

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 2 回 議事概要

1. 日時・場所

令和 7 年 8 月 8 日（金）16:00-18:30

経済産業省総合庁舎別館 1 階 各省庁共用 104 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、富士原委員

<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

<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）マンション標準管理規約の見直しにおける各論の検討

（2）第 1 回会合を踏まえた修正の方向性について

4. 議事要旨

○資料 1 について、事務局から説明が行われた後、委員による質疑討論を行った。

○主な意見は次のとおり。

<修繕積立金の使途について>

（委員）

・第 28 条第 1 項第 5 号に新設される「修繕積立金の管理及び運営に関する費用」とは、具体的には何を指しているのか。

（事務局（国土交通省住宅局））

・具体的には、修繕積立金を保管する銀行口座の残高証明書等の帳票発行手数料、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」等の金融商品を活用する際に必要となる保証料、また、修繕積立金を取り崩して実施した工事に関する諸費用ということで、印紙税、工事代金を支払った際の振込手数料といったことを想定している。

（委員）

・第 28 条第 4 項に新設する「マンション再生等に係る合意形成に必要な事項の調査」については、ぜひ入れていただきたい。実際に運用する場面では、この規定はマンションの終活に関わる話であって、ほかの規定とはちょっと性質が違ってくると思うが、将来のことを考

えると、ここも抜け落ちがないように、各マンションの管理規約に規定していただければ非常にありがたい。

(委員)

- ・ 現行のコメント第 28 条③を全て削る意図は何か。合意形成に関するマニュアルが変わるからか、あるいは、建て替え以外の再生手法も創設されるので複雑になるからか。

(事務局 (国土交通省住宅局))

- ・ ご指摘のとおり、新たな再生手法が多数創設されるため、今後マニュアル等を大幅に見直していくことになる。現時点では内容がそぐわないものとなるので、一旦削除させていただきたい。今後改めて標準管理規約のコメントに掲載するか、あるいは再生手法のマニュアルの方に同様の内容を掲載するかは今後検討させていただく。

(委員)

- ・ 修繕積立金の使途として、第 28 条第 1 項第 1 号に「一定年数の経過ごと計画的に行う修繕」が従前から掲げられており、これは大規模修繕工事を想定しているのだと思うが、計画修繕の内容は、今後高経年マンションが増加していく中で、改良工事の内容が多く含まれるものが今後出てくると思う。そうした改良工事のボリュームが大きいものについては、事前にしっかりと調査を行い、過去にどのような工事をしてきたかという履歴情報の整理等も必要になると考えられるので、その点を補足できるコメントをもう少し手厚くさせていただきたい。

(委員)

- ・ 修繕積立金の使途として、「修繕」は明確に位置付けられているが、「改修」が読み取れないから、先ほどの指摘につながっていると思う。「改修」の定義を整理して盛り込むべきではないか。
- ・ 第 28 条第 2 項の中で、建替え決議等と同じように、取壊し決議を行った場合についても、決議に反対し、事業に参加しない区分所有者の分を除いて取り崩すことができるという規定になっているが、これはおかしいのではないか。取壊し決議の場合は、「限度として」の記述はなくてもよいのではないか。

(委員)

- ・ 「改修」の概念については、国土交通省が公表している「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」の中で、修繕と改良を合わせたものを指すと定義している。私も「改良」の概念を入れていったほうがよいと思うし、実務上も改良をやっていかなければいけないので、どのように標準管理規約の中で位置付けていくかということが課題になるのではないか。
- ・ 第 28 条第 2 項の中の取壊し決議を行った場合に、決議に反対した区分所有者の分の積立金を除いた額を限度として取り崩す、という規定ぶりではなくてもよいという意見については同意見である。この規定は、改正区分所有法上、取壊し決議が建替え決議と横並びで規定されており、みなし同意の規定まで準用されてしまったので同列に規定しているのだろうと思うのが、取壊し決議を実際に行おうとする場面での区分所有者の行動を想定すると、まだ方向性が決まりきっていない、これから取壊し決議に向かっていこうという段階において、賛成するか反対するか判断するときに、反対すれば修繕積立金が返ってくるのではないか、という話になってしまうと、合意形成が極めて困難になってしまう。

(委員)

- ・ 改正区分所有法第 64 条の 6 に基づく建物敷地売却決議との関係になるが、法律上、この決議を

行うとすると、売却の相手方となるべき者の氏名または名称、売却による代金の見込額を決議しなければならないことになっている。第 28 条第 1 項第 4 号の合意形成に必要となる事項の調査ということが書かれているが、そうした事項の調査まで含まれるのか。

(事務局 (国土交通省住宅局))

- ・建物敷地売却決議に関する調査の内容については、現状においては他の再生手法と横並びで定めたところであり、次回までにお調べして回答させていただく。
- ・取壊し決議の際の修繕積立金の取崩しについて、他の再生手法とは別の取扱いにしたほうが良いという御意見と認識しているが、その際、現行案第 4 項から取壊し決議だけを外してしまうと、ほかの決議については、決議に反対した区分所有者の分を除いた修繕積立金から取り崩して良いということが明らかになり、一方取壊し決議については、修繕積立金から取り崩しては駄目ということではなく、決議に反対した区分所有者の分も含めた修繕積立金全体から取り崩したほうが良いという趣旨でよいか。

(委員)

- ・そのとおり。

(委員)

- ・管理組合としては、読みやすくわかりやすい規約が望ましい。第 28 条の修繕積立金や第 47 条第 5 項、第 6 項等に再生等の規定が掲載されているが、日常の維持管理の場面においては、再生等の規定の部分は直接関係せず、煩雑感がある。再生等の規定の部分は、標準管理規約の最後の章 (第 9 章) にまとめて記載するなど、読みやすくすることを検討していただきたい。

<共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使について>

(法務省民事局)

- ・第 24 条の改正案について補足して御説明させていただきたい。こちらは、区分所有法第 26 条の管理者の権限に関する規定の改正を踏まえたものとなっている。法案の国会審議においては、管理者が現区分所有者及び旧区分所有者を代理することができるとしている区分所有法第 26 条第 2 項の規定において、旧区分所有者が別段の意思表示をすることができることとされていることについて、別段の意思表示がされた場合には、損害賠償請求権の団体としての一括行使が阻害され、共用部分の十分な修繕を行うことができなくなるのではないかといった懸念が示されたところ。
- ・この点については、法制審議会区分所有法制部会においても議論がされており、その議論の中で、旧区分所有者が別段の意思表示をすることを管理規約によって制限することができるのではないかと議論がされていたところ。国会審議においても、管理規約において、共用部分等について生じた損害賠償請求権についての個別行使や別段の意思表示を禁止し、管理者による一括行使に委ねることとし、管理者が受領した損害賠償金については、共用部分等の修繕等の費用に充てるということでその用途を制限することが可能であり、これらの内容を標準管理規約において定めるということが提案され、改正法が成立したところ。
- ・資料 1 標準管理規約改正案第 24 条については、このような議論の結果を基本的には反映しているものと考えているが、共用部分等について生じた損害賠償請求権の個別行使を禁止する規定についてもさらに加える必要があると考えており、この点については、次回までに引き続き

検討させていただきたい。

(委員)

- ・改正案には「その原因となる敷地及び共用部分等の瑕疵について、必要であるときは修繕に要する費用に充当する」とあるが、この点については、現状でも必要があるときにはできるわけであるから、わざわざ書く必要があるのか。
- ・この費用の用途については限定的であるので「用途については総会の決議で決めることができる」と規定したほうが、修繕のためだけでなく、例えば修繕のための仮住まいの費用、再調査の費用といった別の項目にも対応できるようになるので、修繕だけに限らない形のほうがいいのではないか。

(事務局（国土交通省住宅局）)

- ・「必要であるときは」について、なぜこういった規定を設けたのかといえば、例えば瑕疵修補の損害賠償金が3,000万円支払われたものの、実際の修補費用は2,500万円に収まったような場合に、残りの500万円分については、区分所有者全員にとって必要な修繕費用に充てきった後に、各区分所有者に分配するということが想定される。全額を修繕に充てるという規定にしてしまうと、修繕に充てきった後の残額を戻すことができないということになってしまうので、修繕費用の他に余った額を分配できるということを表す趣旨でこのような規定にしている。
- ・ご指摘のように、「修繕のために」という点については、単に工事費用だけを指すのではなく、仮住まいに必要な場合の引越費用や仮住まい費用のようなものも含まれるということを確認することも含め、書き方を検討させていただく。その上で、用途について総会で決定する形がいいのか、または含まれる用途をコメントに列記する形がいいのかについては、ほかの委員の皆様からの御意見も参考にさせていただきたい。

(委員)

- ・「必要であるときは」の趣旨については、事務局の説明のとおりであると一応は認識していた。その上で、もし総会決議での用途の決定に言及するのであれば、コメントの中で、「決議で決めることができる」といった形でもいいと思う。
- ・さらに、事務局の説明では、修繕費用に充当して残ったら払い戻すという前提になっていたと思うが、それは必ずしもそうではなく、団体的に決定することもあり得るのではないかと思う。とりわけ、今回「別段の意思表示を行わない」や、個別行使しないということまで盛り込むということは、回収できた損害賠償金の残額については、払戻しではない団体的決定があり得るという余地も残しておいてもいいのではないか。なお、個別行使を禁止できるとの解釈は、平成27年9月18日の最高裁判例を踏まえてのものだと思うが、現行の標準管理規約第67条第3項第2号などによって個別行使が禁止されていると解することも可能である。

(法務省民事局)

- ・共用部分等について生じた損害賠償請求権については、区分所有権が譲渡された場合にも、旧区分所有者が損害賠償請求権を有することになると考えられる。損害賠償請求権を管理者が代理行使し、損害賠償金を管理者が受け取った場合には、その賠償金を旧区分所有者に戻さなければいけないのではないか、といった点が国会においても議論となり、その際、受け取った損害賠償金の用途として、旧区分所有者に返すのではなく、団体として修繕に充てるという趣旨を書き込むことにより、管理規約において用途を制限することができるのではないかという議

論がされたところであり、その趣旨をここで規定していると理解している。その前提の下、表現ぶりをもう少し検討することはあり得ると思う。

(委員)

- ・改正区分所有法第26条第2項の最後のところに、別段の意思表示をした区分所有者であった者を除くことにしているのですが、標準管理規約はそれに倣う必要はないということで、改正案第3項の趣旨として、既に別段の意思表示をしているというような者については駄目けれども、規約改正以降に区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の規定に基づく別段の意思表示を禁じることにしているもの。先ほど法務省から説明のあった個別行使の禁止を盛り込むことについて任せるが、改正案第3項の「別段の意思表示を行わない」という記述はぜひとも残していただきたい。

(委員)

- ・長くこの業界にいるが、この改正点については、この文章だけを見ても何のために新設したのかが分かりにくい。実務上、判例のようなケースに至る場合はそうそうないという認識なので、管理組合や管理会社の担当者が規約の改正内容を説明していく際に分かりやすい資料を添えていただきたい。
- ・今回の改正で、理事長が代理できることになる「区分所有者であった者」というのがどこまでの人を指しているのか。また、その方に通知をしなければいけないということもあるので、管理組合や管理会社からすると、区分所有者であった者の情報が限られている中で、どこまでの通知をすれば足りなのかということを管理組合から聞かれることも想定されるので教えていただきたい。

(法務省民事局)

- ・「区分所有者であった者」については、本件については損害賠償請求権を有している者ということになるので、損害賠償請求権が発生したときに区分所有者であった者がこれに当たると考えられる。例えば分譲契約時に建物の共用部分に瑕疵があったという場合には、分譲時の買主が損害賠償請求権を持つということなり、その後、区分所有権が譲渡された場合でも、損害賠償請求権自体は当初の買主が持つというのが原則となる。
- ・通知の方法については何か定めがあるわけではないが、書面、メール等の適当な方法により行うことができると考えられる。どのように元区分所有者を探すかという点については、例えば当初買主であれば登記簿から所有者をたどることができると考えられるように、登記簿、住民票といった一般的な公的な書類を調査し、それでもなお判明しない場合には、民法上、公示による意思表示ということができることになっている。

(委員)

- ・新築時ではなく、途中で損害賠償に値する事件が起きたときはどうなるのか。

(法務省民事局)

- ・分譲後のある段階で、誰かの不法行為によって共用部分に瑕疵が生じたという場合には、その時点で損害賠償請求権が生じることになるので、そのときに区分所有者であった人が権利者ということになろうかと思う。

(委員)

- ・法務省において検討されているという個別行使をしない旨の規定を加えることについて、方向

性としては賛成。先ほど、判例のようなケースはまれであるというような発言もあったが、管理戸数全体で言えばまれな事例かもしれないが、損害賠償の問題になると、大体この問題が出てくるなという感触である。

- ・この検討会での議論ではないかもしれないが、デベロッパーとその関連業者である管理会社が管理者の関係である場合、管理者に損害賠償請求権の行使を代理させてしまい、損害賠償請求権が全てコントロールされてしまうような使われ方がされないよう、気をつけなければならない。最高裁の平成 27 年のを踏まえると、基本的に個別行使を禁止すると、個別行使は一切できないということになる。そのため、管理者である管理業者が一元行使するという形になるので、管理業者管理者方式の場合の適用については慎重に考えるべきではないか。

<管理組合役員の選任可能な者の範囲の見直しについて>

(委員)

- ・実際にあったケースなのだが、そのマンションでは、区分所有者の配偶者も役員に選任することができると書かれており、管理組合は知らなかったが、まだ一緒に住んでいるものの離婚している配偶者を理事に選任してしまった。その理事が横領して逮捕されたという話なのですが、このとき、横領した責任を区分所有者に帰させることができず、損害賠償請求もできなかった。なぜかといえば、善管注意義務違反をしたのは理事に選任された配偶者であって、選任されていない区分所有者は何の責任も負っていないからということになっていた。
- ・区分所有者が役員になるのが原則というのは、何か責任を追及すべき時に、損害賠償の担保としての区分所有権を有しているということが大きい。専門家として選任された役員であれば、専門家としての善管注意義務があり、業務実施に当たっての保険にも入っていたりもするので、区分所有権を持っていなくてもいいのだが。
- ・そのため、役員に選任するのはやはり区分所有者からということにして、代行を立てるような形にすると、その代行者の責任は、選ばれた区分所有者が負うということもできるかもしれない。区分所有者本人ではない家族・親族が選任される形にしてしまうと、その辺りの責任の問題が心配だ。

(委員)

- ・私も基本的に同意見で、代理という形でよいのではないかと思う。
- ・最高裁の判例で代理出席の範囲が問題になった事例があり、その判例によれば、病気などのやむを得ない場合のみ代理出席できるということが示されている。ただ、その判例によれば、理事は信任関係に基づく立場であるから代理人になじみづらいという理解を前提にしていると思われるが、時代の変化と、そもそも管理組合は会社ではないということ、また、そもそも区分所有者という立場に信任関係の基礎をどこまで置いているのかという論点もあるので、区分所有者の一定の範囲の親族等が代理出席していれば、信任の基礎は十分満たしているのではないかと考えられる。

そのため、むしろ代理人の範囲を広げるという形で対応するといいいのではないかと思う。理事会も代理出席できるようにしてもらえないのかという相談はよく受けるので、代理出席を認めるという形でも、実務上のニーズは十分満たせるのではないかと思う。

(委員)

- ・この点について、実務上も、役員に選任できるというよりも、職務代行ができるというような書き方にしている。あくまでも役員の職務なので、役員自体は区分所有者にして、職務代行を家族、親族でもできるという書き方にしている場合が多い。

<管理組合役員等の本人確認について>

(委員)

- ・管理組合役員等の本人確認を実施するという考え方については、管理組合の立場からは賛成。

(委員)

- ・管理組合役員のなり手がなくなるのではないか。本人確認書類のコピーをとるとか、写しを提出させるということか。その場合、保管をどうするのか。

(委員)

- ・提示なので、私は〇〇です、この書類を見て確認してください、ということだと思うが。

(事務局（国土交通省住宅局）)

- ・御指摘のような懸念もあると考え、あくまで提示を求めるとどめている。
- ・こうしたコメントを示すことを機に、意識を高めていただくきっかけにしてもらえればと思っている。

(委員)

- ・こういった対策を書き込むことで、なりすましができない世の中にしていく予防効果もあると思う。

<管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容>

(委員)

- ・第32条関係のコメントに追加を検討されている防災組織の結成に関しては、管理組合が防災組織をつくって登録しようとしても、行政によって受け付けるところと受け付けないところがある。行政において、基本的に防災組織というのは自治体か町会といった単位で結成されることが想定されていて、マンション単位で受け付けてくれるところは限られているので、その点御検討いただきたい。

- ・防火管理者については、本当になり手がなくて選任できない場合がある。コメントの③で賃借人などを選任する場合について追加されたのだと思うが、それでもなり手がなくて、消防点検業者に依頼している事例もある。消防署もそれで受け付けてくれるので、その点も含めて御検討いただきたい。

(委員)

- ・防火管理者に関しては、防火管理者の他に防災管理者というのがある。建物の規模が大きい場合は、防火管理者に加えて防災管理者の選任が必要ということで、法令上、共同住宅は関係ないと書いてあるのだが、店舗等を含む複合用途型の場合は必要な場合があるので、どこかに書いておいたほうがいいかなと思う。

(委員)

- ・マンションが非常に主要な居住形態となっており、昨今、首都直下地震などの切迫性がある中で、マンション防災の取組を進めていくことは重要だと考えている。標準管理規約のコメントの

中に、管理組合が取り組むべき防災活動を具体的に記載いただけるということで、非常に力強く感じている。

<マンション内での喫煙に関するルールの整備>

(委員)

- ・この点については、規約ではなくて、使用細則で定めることができると書かれているところがポイントで、規定を変更しやすいという面と、規約でなくてもいいのかという面の2つの問題があると思う。規約でなくてよいのかという後者の点については、専有部分の使用方法を普通決議で定める細則で決めてよいのかという問題は古くから論点としてあり、例えば法務省民事局参事官が昭和58年の区分所有法改正のときに書いた書籍においては、専有部分の使用方法については規約で定めることが望ましい、という趣旨のことが書かれている。一方で、その後の裁判例などを見ても、使用方法について必ずしも規約で定めなければならないとまで言っているものばかりではなくて、決議で定めているものもあり、区分所有法第46条第2項を見ると、占有者に対する規約の効力に関する規定だが、そもそも専有部分の使用方法についても決議で定められることを前提とした規定ぶりになっていたりもする。したがって、結論としては、使用細則で定められる、と書くこと自体は問題ないだろうと考えている。

○資料2について、事務局から説明が行われた後、委員による質疑討論を行った。

○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>

(委員)

- ・現行の第47条第1項で定着している状況というのをどう見るかということだが、特別決議と普通決議で定足数に差がないという状況が定着していると考えており、今回、区分所有法でそこに微妙な違いが生じたことになる。そのときに、定足数が議案によって変わるという形は非常によくはないのではないかと思うので、定足数を1つの規定として決めてやっていくのが望ましいと思う。そういった意味において、区分所有法第17条第1項の特別決議の定足数に合わせた方がいいのではないか。
- ・論点提起していただいた案では、普通決議の定足数を「議決権総数の過半数」とするべきか検討するとなっているが、「組合員総数及び議決権総数の各過半数」を定足数とする特別決議と異なる成立要件になるので、再考いただいたほうがいいのではないか。

(事務局 (国土交通省住宅局))

- ・この点について、国土交通省としては、今回の区分所有法の改正全般を通じ、議決をやすく、合意形成をやすくする方向で改正がされた中で、半数以上から過半数に変更することで、1人分の差が出てきてしまう可能性があることについて、ここだけが要件が強化される形になってしまうことを心配しているところ。
- ・区分所有者の数が多いマンションであれば影響は小さいと思うが、区分所有者が少ないマンションにおいては、特に普通決議をする中で1人が上乗せになってしまうことの影響の大きさを

どう考えるかが課題になる。いずれにしても、コメントで何かしらの補足を書く必要があると考えているところ。例えば、こういった場合については半数以上のままでいいということを書いておくということを考えており、そういった観点で御意見いただければ、また検討させていただきたい。

(委員)

- ・区分所有者の数のほうに特に書いていないことについてはいかがか。

(事務局 (国土交通省住宅局))

- ・普通決議には、区分所有者の人数要件は入れないことを考えている。過半数に改めるとしても、議決権の過半数だけとすることを規定している。
- ・基本的には議決権の過半数の出席があることを確認し、特別決議も行う場合には、それに加えて確認的に区分所有者の人数も改めて確認をするという形が考えられると思っている。

(委員)

- ・第 47 条第 2 項の規定について、区分所有法第 39 条の規定では出席区分所有者及び議決権の各過半数で集会の議事を決するとなっているところを、議決権の過半数のみを規定していて、出席組合員の過半数を規定しないという理由をもう一度教えていただきたい。やはり区分所有法の規定の趣旨に照らして比較したとき、議決権を大量に保有する区分所有者の意見が強く反映されやすい構造を設定している結果になっているのではないか。安全性を取るのか、効率性を取るのかという話になると思うが、安全性を大事だと考えるのであれば、法律どおりにやっておいたほうがよいのではないか。

(事務局 (国土交通省住宅局))

- ・この点については、区分所有法で別段の定めができるとされていることがベースになっており、総会の運営をより効率的に行うという観点で議決権だけに絞っているところ。そもそも標準管理規約は、1人がたくさんの住戸を持っているということを想定しておらず、基本的には1人が1戸を持っている普通の居住専用マンションを前提にしており、基本的に区分所有者の人数と議決権に大きな差がないという前提もあり、こういった規定になっていると承知している。この点については、標準管理規約のコメントの全般関係のところ、そもそも標準管理規約が想定しているマンションというのがどういうものかというのは示しているので、今おっしゃっていただいたような、1人がたくさんの住戸を持っているような場合には、基本的にそのまま適用することはできないと考えられていると承知している。

(委員)

- ・コメント⑦のところ、緩和要件の例示が書かれているんですけども、ア)、イ)、ウ)、エ)と書かれていて、ア)だったら、地震に対する安全性の云々と書いてあるのだが、区分所有法第 62 条第 2 項の建替え決議の緩和要件と全く同じ文言にはなっていないで、あちらは法務省令で定める基準とくっついているが、なぜあえてこれを取っているのかということ。それに関連して、コメント⑧イ)のところ、「その他現行の耐震基準を満たさない事に対処する」という、かなりふわっとした書き方になっているのだが、これはあえて、建替えの緩和要件と書き分けているのか。もう一つは、現行の耐震基準の「現行」は何年の耐震基準を指しているのかというのを確認したい。

(事務局 (国土交通省住宅局))

・現行の耐震基準というものは、今現在適用されている建築基準法上の耐震基準のことを指している。

(委員)

・⑦ア) というのは、建て替えの緩和要件を満たす場合だという話だったので、それとこの現行の耐震基準を満たさない場合というのは違うのではないか。

(事務局 (国土交通省住宅局))

・それは違うと考えています。

(委員)

・違うのであれば、その点を意識した書きぶりにした方がいいだろう。

(事務局 (国土交通省住宅局))

・コメント⑦としてア～エ) のとおり列記しているのは、例えば耐震性や外壁剥落の危険性、設備の状況といった状況に該当するときには3分の2に引き下げられるということを書いている。それがどの水準に達していないかという意味では、例えば耐震性について言えば、昭和58年の耐震基準に合致しているかどうかではなく、現在の状況から見たときに基準に合致していないもの、既存不適格状態になっているものなどが全部対象であるという意味で捉えており、区分所有法第62条第2項の基準と比べると、こちらのほうが広く捉えられるもの認識している。そうした点について、改めて法務省と認識をすり合わせた上で、その趣旨を明確に表現するようにしたい。

<国内管理人制度の活用に係る手続きについて>

(委員)

・届出書の中で国内管理人に委任した権限が記載されているが、国内管理人は、国外に居住する区分所有者に代わり専有部分の管理を担うのであれば、区分所有者と同じ権限と義務があるべきではないか。

(法務省民事局)

・あくまで国内管理人は区分所有者の権利を代理して行使するというもの。国内管理人が役員にも就任できるかできないかという点は、規約において、そうした人を役員に選任してもよいかという、役員の資格の問題と考えられる。

(委員)

・国内管理人が役員に就任するという場合、区分所有法第6条の2の第2項に掲げる権限のどこに当てはまるのか。

(法務省民事局)

・国内管理人の権限として役員に就任するのではなく、国内管理人であるその者を役員として別に選任することができるかどうかであり、国内管理人の権限の問題ではないと考えている。

(委員)

・管理規約の中の役員の資格に加えるということだと思うが、あまり法律の規定にないものに加えることはいかがなものかと思う。

(委員)

- ・昨今、都心部のマンションを中心に、外国籍の方が購入されているケースが増えているという話を聞く。そういったときに、国内管理人がいれば、通知がしやすくなるといった良い部分も多数あると思っている。一方で、同じマンションの海外居住の区分所有者が同一の人を国内管理人として選任すると、事実上、その国内管理人がマンションの意思決定に当たって大きな権限を持つことになる。それがいい方向に働くということを期待したいが、修繕積立金の増額に反対したり、修繕工事に反対したりと悪い方向に働く懸念がないとは言えないと思う。そういった意味で、国内管理人制度の創設に当たっては、どういう人が的確かといった何らかのルールづくりも必要ではないか。

(委員)

- ・資料2 8ページの届出書の例の中に権限が書かれているが、この権限は削れるのかという質問をよく受ける。法律上掲げられた権限は削れないという解釈だと思うので、削れないということをごどこかに書いておいてほしい。

(法務省民事局)

- ・法務省としては、法律上掲げられた権限を削ることはできないが、委任契約により増やすことはできると考えている。

(委員)

- ・国内管理人に関しては法律上の資格要件が全然ない。そうすると、例えば外国人が外国人を国内管理人に選任し、その管理人は日本語を全く解さないというようなこともありえるが、それでは何の意味もないので、何らかの資格要件がいるのではないか。

(法務省民事局)

- ・法律上は、国内に住所等を有する者でなければならないという制限はある。ただ、それ以外に資格要件に関する定めがないのは確かである。

(委員)

- ・国内管理人の要件に関して、区分所有者の責務ということが法律上も明確化されたので、例えば国内管理人も区分所有者の責務を同等に負うというようなことをコメントの中に書き入れられれば、一定の効果があるのではないか。

(委員)

- ・コメントの中で、国内管理人の資格要件を設けることもあり得るということを入れておいて、アナウンスしてあげるとするのはあり得ると思う。
- ・区分所有法上、国内管理人の規定が団地には準用されていないので、団地型の規約に国内管理人に関する定めを入れることができることのロジックを整理する必要があるのではないか。

(委員)

- ・団地型について、区分所有法第65条に基づく団体が構成されている場合であっても、この国内管理人制度はあくまで同法第3条に基づく団体に対して適用されるものであり、棟の中だけの話という理解だと思っている。今の標準管理規約団地型は、第68条第1項第2号に該当するから、棟の中のことも第65条の団体で決めていいという建付けになっている。
- ・ただ、第68条第1項第2号に該当しなければ、これはあくまで棟の権限になるので、団地管理規約の中に国内管理人制度を入れることができないので、その場合には第3条に基づく団体が棟の管理組合として別に存在することになるので、多分、棟の管理組合の中の規約でこれを書

くということになる。なので、標準管理規約だからこそ団地型の中にも入れることができる、
そういうロジックなのではないかと思っている。

(法務省民事局)

- ・この論点については検討させていただく。

<所在等不明区分所有者の総会決議等から除外する手続きについて>

(委員)

- ・除外規定と別の観点であるが、第 67 条の 4、第 67 条の 5 で管理人制度を規定しているが、第 67 条の 2 で、所在等不明区分所有者についても、管理人制度を記載しておくことと管理人の設置が並立記載されるので、規約を読むのにわかりやすい。

<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について>

(委員)

- ・所有者不明専有部分管理人が議決権行使をするときには、その資格を有する書面の写しを理事長に提出しなければならないとなっているが、これは総会の際に毎回出さなければいけないのか。選任されたときに 1 回出せば十分かと思うので、御検討いただきたい。

以 上