

令和7年マンション関係法改正等に伴うマンション標準管理規約の見直しに関する検討会

第1回 議事概要

1. 日時・場所

令和7年6月27日（金）14:00-16:00

中央合同庁舎第2号館地下1階 国土交通省第2会議室

2. 出席者

<委員>

齊藤座長、戎委員、江守委員、大塚委員、鎌野委員、小滝委員、櫻井委員、佐藤委員、瀬下委員、藤木委員

<関係行政機関>

法務省民事局

<オブザーバー>

国土交通省不動産・建設経済局不動産課

国土交通省不動産・建設経済局参事官付

<事務局>

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

3. 議事

（1）検討会の設置について

（2）マンション標準管理規約の見直しにおける各論の検討

4. 議事要旨

○資料3及び資料4について、事務局から説明が行われた。

○主な意見は次のとおり。

<総会決議における多数決要件の見直しについて>

（委員）

- ・特別多数決決議の定足数の定め方に関して、改正区分所有法では、「組合員総数及び議決権総数の過半数を有する組合員の出席」となっている。事務局案では「各半数以上」になっており、半数を含む形の表現になっている。「半数」では、今回の改正において、その部分について強行法規違反の形になってしまうことから、「半数を超える」か「過半数を有する」という文言に修正するのが適切である。

（委員）

- ・総会の成立要件は、これまでも「半数以上」になっていて、なぜ過半数ではなく半数以上なのかと疑問に思っていた。それとの関係で、「過半数」にしたときに弊害が出てこないか、現場の管理組合として混乱が起こらないかだけ心配している。その点をうまく説明してもらえれば、その修正は特に問題ないと思うので、検討いただきたい。

(法務省民事局)

- ・委員から御指摘いただいたとおり、特別決議については定足数を「過半数」と定めているが、普通決議については今回の改正で特段変更していないので、今のまま「半数以上」ということでも特に問題はなく、この機に「過半数」に変更していただいても問題ない。今般の区分所有法の改正では、特別決議と普通決議がある中で、特別決議についてのみ定足数を設けたものである。

(委員)

- ・定足数については、どうやっても分けることになると思う。実務的には、総会の最初に成立要件の確認をし、そこで定足数の確認をすることになっているので、まず普通決議に関して、議決権の半数以上かどうかの確認を行い、総会の議案の中に特別決議の事項が含まれている場合は、総組合員数及び議決権総数の過半数以上の出席があることを確認するといった形で、定足数の確認をそれぞれの議案に合わせて行う形になると考える。この点に関しては、標準管理規約第47条第1項の普通決議の定足数について「議決権総数の半数以上」を「過半数」に変えたとしても、もともと議決権の半数だけが規定されており、組合員の頭数は入っていないので、いずれにしても、区別しなければならないことから、統一的に処理するということはそもそもできないと考えられる。

(委員)

- ・管理組合としては非常に分かりにくいと感じる。変えられるものと変えられないものがよく分からない。管理組合にとってはあまり耳慣れていないところもあるので、コメントなどで記載があると非常に助かると思う。

(委員)

- ・団地型の規定について、団地内建物の特定建物の建替え承認決議が、区分所有法の改正により出席者多数決になったが、標準管理規約の改正案でもそのようになっているかを確認いただきたい。

<総会招集時の通知事項等の見直しについて>

(委員)

- ・総会の招集通知に「議案の要領」を示すという点については、区分所有法がこのように改正されたということで、標準管理規約においても同様に、通知事項として「議案の要領」と書かざるを得ないだろう。

(委員)

- ・法律の改正の議論のときから気になっていたのだが、今までは議題つまり「会議の目的」だけを示せば、その範囲の中で決議を行うというルールになっており、総会当日の動議は、その議題（会議の目的）の範囲で出すことができるという考え方が取られてきた。今回の改正では、会議の目的及び議案の要領を示し、その範囲の中でしか決議ができないというルールにされており、議案の要領に書かれていないことについて動議を提出できる幅に変化が生じる可能性があると考えている。総会当日の動議の取扱いについてもコメントで整理する必要があるか、検討いただきたい。

(委員)

- ・標準管理規約には動議というのが全く出てこないのので、いきなりコメントに動議の要件などを記載すると、現場が混乱するのではないか。

(委員)

- ・議案の要領というのが何を指すのか分からないと思われるかもしれないので、コメントの中でその内容をしっかり示すという考え方もあると思うが、いかがか。

(委員)

- ・その点はかなり微妙なところなので、コメントに記載する場合は、「何々のように考えられる」程度にとどめておくのが良いのではないかと。最終的には、それが訴訟になったときに裁判所の判断に委ねるとのことだと思ふ。

(委員)

- ・今まで「建替え」となっていたところが、基本的には「再生」に変更されていると思うが、「再生」という言葉の定義については、この条項までに設けられているということか。

(事務局（国土交通省住宅局）)

- ・第28条で「マンション再生等」の定義を記載している。

(委員)

- ・事務局の説明のように、第28条で用語の定義がなされているが、「建物の更新」、「建物敷地売却」、「建物取壊し敷地売却」、「取壊し」といった新たな言葉が標準管理規約に登場してきているので、コメントの中で説明の記述を入れていただくと実務の役に立つのではないかと。

(委員)

- ・「再生」という言葉が、標準管理規約にも区分所有法にも入ってきているが、一番広い意味の「再生」には、建替え以下の全部の再生手法が含まれるが、狭い意味の「再生」というのは、建替えと建物更新だけが含まれる。コメントを入れるべきだと思うが、書きぶりを分かりやすくできるかどうかポイントなのではないか。

(委員)

- ・新しい用語はやはり分かりづらい。現場で管理規約の改正に取り組む上では、第2条の定義の規定に入れていただきたい。

(委員)

- ・総会決議における多数決要件の見直しに関して、事務局案のコメント第47条関係⑥ア)にバリアフリー化については記載があり、今回の見直し案として、特別決議への言及を消し、要件緩和となる出席組合員及び議決権総数の各3分の2以上の賛成に言及するように見直しがされているのだが、耐震改修についてはこの要件緩和が書かれていない。事前の説明の際に、耐震改修は、耐震改修促進法の中で普通決議により決議することができるという話があったが、耐震改修促進法の決議要件の緩和を適用するためには、自治体の認定を受ける必要がある。実務上は認定を受けるのが非常に難しく、普通決議でできるケースは非常に少ないのが実態である。一方で、コメントの第47条関係⑥イ)のところに普通決議でできるものの例が書いてあるが、これ以外は、自治体の認定を受けなければ特別決議でやるというふうに読めるので、バリアフリー化と同じような記載をこちらにも入れてはどうか。

(委員)

- ・共用部分の変更に係る決議要件の緩和の部分については、改正区分所有法の条文どおりの文言

が引用されており、「共用部分の設置若しくは保存に瑕疵があることによって他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され・・・」という要件になっているが、これもコメントで具体例を示していただいたほうがよいのではないかと。

<国内管理人制度の活用に係る手続きについて>

(委員)

- ・事務局案では、本文で区分所有者が国内管理人を選任した場合の届出ということに記載している。一方、コメントでは、国内管理人選任を義務づけることも考えられるとして、選任を義務づける場合の規約の例を示している。国内に住所を有さない区分所有者については、現場では非常に困っているポイントである。国内管理人の選任を義務化するかしないかについて、法律では義務づけまでいかなかったのかということだと思うが、標準管理規約だからこそ、選任を義務付けるという形をとるべきではないか。具体的には、事務局案のコメントで示されている、国内管理人の選任を義務付ける場合の規定例を標準管理規約の本文に規定し、事務局案で示されている条文をコメントに盛り込んでいただいたほうが、実務面での混乱が大きく減ってくるのではないかと。

(委員)

- ・実務的には義務づけておいたほうが良いと思うので、標準管理規約では義務としてもいいのではないかと。外国にいる外国の方、日本人でも日本国内に居所も住所もないという方は結構いて、そのような方々に対しては、現在も、国内の代理人たる地位を持った不動産管理会社のような者に招集通知を送ることが事実上行われている実態がある。この制度ができれば、そういった者に招集通知を送るといったことに法律上の根拠が生まれることになる。ただし、法律上は義務ではないので、義務にしない取扱いも認められるというふうにコメントで書くというのはいかがか。

また、法律上、管理人の権限のところ、売渡請求の受領、あるいは催告の受領というのが入っていないので、国内管理人にはできないのではないかと疑義を生じさせている。この点については、おそらく、列記されている権限以外の代理権的なものを与えてはいけないという趣旨ではないと考えられるので、国内管理人の選任のときの委任状の中の書式に、こういうことも委任できるといったコメントを書いた上で、そういったことが書き込めるような標準委任状書式みたいなものがあれば実務に役立つのではないかと。

(委員)

- ・国内管理人制度については、区分所有法の立法に際しての法制審議会でも、義務化すべきといった意見と義務化は難しいといった意見の両案が出されており、規約でしっかり義務化すべきという意見もあったところで、なかなか難しい問題である。他の委員のおっしゃることも理解はできるが、改正区分所有法第6条の2第1項からいうと、管理人を選任することが「できる」という規定になっている。そうすると、一つの方法としては、コメントで「こういう規約が考えられる」と示すといった形にならざるを得ないのではないかと。そもそも区分所有者の間で合意形成ができればいいが、場合によっては、外国人などがたくさんいるというところはそれ自体なかなか難しいというようなこともあるだろう。このところは大変悩ましい。

(委員)

- ・結論としては政策的な判断になるのだと思うが、私自身は、国内管理人を設置すべきという形で規約に定めたほうがよいだろうと思っている。その上で技術的な話になるが、招集通知の送付先が国内管理人になるということを本文に入れられている。そうすると、ほかにも国内管理人の規定を置くところが出てくるのだとすると、そういった規定との兼ね合いでも、基本的には置くべきという方向になるのではないかと考える。

(委員)

- ・少し違う観点として、国内管理人という名称を使っていない国内管理人らしき人から届出があった場合にどうするのかという問題があると思っている。例えば、単に管理人とか、国内管理者と名乗る人を、区分所有法上の国内管理人の権限がある者として取り扱ってよいのかということが問題となり得る。できればこの標準管理規約の中で、選任するのであれば国内管理人という名称を使うであるとか、その者が区分所有法上の国内管理人であるということが明らかになるようなルールづけをしたほうがよいと思う。例えば、選任の届出について規定の書式を使うことをルールづけるとか、その選任の届出が出された者については、それが区分所有法上の国内管理人に当たるということを規約で定めておくといったことが考えられる。現行の標準管理規約でも、理事長が区分所有法上の管理者であると定めているのと同じような形で、区分所有法上の国内管理人と当該選任された国内管理人又は国内管理人らしき者というのがきちんと接続されるような形で整理しておいたほうがよいだろう。

また、招集通知の送付先は国内管理人が含まれるとされていたが、それ以外に、議決権行使を国内管理人がするんだということの整理が必要かどうかということと、区分所有者の議決権の5分の1以上で総会の招集請求ができるという規定について、国内管理人が含まれるのかどうかというのは区分所有法でもはっきりしないところであるので、標準管理規約又はコメントの中で整理するかどうかを検討したほうがよいと思っている。

(委員)

- ・出席者ベースの決議が導入されるということは、必ず全ての区分所有者または議決権行使者のところに招集通知が行っていないと、招集通知が送られてきてもいないのに、欠席したからといって議決から排除されてしまうという問題がある。

(委員)

- ・現実には、すでに国内の不動産業者が海外に在住する区分所有者からの窓口になっているときに、総会の招集通知をそこに送っている例がある。そうした場合に、本人ではなく、不動産業者が押印した委任状を出してくるような場合があるので、これが有効なのかという問題もあるのだが、一方で、海外に在住する区分所有者と直接のやり取りができないという問題もある。また、国内管理人の届出の書式のひな形をつけてもらえると非常に助かる。そこには、国内管理人は区分所有法第6条の2に規定する国内管理人であるとかを含めた届出書を出していただく形で検討いただきたい。

(委員)

- ・複数の委員から、国内管理人選任時のひな形が欲しいという発言があったと思う。また、国外に住む区分所有者にはすべからく国内管理人の選任を義務付けるとのことだが、実際には、そういった人の中にもいろいろな人がいて、国外にお住まいでも、議決権行使書や委任状をしっかりと返してくれるような人にも国内管理人を選任させるということが本当によいのか。海外に

住んでいるけれど、しっかり管理に携わろうとしてくれるという人、本人がやる気満々という方でも、国外に住む区分所有者には全員国内管理人を選任させるという仕組みにするということ、義務化とはそういう意味だと思うのだが、本当に大丈夫だろうか。

(事務局 (国土交通省住宅局))

- ・いろいろと御意見をいただきまして、ありがとうございます。この国内管理人制度に関しては、法制審議会でもいろいろな議論があり、しっかりとした管理をしていく上で、こういった制度がやはり有効だろうという意見もありつつ、義務付けますかどうかについて、今回御意見を頂戴したような、選任を義務付けたほうが望ましいという意見や、一方で、必ず選任しなければいけないとなった場合に、国外に住んでいる方にとっては、コスト面も含めた新たな負担をしなければそもそもマンションを購入できなくなるということが、規制的な観点から本当に大丈夫かといった、両方の観点から議論があったと認識している。

標準管理規約において、選任を義務付けるかどうかについては、法律上はまさしく任意の制度でもあり、国から管理規約のひな形としてお示しするときに、政策的にどのような形が望ましいのかということでもあるので、区分所有法の議論とは切り離して議論するということも考えられるが、一方で、標準管理規約はかなり影響力が強いということも考えると、まずは慎重に議論する必要があるのではないかと考えている。ただ、こういった新たな制度をせっかく設けた以上、なるべく使ってほしい、少なくとも、各マンションの管理規約を改定するための議論をしていただく際には、こういった制度が新しく設けられたということを分かっていただいた上で、取り入れるか取り入れないか御判断いただくという意味において、コメントに書くのがいいのか、両論併記的に管理規約のAパターン、Bパターンのように記載するのがいいのか、もしくはどちらかを標準形としてお示しするのがいいのかということについては、一度事務局のほうで引き取らせていただき、次回までにお示しできればと思う。

(委員)

- ・委員から問題提起された、国内管理人が総会開催の発議をする際の議決権の5分の1に含まれるのかという点の質問について、これは法的にどちらかはっきりしないということか。

(法務省民事局)

- ・御指摘のとおり、あくまで国内管理人の権限は、集会における議決権の行使ということになっている。総会開催発議の5分の1に含めることができるかどうかは、一度検討させていただく。

(委員)

- ・1つのマンションで、ある特定の人に国内管理人が集中するということがあり得るのではないのか。

(委員)

- ・あり得るかもしれない。総会の招集の際には、それによって特定の人に権利が集中することもあり得るのではないのか。議決権の行使でも、それだけ特定の人に議決権が集まれば、特定の人に権利が集中するということになるかとは思ふ。

(委員)

- ・いろいろな事情を見ると、そういった事態が生じる可能性があると思うので、その辺りも含めて、トータルで議論したほうが良いと思う。

<所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き>

(委員)

- ・事務局案のとおり、理事会の決議を経て、所在等不明区分所有者の除外を求める請求ができるということは、管理組合としてはすごく重荷になると思う。区分所有者が1人いなくなるということは管理組合にとっては非常に大事なことであり、総会で決議すべきだと思うのだが、いかがか。

(委員)

- ・この制度については、裁判所に請求をするのに費用が幾らかかるのか、弁護士を付けて申し立てる以外にないということになると弁護士費用その他がかかってくるといった話になり、管理組合がそうした費用を支払ってまで、こういった手続きをとらなければいけない場面というのは、例えば、その人がいれば多数決要件5分の4以上の決議が成立するにもかかわらず、その人が所在不明のままでは、非賛成票にしかならないので、5分の4に達しない、そういった場合と考えられる。そういうぎりぎりのときには、管理組合として申し立てるのかどうなのかといった点から紛争になっていることも多いと考えられるので、総会の決議まで要求してしまうと、実際に使われなくなるのではないかというのが実務的には気になるところだ。

(委員)

- ・法務省に確認したいのだが、この規定の大本は改正区分所有法第38条の2だと思う。そうすると、この手続きは、「区分所有者又は管理者の請求により」ということになっているので、区分所有者もできることになっている。例えば、管理者（理事長）が請求しないというときに、ある区分所有者が自ら請求したいというような場合にはどうなるのか。

(委員)

- ・関連して、区分所有者が請求するとき、管理組合が費用を負担するのか。

(法務省民事局)

- ・改正区分所有法第38条の2では、御指摘のとおり、「区分所有者又は管理者の請求により」となっているので、管理規約において、仮に管理者のことしか書いていなかったとしても、区分所有者は、法律上当然に除外の申立てをする権利を持っていることになる。したがって、管理規約において、理事長が申立てをする場合の手続きしか書いていなかったとしても、区分所有者は、除外の裁判の申立てをすることができる。

(事務局（国土交通省住宅局）)

- ・事務局案第67条の3の規定は、あくまで理事長が手続きを実施する場合についての規定を第1項から第4項まで規定しており、第5項から第7項ではその場合の費用について、理事長が実施する場合については管理組合が費用を負担するというところもまで含めて措置しているというもの。個別の区分所有者の方が実施する場合についての手続きは、管理規約の枠外として、区分所有法上の規定に沿って手続きをしていただくことを想定している。

(委員)

- ・これも法制審議会のときに議論になったところ。区分所有者が明示されているから、例えばある区分所有者が暴走して請求するような場合にどうするのかという議論もあったので、それを踏まえてこうした案が出てきたのかと思っていた。そうすると、区分所有者が請求する場合の費用のことはどう考えればいいか。

(委員)

- ・区分所有者がやる場合には、一切この標準管理規約の枠外であって、その場合はケース・バイ・ケースで考えるということでもいいと思う。

(委員)

- ・今のような整理もあり得るが、逆に、請求をされてしまった場合に、改正区分所有法第38条の2第3項の中で、「区分所有者が請求したときは遅滞なく管理者にその旨通知しなければならない」という規定が入っているので、これは入れて欲しい。

(委員)

- ・改正区分所有法第38条の2の規定では、請求主体が「区分所有者又は管理者」と書かれており、区分所有法で管理者と明記されている場合は、管理組合という権利能力なき団体ではできるのかどうかははっきり分らない、あるいはできないというという可能性が高いと理解している。標準管理規約においては、理事長が、ある行為を管理者として行っているのか、権利能力なき団体の代表者として行っているのかが微妙なところがあり、その都度解釈しているというところ。事務局案の第67条の3は、「理事長は」という主語で始まっており、ここはコメントの中で申立ては管理者として行うのか、あるいは、逆に管理組合の代表者としてでもできるのかという整理をしないと、管理組合の理事長として申し立てたときに、不適法であるとして裁判所に却下されるとリスクがある。

(委員)

- ・改正区分所有法第86条第5項に、「裁判所は、第1項各号に定める者の所有者等が判明したとき・・・」はという条文がある。そのときは、利害関係人の申立てにより、同項の裁判を取り消さなければならないという規定になっており、要するに、所在が判明したときのことなのだが、そのようなときのことの手続に関する何らかの記述を盛り込んでいただいていたほうよいのではないか。

(法務省民事局)

- ・所在等不明区分所有者の除外の裁判所への申立ての主体は、改正区分所有法の規定のとおり、区分所有者又は管理者であるので、権利能力なき団体である管理組合自体は想定していないということになる。したがって、管理組合として手続を実施しようとする場合は、管理者として申し立てていただく必要があるということになる。

<マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き>

(委員)

- ・先ほどの所在等不明区分所有者の総会決議からの除外と同様、所有者が不明になってしまうということについては、時間をかけて調査をするわけですね。その場合にはお金がかかるというようなこともあり、総会で予算を確保しないと何もできないという現実もある。次の管理不全区分所有者の話も含め、管理組合にとっては非常に大きな、重要な問題だと認識しており、理事会だけで決めたらトラブルになると思うので、これも総会で決めるべきだと思う。

(委員)

- ・申立て権者の関係で、所有者不明専有部分管理人、管理不全専有部分管理人については、申立て権者が区分所有法上は「利害関係人」になっている。こちらについては、恐らく、権利能力

なき社団でもできるという理解に立っているので、単に理事長と書いても、管理者と書いても問題ないと考えられ、コメントによる補足は要らないのではないかと。

(委員)

- ・事務局案の中で、財産管理制度の活用に関係する費用を管理費から出せるという記載が第27条の管理費の関係で入っていると思うが、ほかの規定で補足できるので、あえて入れなくてもよいのではないかと。

(委員)

- ・所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外と同様、所在不明という問題は、災害時のときの建替えや売却のときに、誰が持ち主なのか分からない、所在不明だという場合が一番問題になっていると思う。したがって、総会の決議をとれない場合があるからこのような発想が出てきたと認識している。通常の場合は、総会で決議したほうが良いとは思いますが、非常時も想定してこの法律改正があったとすると、私は理事会決議でよいと思う。

(委員)

- ・標準管理規約自体の話ではないが、この申立てはマンション管理士さんができるようにしてあげたほうが、管理組合的には使いやすくなるのではないかと。

(法務省民事局)

- ・所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続や、所有者不明専有部分管理制度は、災害時に多いというものはあるかもしれないが、必ずしもその災害時だけを想定して創設したものではない。

また、マンション管理士による代理については、申立先が地方裁判所になっており、現行法においては、あくまで代理ができるのは弁護士に限られている。

<他の区分所有者の専有部分の保存請求>

(委員)

- ・保存行為が加わったということだと思うが、保存行為をした後に、その費用を誰が負担するのかを明確にしないと、管理組合が困るのではないかとと思うので、その辺りを記載していただきたい。

<専有部分の使用等を伴う共用部分の管理>

(委員)

- ・第21条の規定で、共有部分等の管理は管理組合が行うこととされているが、第23条で規定された保存行為を実施するように、強制するようなことも可能なのか。例えば、サッシの取替工事を全員でやろうとしたときに、1人だけ反対してできないというような場合は、その人の専有部分に強制的に入っていく、保存行為としてサッシの取替工事をすることが可能なのか。

(委員)

- ・サッシは共有部分ではあるが、標準管理規約に準拠している場合、専用使用権が設定されている。そうした箇所に対して、「法律に書いてあるのだから応じるように」と言えるかということか。

(委員)

- ・専用使用部分というのはもともと共用部分で、共用部分の定期修繕のようなときは、実施の決定も費用負担も管理組合のほうでできると考えられる。専用使用者にそれを拒否する権利はないのではないか。

(委員)

- ・このような相談はよくある。対処方法としては、管理規約の規定を適用して、専有部分内に立ち入ることの承諾請求をして判決をとったり、仮処分決定をとったりして対応している。あるいは総会決議で、入室して工事させなければならないというようなところまで具体化しておき、それについての判決を取るといった方法も考えられる。ただし、裁判所の関与を経ずに自力で進めてしまうと、自力救済禁止の原則で不法行為と言われてしまうので、いずれにしても判決を取って進めることが必要。

(委員)

- ・この点についても、相当な理由なく拒めないと書いてはどうか。

(委員)

- ・実務的には、決議で具体化するという形で工夫しているので、標準管理規約では、「拒否してはならない」というよりも、「立ち入らせなければならない」といった形で、直接的に義務違反を意識した規定ぶりを設けてはどうか。

<区分所有者の責務>

(委員)

- ・「管理組合の構成員として相互に協力し」ということで、訓示規定であるが、相互協力義務ということを書いており、その後、「対象物件について・・・常に適正かつ円滑な管理を行うよう努めなければならない」ということで、これまでの書きぶりがあるので、「努めなければならない」というふうにかざるを得ないと思うが、非常にいい書きぶりだと思う。

<その他の意見等>

(委員)

- ・今日の資料の中には出てこない部分にはなるが、標準管理規約第64条に帳票類等の作成、保管に関する規定があり、どのような帳票作らなければならないかや、閲覧を請求があった場合の閲覧について規定されている。今般の区分所有法の改正、標準管理規約の改正により、総会出席者による多数決を可能にするということで、総会出席者の確認が非常に重要になってくると考えている。そうしたことを踏まえると、議決権行使書や委任状についても閲覧できるようにしておくほうがいいのではないか。例えば、コメント第64条関係②の中で、保管すべき帳票類の列挙がされており、この中に、総会の議決権行使書及び委任状を盛り込んでおくことが有効ではないか。

(委員)

- ・改正区分所有法の附則第2条で、「この法律の施行の際、現に効力を有する旧区分所有法の規定による規約で定められた事項で新区分所有法に抵触するものは施行日からその効力を失う」とされており、強行規定としての性格を明確に規定している。実務上問題になると思われるのは、改正区分所有法に抵触する管理規約の規定がある場合、改正しないでいて混乱が生じることだ。

法律上は強行規定とされていることから、仮に管理規約において、改正法と齟齬がある規定があったとしても効力を有さないことになるわけだが、実務上は様々なトラブルが生じる可能性がある。それを防ぐため、標準管理規約のコメントの中で、施行前後の改正区分所有法と管理規約の法律関係の注意事項を入れておいたほうがいいのではないか。

(委員)

- ・管理規約の改正の時期のことで確認だが、改正標準管理規約が公表された後すぐに管理規約を改正し、3月末までは停止期限付のようにしておいて4月から効果が生じるという形にすることは可能だと思うが、令和8年4月以降に管理規約を改正しようとする場合は、現行の標準管理規約に準拠した管理規約にのっとった手続ではできないということによいか。

(委員)

- ・多くの管理組合において、次の通常総会が5月、6月ということが想定される中、4月1日から改正区分所有法が施行された後に、4月、5月にどうなるのかということだと思うが、法務省からそのあたりの考え方をお願いしたい。

(法務省民事局)

- ・現行の管理規約で無効になる部分は、4月1日から施行される改正区分所有法に反する部分である。例えば、管理規約を改正しようとする際には、出席者多数決という概念が入ることになるため、管理規約の中で、全区分所有者及びその議決権の4分の3で決めると書かれていても、管理規約のその部分の規定は改正区分所有法の規定に反し無効となるので、改正区分所有法の規定に従って、出席者の4分の3で決めていただくことになる。

以 上