

マンション管理組合からの相談事例

(公財) マンション管理センター

当センターでは、分譲マンションの管理組合の役員や組合員、管理会社のフロントマン、マンション管理士等マンションの管理の業務に携わる皆さまから、管理組合の運営や建物・設備の管理等に関する相談を受け付けています。

本稿では、令和3年度（令和3年4月1日～令和4年3月31日）における相談の概要、具体的な相談事例について紹介します。

I 年度別相談件数推移および相談者属性等

令和3年度の相談件数は9,814件で前年度比3.6%増です。「区分所有法・(標準)管理規約の解釈」、「役員の資格、選任・解任、任期」および「管理委託契約書の内容（標準管理委託契約書）」に関する相談が約25%（2,407件）を占めています。

前年度においては、新型コロナウイルス感染拡大の状況のなか「定期総会を開催しなければならないのか」、「総会を開催する場合にはどのような点に留意すれば良いか」、「ITを活用して総会を開催することはできないのか」等「総会の開催準備（招集、議案書の作成等）」に関する相談が多く寄せられ第2位の相談件数でありましたが、令和3年度においては大幅に減少しています。これは令和3年6月に公表された改正マンション標準管理規約の規定等によりITを用いて総会を開催できること等が明確化されたことが1つの要因と考えられます。

具体的な相談事例は、「Ⅲ.相談事例」の項で紹介いたします。

表1は、当センターがマンションの管理の適正化の推進に関する法律の規定に基づき「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けた平成13年度以降の年度別相談件数の推移を表したもの

です。令和3年度の相談件数（9,814件）は、平成22年度以降において最も多くの相談が寄せられました。

表1 年度別相談件数の推移

年 度	件 数	前年度比
平成13年度	7,112	-
平成14年度	10,004	140.6%
平成15年度	12,937	129.3%
平成16年度	12,450	96.2%
平成17年度	9,600	77.1%
平成18年度	9,266	96.5%
平成19年度	9,026	97.4%
平成20年度	9,789	108.4%
平成21年度	9,924	101.3%
平成22年度	9,625	96.9%
平成23年度	9,444	98.1%
平成24年度	7,716	81.7%
平成25年度	7,851	101.7%
平成26年度	8,361	106.4%
平成27年度	8,222	98.3%
平成28年度	8,158	99.2%
平成29年度	8,434	103.3%
平成30年度	9,347	110.8%
令和元年度	8,649	92.5%
令和2年度	9,476	109.6%
令和3年度	9,814	103.6%

表2は、令和3年度における相談者の属性です。管理組合の関係者からの相談が多くを占めており、なかでも組合員からの相談が最も多く2,862件、次いで理事長からの相談が1,729件等と続いています。その他には管理会社フロントマンから562件、マンション管理士から122件等となっています。

表2 令和3年度相談者の属性

相談者属性	件数	% (前年度)
管理組合	理事長	1,729 17.6% (19.1)
	理事	1,699 17.3% (18.1)
	監事	425 4.3% (3.3)
	専門委員	447 4.6% (4.2)
	組合員	2,862 29.2% (29.3)
	占有者	39 0.4% (0.4)
	その他・不明	440 4.5% (4.9)
	小計	7,641 77.9% (79.4)
管理会社	フロントマン	562 5.7% (6.4)
	管理員	53 0.5% (0.5)
	不明	211 2.1% (2.3)
	小計	826 8.4% (9.3)
マンション管理士	122 1.2% (1.5)	
行政	38 0.4% (0.5)	
その他・不明	1,187 12.1% (9.4)	
合計	9,814 100.0%	

表3は、相談が寄せられたマンションの築年数別の相談件数です。令和3年度においては、築21年～30年のマンションに関する相談が2,171件で最も多く、次いで築31年～40年のマンションが2,044件、築11年～20年のマンションが1,672件等です。築11年～40年までのマンションからの相談件数の割合は約60%を占めています。

表3 令和3年度築年数別の相談件数

築年数	件数	% (前年度)
新築～10年	669	6.8% (6.3)
11年～20年	1,672	17.0% (18.9)
21年～30年	2,170	22.1% (20.7)
31年～40年	2,044	20.8% (20.9)
41年～50年	1,486	15.1% (14.2)
51年～60年	194	2.0% (1.4)
61年以上・不明	1,579	16.1% (17.5)
合計	9,814	100.0%

II 相談内容別の件数

表4は、令和3年度に寄せられた相談（9,814件）をその内容別に分類、集計し、件数の多かった上位15位までをまとめたものです。

上位に関連する具体的な相談事例について「III.相談事例」の項でいくつかご紹介します。

表4 令和3年度相談内容別の件数

順位	相談内容	件数	前年度件数 (順位)
1	区分所有法・(標準)管理規約の解釈	1,664	1,485 (1)
2	役員の資格、選任・解任、任期	429	405 (3)
3	管理委託契約書の内容 (標準管理委託契約書)	314	349 (4)
4	総会の決議事項	306	297 (7)
5	理事長・理事会への不満	273	305 (5)
6	理事会運営 (招集、議長、決議要件、議事録等)	266	305 (5)
7	管理規約の作成・改正	256	242 (8)
8	管理員・フロントマンへの苦情・交代要求	228	229 (9)
9	水漏れ事故 (溢水、排水、給水管、外壁等)	196	174 (12)
9	長期修繕計画の内容、見直し	196	88 (-)
11	総会の開催準備 (招集、議案書の作成等)	175	489 (2)
12	理事・理事会の役割・権限	153	187 (10)
13	管理組合の役割・業務	135	187 (10)
14	管理会社の選定・変更 (管理会社の紹介依頼等)	127	141 (14)
15	管理組合の会計処理・勘定科目	125	120 (-)
15	修繕工事のすすめ方	125	100 (-)

Ⅲ 相談事例

(1) 管理規約と細則の関係に関する相談

Q 使用細則の整備を考えていますが、どのような細則が一般的に定められているのですか。また、管理規約と使用細則の関係が理解できないのですが、教えてください。

A

平成 31 年 4 月に国土交通省が公表した平成 30 年度マンション総合調査結果報告書によれば、マンション管理組合が制定している使用細則・協定等は以下のものとなっています。「専有部分に係る使用・居住」と「駐車場」が 80.1%と最も高く、「ペット飼育」が 72.1%、「自転車置場・バイク置場」が 70.4%、「専有部分の修繕等」が 66.6%、「ベランダ・バルコニー」が 54.4%、「民泊」が 50.8%になっています。

管理規約と使用細則の関係について、ペットの飼育を例に挙げてみましょう。専有部分の使用に関わる「ペットの飼育を認めること」は、建物の利用に関する基本的なことから、管理規約に定めることが必要です。建物内でのペットの移動方法、ペットとして飼育できる動物の種類、飼育頭数、ペットクラブへの参加等の具体的な飼育制限等は使用細則で定めることとなります。

管理規約と細則の関係を考える際に参考となる裁判例（マンション管理センターが運営するマンション管理サポートネットに掲載・No.216（※））がありますので紹介します。

駐車場契約を本件マンションの区分所有者でかつ居住者に限定し、区分所有者の変更があった時は契約を終了するという細則を巡り、原告は、本件細則で定められている内容は、現在の駐車場使用者に対し半永続的な専用使用権を付与するもので、その実質は規約であると見るべきであると主張して争われた事例で、那覇地裁は以下のように判じています。
※平成 16 年 3 月 25 日那覇地裁判決 抜粋

「本件細則は、従前、本件駐車場の特定の区画が先着順で駐車場契約をした特定の区分所有者らにより専用使用されてきた実態を容認し、今後も、当該区画について、事実上同人らの優先的な使用態勢を維持存続することを意図して制定されたものと認められ、実質的に、特定の区分所有者に本件駐車場の特定の区画の優先使用

を認める規定内容になっていると評価することができるから、そのような優先的な使用態勢を認めることは、原告が主張する半永続的な専用使用権を付与するものというかどうかはさておくとしても、共用部分たる駐車場としての性質に反するものであることが明らかである。したがって、かかる優先的な使用態勢を内容とする規定事項は、区分所有法第 18 条第 1 項で定める共用部分の「管理」の範囲を超えるものであるといわなければならない。同法第 30 条第 1 項、第 31 条第 1 項にいう「規約」により定めるのが相当であるといわなければならない。」

(2) 理事の役職の決定に関する相談

Q 築 28 年の中規模のマンションに住む組合員ですが、当管理組合の総会では理事と監事の役職を区別せずに役員選任の議案として諮られます。総会の直後に開催される理事会で、理事と監事の役職が互選により決められます。監事は、管理組合会計と理事会の業務執行とを監査する役割を負っていますので、理事会で理事と監事を決めることはいけないと考えますが、この考えは間違っているのでしょうか。

A

管理組合の役員とは、理事長、副理事長、理事および監事をいいます。管理組合は、理事長、副理事長、理事によって構成する理事会の合議制によって業務が執行されます。もちろん合議制といっても、理事長はじめ各理事に各職務が分担され、大きな問題以外は、分担した職務の権限の範囲内で処理されることとなります。しかしながら、役員のうち監事は管理組合の会計に関することと理事会の業務執行を監査する役割を負っていますので、理事会に出席することはできますが、理事会の議決に加わることはできません。それは監査機関という監事の職務の性質上、監事は理事とは別の第三者的客観性が要求されるためです。

もちろん理事が監事を兼任することもできません。このことは、区分所有法第 50 条で管理組合法人に監事を置かなければならないと規定され、さらに同条第 2 項で監事は、理事または管理組合法人の使用人と兼ねてはならないと規定されていることから明らかです。監事は理事とは独立した立場が要請されますので、監事を理事会の互選で決めること

は適切な方法ではありません。

ではどのように選任するのが望ましいのでしょうか。標準管理規約第35条第2項では、理事および監事は組合員のうちから総会で選任すると規定されています。つまり監事と理事は総会でそれぞれ別々に選任することが規定されています。

相談者のマンションでは、監事の員数が1名だとすると、総会で1名の監事を理事とは別に選任します。理事は規約に規定している員数を総会で選任してから、理事会で理事のうちから理事長、副理事長、会計担当理事を選任することになります（標準管理規約第35条第3項）。

(3) 理事会議事録の作成と保管に関する相談

Q 当マンションでは、「理事会便り」を発行して、理事会の活動等について報告をしていますが、理事会議事録は作成していません。これは法的に問題になるのでしょうか。

A

総会議事録の作成については、区分所有法第42条に「集会の議事については、議長は、書面又は電磁的方法により、議事録を作成しなければならない」とありますが、理事会は、区分所有法に定めのある機関ではありませんので、区分所有法上の作成義務は、理事会には課されていないと考えられます。では、何故、多くの管理組合で、理事会議事録を作成しているのかと言えば、管理規約に、「理事会の議事については、議長は書面又は電磁的記録により議事録を作成しなければならない」等の定めを置いて、理事会の議長に、議事録の作成を義務付けているからです。

標準管理規約第53条（（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合）第4項では、「議事録については、第49条（第4項を除く。）（※）の規定を準用する」とし、理事会の議事録作成を、理事会の議長に義務付けています。

マンション管理標準指針のコメントでは、理事会議事録の必要性を、「理事会議事録は、理事会活動の記録としてはもとより、役員交代に伴う引き継ぎ資料としての役割も期待されるとともに、透明な運営にも寄与します」としています。さらに、理事会議事の広報についても、「開催された理事会の日時、議題等の広報を戸別配布、掲示、広報紙への掲載により実施している」を「標準的な対応」とし、「理

事会議事について、区分所有者に周知することは、管理組合運営の透明化に寄与し、開かれた民主的なものとするに資する」（同コメント）としています。保管・閲覧についても同指針において、「議事録を作成し、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で、管理組合において保管している」を標準的な対応としています。

※令和3年6月改正標準管理規約第49条 抜粋

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

（議事録の作成、保管等）

第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。

(4) 総会の緊急動議に関する相談

Q 先月の総会において、提案されていた議案以外の議事について一部の組合員から緊急動議が出されました。その総会では新たに出された議事が可決されました。管理規約では緊急動議を認める規定を設けていませんのでこの決議は規約違反ではないですか。

A

総会決議は、区分所有法第37条第1項で「集会においては、第35条の規定により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。」と規定されています。第35条の規定とは総会の招集通知についての規定です。あらかじめ通知した事項とは、総会に先んじて組合員に配付された総会議案書に記載された事項です。また、標準管理規約第47条第10項では同様の規定を設けています。

標準管理規約第42条第3項では、通常総会は毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集すると定めています。さらに、第43条では招集通知は少なくとも総会開催日の2週間前までに、会議の日時、場所および目的を示して組合員に通知すると定めています。この予告期間において各組合員は事前に通知された議案の内容について検討することができるわけです。

ところで、総会は組合員全員が集まって議論するのが望ましいのですが、実際には日程の都合で出席できない方もありますので、管理組合では「委任

状」や「議決権行使書」を総会議案書に添付して配付します。総会を欠席する人は、「委任状」により議長や出席する他の組合員に議決権の行使を委任したり、または、議案の内容を検討し議案の賛否を記載した議決権行使書を提出することにより議決権を行使することができます。

したがって、あらかじめ通知された議案以外の議事を緊急動議により決議することは、既に委任状又は議決権行使書を提出し総会に出席していない組合員は当該議事について議決権を行使することができないこととなりますので、本事例のような決議はできません。また、あらかじめ示された議案の内容を総会の場で修正し決議することも原則認められないものと考えられます。

IV おわりに

本稿では、当センターが令和4年3月に発刊した

「マンションの管理の相談事例の解説～マンション管理センターに寄せられる相談事例から～」に掲載している相談事例の一部を抜粋しました。この他にもマンション管理に関する多岐にわたる相談事例を掲載しておりますので、是非、ご参考にしていただければと思います。

また、当センターが提供している「マンション管理サポートネット」に掲載している情報を利用することもできます。「マンション管理サポートネット」では、インターネットを利用して、総会・理事会の運営や建物設備の維持管理等に関する「Q & A」、「判例集」、「法令・通達等」、「細則モデル・実務様式」等の情報を閲覧し活用することができますので、必要に応じてご利用ください。

「マンション管理サポートネット」の内容については、69ページ又はマンション管理サポートネット照会ページ https://www.mankan.or.jp/03_supportnet/supportnet.html でご確認ください。