からの支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動である。

(3) マンション適正化指針（平成28年改正）で重視し推奨されている

マンションの管理の適正化に関する指針（平成28年改正）において、次のとおり、特に限定せずおよそ「コミュニティ形成」が重要だとして推奨さ

れている。

マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合においても、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい。

(4) 国交省の考え方（平成28年改正標準管理規約）

「パブリックコメントにおける主な意見の概要とこれらに対する国土交通省の考え方」<sup>2</sup>に次のとおり明記されており、「催事」を含めた広いコミュニティ活動は、「マンション及び周辺の居住環境の維持及び向上に資する活動」であれば「各管理組合での合意形成によるべき」、すなわち、各管理組合ごと個別に合意形成できる（＝管理規約や総会で決定できる）としている。

- ・管理費は強制徴収されるものであり、自治会費、主として親睦の飲み会、一部の者のみに対象が限定されるサークル活動に対して支出するのは、適切でないと考えています。
- ・他方で、マンション及び周辺の居住環境の維持及び向上に資する活動には、支出可能であると考えており、その範囲内におけるイベント等への支出の是非については、各管理組合での合意形成によるべきものと考えています。

(5) 総務省は管理組合のコミュニティ活動に積極見解である

総務省は、国交省の検討会の報告書と時期を同じくして、平成27年3月、「都市部におけるコミュニティの発展方策に関する研究会」が報告書を取りまとめ、同省自治行政局住民制度課長は、平成27年5月12日付で、全国の各都道府県（総務担当部局長）に宛てて、同報告書の趣旨を踏まえた「都市部を始めとしたコミュニティの発展に向けて取り組むべき事項について」、次のとおり通知（総行住第49号通達）した。<sup>3</sup>

総務省の同通知には、「なお、本通知は、・・・マンション管理に係る観点から国土交通省住宅局市街地建築課マンション制作室と協議済みであることを申し添えます。」と明記されているとおり、総務省の通知を国交省（正に本件テーマを取り上げている報告書の担当課）も追認していることが明らかであるといえる。

- 1 地方公共団体によるコミュニティ関連施策の対象としての管理組合の扱い
- いわゆる分譲マンションには、マンションの管理を目的に区分所有者全員から構成される団体として、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第3条の規定により管理組合が設置されるが、こうした管理組合が管理の一環として行うコミュニティ活動が、自治会・町内会等の地縁による団体（以下「地縁団体」

<sup>2</sup> パブリックコメント：結果公示案件詳細 | 電子政府の総合窓口 e-Gov イーガブ

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155150730&Mode=2>

<sup>3</sup> [http://www.soumu.go.jp/main\\_content/000356752.pdf](http://www.soumu.go.jp/main_content/000356752.pdf)

という。)が行う地域的な共同活動と同様に、良好なコミュニティの形成に資するものと評価できる事例もみられるところ。

こうしたことを踏まえ、各地方公共団体において、地縁団体を対象に各種の連絡・支援を行う際には、その内容に応じ、管理の一環としてこれらのコミュニティ活動を行っていると思われる管理組合に対しても同様の取扱いを行うこと。

〈具体的な取組みの例〉

- ・管理組合等に対するまちづくりの専門人材派遣や講習
- ・マンション同士の情報交換の場の創出 等

## 2 なぜ勘違い（誤報）が生じるか？（法的帰結と国交省の真の考え）

「夏祭りや忘年会はできない」と主張する役員や組合員への対処法

※平成28年標準管理規約を採用又は改正した場合に問題となり「得る」

平成16年標準管理規約のままであれば何ら問題なし

### (1) 勘違い（誤報）の原因

① 標準管理規約の条文からコミュニティ条項が削除され、「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」と改正された。

また、同コメントにおける改正の理由（経緯）として次が記載された。

「しかしながら「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」との表現には、定義のあいまいさから拡大解釈の懸念があり、とりわけ、管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例や、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。

一方、管理組合による従来の活動の中でいわゆるコミュニティ活動と称して行われていたもののうち、例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらせる活動は、それが区分所有法第3条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる限りにおいて可能である。

以上を明確にするため、・・・」

② 標準管理規約コメントに次が記載された。

「以上のような管理組合の法的性質からすれば、マンションの管理に関わりのない活動を行うことは適切ではない。例えば、一部の者のみに対象が限定されるクラブやサークル活動経費、主として親睦を目的とする飲食の経費などは、マンションの管理業務の範囲を超え、マンション全体の資産価値向上等に資するとも言い難いため、区分所有者全員から強制徴収する管理費をそれらの費用に充てることは適切ではなく、管理費とは別に、参加者からの直接の支払や積立て等によって費用を賄うべきである。」

### (2) 法的帰結と国交省の真の考え

① コミュニティ条項の削除との関係

→法的には「できる」で確定（特に平成28年標準管理規約を採用しない場合）。

→国交省も「できる」と考えている（と思われる。）。

（理由）

- ・法的に「できない」とは明記されていない（紛争が生じないように避けた方が無難という価値判断を述べているに過ぎないと思われる。）。
- ・平成16年標準管理規約では「できる」と明記（10年以上経過）
- ・マンション適正化指針（平成28年改正）で重要と明記
- ・国土交通省の考え方（合意形成によるべき）

② 「適切ではない」コメントとの関係

→法的には「できる」で確定（特に平成28年標準管理規約を採用しない場合）。

→国交省も「できる」と考えている（と思われる。）。

（理由）

- ・「できない」とは明記されていない（「適切ではない」というのは、「できる」「できない」の法的な帰結を示した文言ではなく、単なる価値判断＝「べき」を示したものと考えるのが通常であるし自然。）。
- ・平成16年標準管理規約では「できる」と明記（10年以上経過）
- ・マンション適正化指針（平成28年改正）で重要と明記
- ・国土交通省の考え方（合意形成によるべき）

※次のとおり、「適切ではない」コメントに続いて、「合意形成によるべき」とされている点も重要。

「・管理費は強制徴収されるものであり、自治会費、主として親睦の飲み会、一部の者のみに対象が限定されるサークル活動に対して支出するのは、適切でないと考えています。

・他方で、マンション及び周辺の居住環境の維持及び向上に資する活動には、支出可能であると考えており、その範囲内におけるイベント等への支出の是非については、各管理組合での合意形成によるべきものと考えています。」

3 問題点（限界事例）の検討

(1) 一部の組合員を対象にした催事もできるか

→（「一部」の限度もあるが）できるとする余地あり。

（理由）

- ・平成24年東京高判
- ・国交省の考え方（合意形成によるべき）
- ・業務委託の対価（報酬）と捉える余地（役員の場合も組合員の場合も）

(2) 平成28年標準管理規約を採用した場合もできるか

→場合を分けた考察が一応必要。

① 「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」そのもの



→できる（ただし、予算の関係で総会決議は必要。）

- ②「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」に関する（役立つ）コミュニティ活動（催事）

→できる（ただし、予算の関係で総会決議は必要。）

- ③「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」と無関係のコミュニティ活動（催事）

→できない？

（理由）

- ・平成24年東京高判
- ・国土交通省の考え方（合意形成によるべき）

### 第3 標準管理規約改正（コミュニティ条項削除）との闘いと成果

- 平成27年 5月 ①検討会の報告書（平成27年3月付）<sup>4</sup>が公表される  
 5月 意見書<sup>5</sup>（第1弾）を提出（13管理組合、9303戸）  
 10月 ②標準管理規約改正案パブリックコメント募集開始  
 ※検討会の報告書の記載が大幅に改善された  
 11月 意見書<sup>6</sup>（第2弾）を提出  
 平成28年 3月 ③改正標準管理規約公表

| 検討会の報告書（平成27年3月）①   | 平成28年改正標準管理規約③   |
|---|--|
| <p>（報告書52～53頁）</p> <p><u>このような判決<sup>7</sup>から、管理組合が自治会費を徴収するような業務は、たとえ管理規約に定めているとしても、区分所有法に定める（想定している）管理の目的外の業務であると言える。</u></p> <p><u>また、例えば、自治会への加入や飲食や祭事、懇親会、クラブ・サークル支援等の費用を管理費から支出するという管理規約（又は管理に関する承諾書）をマンション購入前に承認した上で購入したような場合であっても、こうした管理の範囲外となりうる活動費用を管理費から支出することに関する合意は無効となると解される。注</u></p> | <p>（第1の問題点との関係）</p> <p>コミュニティ条項削除自体は阻止できなかったが・・・</p> <p>○左記の記載を全面削除させた</p> <p>○標準管理規約の「条文」でも「コメント」でもないが「パブリックコメントにおける主な意見の概要とこれらに対する国土交通省の考え方」に次の点を明記させた</p> <p>「・管理費は強制徴収されるものであり、自治会費、主として親睦の飲み会、一部の者のみに対象が限定されるサークル活動に対して支出するのは、適切でないと考えています。</p> <p>・他方で、<u>マンション及び周辺の居住</u></p> |

<sup>4</sup> マンションの新たな管理ルールに関する検討会

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000013.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000013.html)

<sup>5</sup> [http://www.midskytower.com/wp/wp-content/uploads/pdf/20150528\\_国交省宛意見書本文.pdf](http://www.midskytower.com/wp/wp-content/uploads/pdf/20150528_国交省宛意見書本文.pdf)

<sup>6</sup> <http://www.midskytower.com/wp/wp-content/uploads/2015/11/271119.pdf>

<sup>7</sup> 直前で紹介している最高裁判決及び平成19年東京高判の2つの模様

|  |   |
|--|---|
| <p>注 同様の考え方から、自治会の活動など、区分所有法上の管理組合の法的性格からは認められない業務や活動を、集会で決議して、当該マンションの管理規約に「管理業務」と規定しても、管理費からの支出は無効ということになる。</p> <p>・・・両者（＝管理組合と自治会：引用者注）を混同することにより、<u>自治会費を管理費として一体で徴収し、自治会費を払っている事例や、自治会的な活動への管理費支出をめぐる意見対立やトラブル等弊害が生じていることを、標準管理規約コメントの第27条（管理費）及び第32条（業務）の関係の解説で記載し、周知を図る。・・・</u></p> <p>したがって、標準管理規約コメントには、「<u>マンション管理とは関係ない、あるいは管理との関連性の薄い業務や活動に対し、例えば、マンションの合意形成の環境づくりといった理由から、管理費を支出できるという規約を総会で決議すれば、後に、その決議は違法無効であり、その規約は効力を有しないという司法判断をされ、違法な支出について管理組合の責任となり、返還を命じられるおそれがあり、一方、管理組合の役員等が、現行の規約の解釈運用で管理と関連性の薄い業務・活動に対する管理費からの支出を行えば、運用した役員等に違法な支出についての個人責任や賠償責任が生じるおそれがあることに、区分所有者は十分留意する必要がある。</u>」という注意喚起を記載する。</p> <p>（報告書57～58頁）</p> <p><u>管理組合を自治会と混同し、管理組合が行う業務の中に自治会活動の要素を持ち込んでいるマンションがみられるという実態を標準管理規約コメントに記載する。さらに、居住者が各自の判断で自治会に任意加入した場合に支払う</u></p> | <p><u>環境の維持及び向上に資する活動には、支出可能であると考えており、その範囲内におけるイベント等への支出の是非については、各管理組合での合意形成によるべきものと考えています。」</u></p> <p>（第2の問題点との関係）</p> <p>ほぼ意見書（第1弾）が全面的に反映され、「コメント」に次の記載がされた「<u>管理組合は、区分所有法第3条に基づき、区分所有者全員で構成される強制加入の団体であり、居住者が任意加入する地縁団体である自治会、町内会等とは異なる性格の団体であることから、管理組合と自治会、町内会等との活動を混同することのないよう注意する必要がある。</u></p> <p>各居住者が各自の判断で自治会又は町内会等に加入する場合に支払うこととなる自治会費又は町内会費等は、地域住民相互の親睦や福祉、助け合い等を図るために居住者が任意に負担するものであり、マンションを維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。</p> <p><u>自治会費又は町内会費等を管理費等と一体で徴収している場合には、以下の点に留意すべきである。</u></p> <p>ア <u>自治会又は町内会等への加入を強制するものとならないようにすること。</u></p> <p>イ <u>自治会又は町内会等への加入を希望しない者から自治会費又は町内会費等の徴収を行わないこと。</u></p> <p>ウ <u>自治会費又は町内会費等を管理費とは区分経理すること。</u></p> <p>エ <u>管理組合による自治会費又は町内会費等の代行徴収に係る負担について整理すること。</u></p> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
| <p><u>自治会費が、強制加入団体である管理組合の管理費（強制徴収）から支払われている、あるいは管理費からの支出を契機に、自治会活動か管理業務か、支出の妥当性をめぐり内紛や訴訟に発展する等の弊害事例が生じているという実態を、同じく標準管理規約に記載する。・・・</u></p> <p><u>例えば、会議での飲食については、議論や決議、ひいては管理の質を向上させるために必要か疑義があるものが多い（飲食が役員への対価、即ち報酬の代わりであるとしているマンションもあるが、今後報酬を支払うこととなる場合には、ますます飲食の必要性は無くなってくる。）。</u></p> <p><u>また、購入時の契約や購入後の規約に同意すれば、マンションのサークル活動、交際費に管理費を充てても良いかと言え、当該活動への参加は強制ではなく任意意思で、一部の区分所有者のみの参加に限定される以上、マンション全体の区分所有権の価値の上昇に直ちに資するとは言い難く、所有者全員から強制徴収される管理費のあり方としても違法無効になり得ることから、参加者からの直接の支払いや積み立て等によって費用を賄うべきである。</u></p> | <p>(参考)</p> <p>※ マンションの管理の適正化に関する指針（平成28年改正）には次のとおり規定された。</p> <p>「一 マンションの管理の適正化の基本的方向</p> <p>7 良好な居住環境の維持及び向上</p> <p>マンションにおけるコミュニティ形成については、自治会及び町内会等（以下「自治会等」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要である。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。」</p> |
|--|---|

#### 第4 裁判例を踏まえた工夫

##### 1 第1の問題点との関係

※標準管理規約はあくまでもモデル（書式例）に過ぎず法的拘束力はないため実際に当該管理組合の管理規約がどのようになっているかが重要。

(1) 平成16年標準管理規約のとおり（コミュニティ条項あり）

→問題なし（予算の関係で総会決議は必要。）。

ただし、全組合員を対象（参加の機会が平等）とした方が無難。

(2) 平成28年標準管理規約を採用又は改正（コミュニティ条項なし）

→問題なし（予算の関係で総会決議は必要）。

ただし、

① 採用又は改正しない方が大前提として無難。

② 「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」と明確に関係させた方が無難。

## 2 第2の問題点との関係

※当該組合員が自治会を退会した場合に問題となる。

次の条件を満たせば問題なし。

- ① 自治会員から個別に集めず管理費として回収した中から一括して自治会に納付
- ② 管理組合から自治会に一定のコミュニティ活動を業務委託する（細則に規定する、契約書を締結するなど）
- ③ 自治会費の金額は委託した業務（コミュニティ活動）に応じて積算する（自治会員×〇円という計算をしない）  
（以上で大丈夫だがさらに）
- ④ 管理組合が自治会に団体加入する

## 3 その他（コミュニティ活動と絡めない）

コミュニティ活動の費用でグレーになる場合はそれ以外に目を向ける。

○役員の場合の報酬（標準管理規約第37条第2項）

なお、役員以外であっても、業務委託等の対価として報酬を支払うことはできる（民法第648条第1項、商法第512条）。

○委託業務費（標準管理規約第27条第10号）

○管理組合の運営に要する費用（標準管理規約第27条第10号）

## 第5 当マンションの取り組み

### 1 本件問題点との関係

管理組合と自治会が併存し、かつ、活動範囲と構成員が一致するタイプ（第1の問題点）

→平成16年標準管理規約のまま（コミュニティ条項あり）  
問題なし。

（第2の問題点）

→上記①～④を実行  
問題なし。

### 2 その他の取り組み

(1) 特殊性：完全輪番立候補禁止制（個人的には疑問）

(2) 理事会の情報開示を徹底（(1)を前提に）

- ① 総会で規約・細則を新設・改廃する場合2ヶ月以上前案文全戸配付
- ② 総会決議事項は1ヶ月以上前住民説明会
- ③ 理事会決議事項を全戸配付
- ④ 管理組合（×役員個人）に対する意見と回答義務

⑤ 締結契約書は事前事後に公表 (&要リーガルチェック)

第6 区分所有法と管理規約と細則(総会)の関係<sup>8</sup>

① 区分所有法の強行規定(区分所有法に反する規約や総会決議は無効)

- ・建物の区分所有(1条)
- ・定義(2条)
- ・区分所有者の団体(3条)
- ・区分所有者の権利義務等(6条)
- ・先取特権(7条)
- ・特定承継人の責任(8条)
- ・建物の設置又は保存の瑕疵に関する規定(9条)
- ・区分所有権売渡請求権(10条)
- ・共用部分の共有関係(12条)
- ・共用部分の使用(13条)
- ・共用部分の持分の処分(15条)
- ・共用部分に関する規定の準用(21条)
- ・分離処分の無効の主張の制限(23条)
- ・民法第255条の適用除外(24条)
- ・規約事項(30条)
- ・規約の設定、変更及び廃止(31条)
- ・公正証書による規約の設定(32条)
- ・規約の保管及び閲覧(33条)
- ・招集手続の省略(36条)
- ・議決権行使者の指定(40条)
- ・議事録(42条)
- ・事務の報告(43条)
- ・占有者の意見陳述権(44条)
- ・書面又は電磁的方法による決議(45条)
- ・規約及び集会の決議の効力(46条)
- ・成立等(47条)
- ・名称(48条)
- ・財産目録及び区分所有者名簿(48条の2)
- ・監事の代表権(51条)
- ・特定承継人の責任(54条)
- ・解散(55条)
- ・共同の利益に反する行為の停止等の請求(57条)
- ・使用禁止の請求(58条)
- ・区分所有者の競売の請求(59条)
- ・占有者に対する引渡し請求(60条)

<sup>8</sup> 前掲「コンメンタールマンション区分所有法第3版」178頁～等

- ・建替え決議（62条）
  - ・区分所有権等の売渡し請求権等（63条）
  - ・建替えに関する合意（64条） など
- ② 必要的規約事項（区分所有法が規約で定めた場合のみ有効とするもの）
- ・規約共用部分の定め（4条2項）
  - ・規約敷地の定め（5条1項、2項）
  - ・共用部分の共有関係（11条2項）
  - ・共用部分の共用持分の割合（14条4項）
  - ・共用部分等の変更決議における定数の削減（17条1項、21条）
  - ・共用部分等の管理に関する決定方法（18条2項、21条）
  - ・共用部分等の負担および利益収取の割合（19条、21条）
  - ・専有部分と敷地利用権の分離処分の特許（22条1項）
  - ・各専有部分に対する敷地利用権の割合（22条2項）
  - ・管理者の選任および解任方法（25条1項）
  - ・管理者の権利義務（26条1項、28条）
  - ・管理所有（27条1項）
  - ・建物等の管理に要する経費についての負担の割合（29条1項）
  - ・集会招集請求権の定数の削減（34条3項）
  - ・集会の招集通知期間の伸縮および建物内掲示通知（35条1項、4項）
  - ・通知事項以外の事項についての集会の決議（37条2項）
  - ・集会での議決権割合と議決定数の変更（38条、39条1項）
  - ・管理組合法人の役員任期および事務執行方法（49条5項但書ほか）
  - ・建物の価格の1/2以下の滅失の場合の復旧方法（61条4項）
  - ・建替えを会議の目的とする集会招集通知期間の延長（62条4項但書）
- ③ 任意的規約事項（区分所有法が規約で定めることを認めているもの）
- ・先取特権の目的となる債権の範囲（7条1項）
  - ・管理者または管理組合法人の訴訟追行権（26条4項、47条8項）
  - ・管理者がいない場合の規約、議事録等の保管者（33条1項但書ほか）
  - ・電磁的方法による議決権の行使（39条3項）
  - ・管理組合法人の代表理事または共同代表の定め（49条5項）

以上

～簡単な自己紹介～

氏名 梶浦 明裕 (かじうら あきひろ)

昭和52年2月生 長野県佐久市出身

平成15年 弁護士登録 (第二東京弁護士会)、都内で勤務弁護士

平成18年 現事務所にパートナー (経営者) 弁護士として参画

普段の仕事

企業法務や商事、民事、家事、不動産、債務整理、刑事、少年など  
医療 (介護) 事件が特殊 (群大病院事件、レーシック訴訟など担当)

マンション絡み

管理組合・管理会社のお客様は前から数件あり

平成25年 タワーマンションで監事に就任 (抽選で)

平成26年 タワーマンションで理事長に就任 (互選で)

平成27年～28年 標準管理規約改正に対し意見書2通作成

連絡先 (ご意見ご感想などお寄せください)

東京グリーン法律事務所 <http://www.greenlaw.ne.jp/>

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1丁目12番9号

スズエ・アンド・スズエビル5階

TEL : 03-5501-3641 FAX : 03-5501-3648

E-mail : kajiura@greenlaw.ne.jp

アンケートにご協力ください。

1. 今日のフォーラムのご感想をお聞かせください。

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. 今後勉強会で取り上げるとしたら、ご興味があるテーマはどれですか。

- ① マンションの瑕疵問題について
- ② 標準委託契約書の改正について
- ③ 標準管理規約の改正（コミュニティ条項以外の改正）について
- ④ 民泊に関する法整備で何がどう変わるか
- ⑤ 管理者管理（外部管理者方式）の問題点について
- ⑥ その他

[ ]

3. 今後のマンションコミュニティ研究会の活動についてご意見があればお聞かせください。

.....

.....

.....

.....

.....

アンケートにご協力いただき、ありがとうございました！