

# I 管理組合の運営

## 1Q 総会議案書の配布時期

当管理規約では、総会の招集は2週間前に通知することになっています。ところが、総会の日時・場所を記載した開催通知は2週間前に掲示されましたが、議案書は3日前になって配布されました。これで問題はないのですか。また、管理委託契約の更新の時に重要事項説明の書面が配布されない場合、罰則はあるのですか。

**A** この総会招集の手続きは、規約に反し問題があります。標準管理規約においては、総会の招集通知は、会日より少なくとも2週間前（会議の目的が建替え決議のときは2か月前）までに、会議の日時、場所、目的（議題）を示して組合員に通知を発すると定めています。貴管理規約においても同様の規定がされているものと思います。したがって、この事例の場合ですと議案書等の総会資料は、遅くとも開催通知を掲示した日に発しなければなりません。なお、緊急を要する場合には、この2週間を5日を下回らない範囲で短縮することもできますが、これにも反しています。また、この通知は、一定の場合には掲示に代えることもできますが、本件の場合には議題を掲示していないので、その掲示に代えることもできません。理事長等の役員に厳重に申し入れるべきでしょう。

なお、この場合の総会の決議の効力ですが、組合員から特段の異議等がなく可決されたのであれば、手続の瑕疵は治癒されたものとして、つまり手続きの欠陥は是正されたものとして、有効と解して差し支えないと思います。

また、管理委託契約の更新をする場合、従前と条件の変更の有無を問わず、組合員全員に重要事項説明書を交付する義務があります。この義務に違反した管理業者は、国土交通大臣により、1年以内の期間を定めて業務の全部又は一部の停止命令を受ける場合のあるほか、情状が特に重いつき、又はこの業務停止命令に違反したときは、登録の取消しを受けることとなります。

## 2Q 総会の開催日を花火大会に設定

総会の開催日を近隣の花火大会の日につけてきたため、管理会社に日程の変更を要望しましたが、聞き入れてくれません。管理会社の担当者の口ぶりから、総会には若い人の出席が少なくなることを見込んで、意図的に日程をぶつけたことがありありと見受けられました。こんなことが許されるのでしょうか。

**A** 通常の場合、総会の招集は理事長が行い、この招集に当たっては、会議の日時、場所等を組合員に通知することになっていますが、実務上は、この総会開催日等については理事会で協議して決定されます。管理会社は、この理事会の決定に従って総会開催を補助的に支援する立場にあるにすぎません。今回の総会の開催日の決定は、理事会が主導的に、あるいは管理会社となれ合いで決めたものと思われる。いずれにしても、日程変更の要望は理事会にするのが筋となります。総会は管理組合の意思決定がなされる会議であると同時に、収支決算等の報告の場でもあ

ります。したがって、総会は区分所有者が参加しやすい日時に設定される必要があります。平日の昼間や早朝・深夜、あるいは遠隔地などは不適當ですし、夏季に1度の花火大会もこの例に入ると思われます。理事長等の役員には、区分所有者のために誠実にその職務を遂行する義務があります。もし、欠席者の増加を意図的に狙ったのであれば、総会の意義をないがしろにする誠に職務怠慢な行為と言わざるを得ません。理事会に変更の申入れをするのであれば、以上の理由を示すと効果的です。

### 3Q 総会の代理人の資格

妻が区分所有者で夫が同居しています。この夫に委任状を出し総会に出席してもらうことはできるでしょうか。また、区分所有者がその住戸以外に居住していて、その妹が事実上居住している場合はどうでしょうか。

**A** 区分所有法においては、代理人の資格について何らの制限を設けていませんが、標準管理規約によれば、代理人の資格を次のように制限しています。①組合員の同居者（配偶者など）、②組合員の住戸を借り受けている者（賃借人など）、③他の組合員（理事長など）、④他の組合員と同居する者（理事長の妻など）、と定められています。貴管理規約がこの例にならって定められている場合には、夫はこのうちの①に該当しますので代理人出席が可能です。②の住戸を借り受けている者は、有償(賃借人)、無償(使用借人)を問いませんので、妹はこの②に該当することになり代理人出席が可能です

### 4Q 分譲会社社員の委任状による出席

当マンションには一般居住者の他に、分譲会社が15戸所有しています。総会には、分譲会社の社員が委任状を持って出席しています。規約では、代理人を組合員の同居者・賃借人、他の組合員・他の組合員の同居者に限定しています。この分譲会社の社員の出席は問題ないのでしょうか。

**A** 組合員たる分譲会社の社員が総会に出席し、質問と議決権の行使をすることができます。総会の議決権については、法人組合員も一般組合員と同様の権利があります。また、組合員資格は、法人組合員の代表者にあります。したがって、この代表者から委任を受けた社員は、組合員の賃借人の扱いと同じになります。

### 5Q 総会の委任状の再委任

Aは総会を欠席することから、組合員Bに、Bを代理人とする委任状を書いて渡しておいたところ、Bも出席できなくなり総会にAの委任状を提出しました。この場合、Aの委任状の効力はどうなるのでしょうか。

**A** 原則として無効ですが、例外的に有効となる場合があります。BがAの委任状を総会に提出（一般的には理事長）することは、Aの代理人Bが更に理事長を代理人（復代理人）とすることになります。民法では、代理を委任されたBに対して、復代理人を選任する権限を原則として

認めていません。したがって、理事長がAの代理人として代理行為をすれば、無権代理となって無効となります。例外として、BがAの許諾を得ていた場合には有効となります。

#### 6Q 総会の委任状の取下げ

私は総会の議案に反対しています。私の考えに賛同するAさんが私を代理人とする委任状を理事長に提出しました。その後、Aさんは委任状の取下げを副理事長から説得され、委任状を取り下げて総会に出席することになりました。このような行為は問題がないのでしょうか。

**A** 副理事長の行為の目的がよく分かりませんが、低調な総会を活発化するために、できるだけ総会に出席して意見を述べさせようとしたのであれば、役員として正当な活動の範囲に含まれるでしょう。また、反対意見を封ずるためであったとしたら、その行為は不当であり許されません。しかし、この場合であっても、Aさんが総会の場で自己の信念に従って反対の意思表示をすれば足りることであり、これによって副理事長の不当干渉を排除することができます。いずれにしても、この副理事長の行為はやや不鮮明でありますので、問題を明確に解決したいのであれば理事会に検討するよう働きかけてはいかがでしょうか。

#### 7Q 委任される代理人の人数

当管理規約では、理事長（議長）は総会において複数の組合員の代理人になれるが、それ以外の組合員はこれができない規定になっています。法律上問題はないのですか。

**A** 区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）においては、議決権は代理人によって行使することができる旨の規定がありますが、代理人の資格や委任される代理人の人数については特に制限はありません。したがって、法律上は特段の問題はありませんが、理事長（議長）にのみ複数人の代理人となることを認めることは好ましいことではありません。理由は、「理事長（議長）に一任」する形式の多い現状の委任状においては、委任状を理事長（議長）に集中させることによって、理事長は、理事会が提出した議案を容易に可決できることになるからです。また、理事長（議長）以外の組合員が複数人の代理人となることができず、議案に反対する組合員が自己に同調する他の組合員の委任状を獲得できないこととなります。したがって、反対組合員の意見を封ずることになり、決議が公平に行われなくなることになります。総会は管理組合の最高意思決定機関ですから、決議には組合員の総意が公平に反映されなければなりません。相談者の疑問はもっともであり、この規定の改正を検討されることが望まれます。

なお、本件のような問題を防止するために、組合員の意思を総会に直接反映させる議決権行使書の方法を積極的に活用することを強くお勧めします。

#### 8Q 委任状に議案の修正動議

委任状に、議案の修正動議が出された場合には委任する議長に一任する、と記載されていますが、問題はないのですか。

**A** 委任は委任者と受任者の信頼関係が基礎にありますので、委任を受けた議長は、委任者の

信頼を受けて自分の判断で事務処理を行うことができます。したがって、依頼された範囲に含まれている修正動議についても同様です。このような委任状による議決権の行使は好ましいことではありませんが、管理組合運営に無関心な組合員が多い現状においては、円滑な総会の運営のためにはやむを得ない一面があるかと思えます。

### 9Q 総会の運営の活性化

入居8年のうち総会に3回出席しましたが、総会においては管理会社の担当者が全て取り仕切り、勝手に決めています。説明も3枚ほどの書類を一方的に読み上げて終わってしまうので内容がよく分かりません。理事長は1, 2年で交代しているようであり、役員はもちろん、その他の出席者も総会では何の発言もなく、形骸化しています。活性化のためにどのようにしたらよいのでしょうか。

**A** この管理会社の担当者の行為は、理事会の役員がしっかりしていない管理組合によく見られる例です。総会の運営は理事会が主導的に行い、管理会社の担当者は飽くまでも理事会の意向に沿って補助的に業務を行う立場にあります。この事例ではこれが逆転しています。これを解決するためには、まず理事長等の役員が自己に課せられた職務を自覚する必要があります。そして、この理事長等の役員にその職務を自覚させるためには、組合員が理事長等の役員にその業務の遂行を任せきりにしていた姿勢を改める必要があります。総会で管理会社の担当者や理事長等の説明で不明な点や疑問点等については、納得のいくまで質問し確認することが大切です。この積み重ねにより、低調な総会の雰囲気には緊張感が生まれ、理事長等の役員や管理会社の担当者に意識改革を迫る効果が期待できます。また、総会の活性化のために、組合員から議案の募集をすとか、理事会で検討中の課題についてアンケートを取るとか、日頃から区分所有者に参加を促す方法で成功した例もあります。現在の総会の在り方に疑問や危機感を持っている組合員は、相談者のほかにも何人かいることと思えます。これらの組合員と協同しながら、以上のような活動を試行されるのも一つの方策として有効かと思えます。

### 10Q 総会で可否同数の場合

総会で議長が採決時に一度議決権を行使し、その結果、決議が可否同数になりました。その後、議長が再び議決権を行使して可決となりました。問題はないのですか。

**A** 貴管理規約も「標準管理規約」(国土交通省)にならって定められていることと思えますので、これを前提に回答いたします。平成16年改正までは、議長は採決に加わらないという前提で、決議が可否同数の場合は議長が議事を決する旨定められていました。しかし、この規定は、ご質問の事例のように誤解されたり、議長に委任された議決権を採決時に行使できるか否かといった混乱を招きました。16年の改正で、「可否同数の場合においては、議長の決するところによる。」旨の規定が削除されました。それで、改正後は、議長は他の組合員と同じように自己の議決権と議長に委任された議決権を同時に行使して採決に加わり、可否同数の場合には過半数の賛成が得られなかったので否決されたということになります。貴管理規約を確認してください。いず

れにしても、議長が議決権を2度行使することはできません。

### 11Q 書面による議決権の行使

マンションの玄関ドアは、外側は普通で内側は自動式です。今回の総会において、外側も自動ドアにすることが議案となっています。この議案には反対者が多数いるようですが、総会案内では委任状の提出はできるが、書面による議決権の行使はできないことになっています。私は反対意見も尊重したいので、理事会の場で、書面による議決権の行使を認めないのは規約違反であると主張したのですが、結局、理事会ではこの方式を採用しないことに決まってしまいました。理事の1人として、筋を通したいのですがどうしたらよいのでしょうか。

**A** 書面による議決権の行使は、組合員が自ら賛否の意思表示をすることによって、その意見を総会に反映させる手段として望ましい方法です。理事長や他の理事は、この書面による議決権の意義を理解していないのか、それとも議案が否決されることを恐れたのか、いずれにしてもこの理事会の決定は規約違反であり許されることではありません。しかし、理事会の決定事項は、理事会の役員が連帯してその責任を負うこととなりますので、これを免れるためには、理事会の議事録に相談者が反対した旨の文言の記載が必要になります。議事録が作成された後であるとか、理事会がこれに応じない場合には、総会の場で規約違反を主張するか、あるいは議案の採決の際に規約違反を理由に反対の意思表示をする方法が残されています。この意思表示は、組織上一体である理事会の役員の態度としては好ましいことではありませんが、筋を通すのであればやむを得ない措置として許されるでしょう。ただ、マンションという密接した居住空間の中で、筋を通すことにこだわって理に走りすぎますと、他の居住者との間でぎくしゃくした人間関係になりがちですから、その兼ね合いを考慮して慎重に判断されてはいかがでしょうか。

### 12Q 総会議事録の訂正

総会の議事録が配布されましたが、ケアレスミスによる明らかな誤りがありました。総会の議長は、規約に従って理事長が務めました。理事の一人として責任を感じています。議事録の訂正はできるのでしょうか。

**A** 理事会で検討し、誤りであることが確認されたら早急に訂正し、訂正後の議事録は全区分所有者に再配布する必要があります。総会の決議は、区分所有者はもちろん、賃借人等に対しても効力を有します。また、総会議事録は、区分所有者、利害関係人の閲覧請求があったときは閲覧させなければなりません。このように、総会議事録は大変重要なものです。議事録は、議長（理事長）が作成し、議長及び議長が指名した2名の総会出席者がこれに署名押印することになっていますが、この過程で誤りが発見できなかったことが悔やまれます。

### 13Q 理事会の決議を経ない総会議案

理事会で、修繕工事に関する予算や業者は管理会社推薦の業者とすることを決議し、臨時総会の議案とすることに決まりました。ところが、臨時総会の直前になって、それまで一人で反対し

ていた理事から修正案が対案としてひそかに臨時総会に提出され、この修正案がそのまま可決されました。この理事は、理事長の私に対する個人的な感情から反対していると思えません。この理事の行為は問題ないのでしょうか。

**A** 総会に提出する議案は理事会の決議を経て行われることが必要ですから、これに反して総会議案とすることはできません。したがって、理事会の決議を経ないで臨時総会に議案を提出することは規約に反する行為です。ただ、このような結果になったのは、理事長や他の理事が、修正案が議案として臨時総会に提出されたことに気付かなかったことに大きな原因があります。理事会の運営方法を見直すとともに、この規約違反の理事の責任問題を検討すべきでしょう。

また、この総会決議の効力ですが、総会の場で組合員による決議が正当な手続でなされていますので、この議案提出の手続は軽微な瑕疵（欠陥）として有効と判断して差支えありません。

#### **14Q** 理事長の職務と心構え

輪番制で初めて理事長になりました。理事長としての職務や心構えについてアドバイスをいただきたい。

**A** 理事長は、対外的には管理組合を代表するほか、管理組合の業務を統括する業務執行責任者です。理事長の職務は、規約、使用細則、総会や理事会の決議などにより定められた事項です。したがって、理事長の職務は広範囲にわたっていますが、このうち規約に定められた主な職務（理事長は、管理組合の代表機関・業務執行機関ですから、規約で管理組合の業務と定められている事項については、別段の定めがあるものを除き、理事長が執行することになります。）として、駐車場使用契約の締結、組合員の資格得喪に関する届出の受理、管理会社との管理委託契約の締結、総会の招集及び議長としての会議進行、総会での事業報告・会計報告、総会議事録の作成・保管、理事会の招集及び議長としての会議進行、理事会議事録の作成・保管、収支予算案の作成、未納管理費等の請求、区分所有者等に対する勧告・指示・警告、規約原本の保管・閲覧等が挙げられます。これらの多くは、規約上では理事長の専決で行うことができますが、ほとんどの管理組合において理事会で検討しているのが実情です。理事会は、業務執行の具体的意思決定機関として、管理組合の基本的な運営方針を検討・策定する中枢機関と位置付けられますので、理事長としてこの理事会を充実させて活用することが重要です。総会は通常は年に1回しか開催されず、そこで決議される事項も基本的な事項に限られますので、必要に応じて随時開催することができる理事会の果たす役割は非常に大きいものがあります。マンションの居住者が、快適な居住環境で楽しく平穏に暮らせるかどうかは、理事会の運営いかんによると言っても過言ではありません。理事長には、理事を動かして諸問題に対する適正、迅速な解決を図るリーダーシップが求められます。この理事会の開催頻度について、「マンション管理標準指針」（国土交通省）によれば、少なくとも2か月に1回の定期的な開催を標準的な対応、毎月1回の定期的な開催を望ましい対応としています。また、理事会で決定した事項は、速やかに区分所有者や必要に応じて賃借人に対しても周知徹底を図ることが大切です。理事会の動きを知らせることは区分所有者に対する責務であり、また、区分所有者等の協力も得られやすくなりますので、理事会の運営を円滑に遂行でき

る利点があります。

### **15Q** 総会で議長（理事長）が議案に反対

理事会で決議されない案件を、総会の議案にすることはできるのですか。また、総会の議案を議長（理事長）が反対できるのですか。

**A** 総会に提出する議案は理事会の決議を経て行われることが必要ですから、これに反して総会議案とすることはできません。理事会の決議は反対した理事を拘束し、理事全員が連帯して責任を負うこととなりますので、議事に反対な理事はその旨を議事録に明記しておくことが必要です。したがって、そのような措置のない本件において、理事会の決議を経て総会に提出された議案について、議長（理事長）が反対することは、規約に反するばかりでなく自己矛盾であり、理に反します。理事会で責任問題を検討すべきでしょう。

### **16Q** 理事長が互選されなかった時の第2回理事会の招集

総会で新しい理事が選任され、総会終了後に第1回の理事会を開催して理事長、副理事長の選出が協議されたのですが、意見がまとまらず次回の理事会で決めることになりました。この場合、第2回の理事会を招集するのは誰なのですか。

**A** 理事等の役員が選任された後、その理事の互選による理事長が選任されなかったので、理事会の招集権者がいないこととなります。この場合、ある機会に理事が事実上ある一定の場所に集合し、その場で理事長を理事の互選で選任し、その後、第2回の理事会の招集を理事長が手続きに従って行えば足りることとなります。

なお、本件は役員就任後の事例ですので、前期の役員が後任の役員が就任するまでの間、引き続き職務を継続する義務を負う場合とは異なることに注意してください。

### **17Q** 役員数と議事録の閲覧

私は次期の役員に選任される予定です。予備知識としたいので、いつも気になっている次の点について教えてください。①当管理規約に役員数を規定していないので、毎年のように役員数が変わっています。管理会社では規約に規定されていないので問題はないと言っていますが、本当にそうなのでしょうか。また、役員選任の場合、本人の同意は必要ですか。②理事会の議事録の閲覧希望があった時、理事長等の役員が立ち会う必要がありますか。また、コピーは認めなくてもいいのですか。

**A** ①については、管理会社の回答のとおりです。なお、一般的な管理規約では、理事〇名と規定されているのが普通ですが、この場合ですと理事が1人でも欠けると補充の問題が起きてきます。それを避けるために、〇～〇名と幅を持たせて規定している規約もあります。標準管理規約のコメント（国土交通省）では、役員数の一応のめどとして10～15戸におおむね1名としています。いずれにしても、管理組合の運営を適切に実行するためには、組合員数に応じた役員数を確保し、継続的に安定した組織が必要です。役員数の問題で何か支障があるのであれば、規

約の見直しを視野に入れて然るべきかと思います。

また、管理組合と役員との関係は委任に当たりますので、原則的には役員の就任には本人の同意が必要です。しかし、組合員は規約を順守しなければならない立場にありますから、余程の理由がない限り断ることはできないでしょう。実際的にも、転居予定、転勤予定とかのやむを得ない理由で役員就任ができない場合もありますので、事前に内々の承諾を得ておくことは有益です。②については、議事録の亡失・破損・汚損の防止のために立会いは必要です。コピーは、プライバシー保護のために、内容にもよりますが極めて制限的に管理する必要がありますので、原則禁止が望ましいと思います。

### 18Q 理事会の構成員

監事は、理事会が成立するための人数に入るのですか。

**A** 入りません。貴管理規約には、理事会は理事で構成され、その議事は出席理事の過半数で決すると規定されていると思います。したがって、監事は理事会で意見を述べることはできますが、決議に参加することはできません。監事は理事会の業務の執行状況や財産の状況を監督する立場にあります。管理規約を確認してください。

### 19Q 前理事会時代の問題点の改善策

同一人がほぼ10年間継続して理事長に就任していましたが、その間、不信の念を抱くような点が多々あったことから、今回の総会で半ば強引に新旧役員が一新され、私も理事に選任されました。これまでの理事会における次のような問題点を改善したいのですが、どうしたらよいのか教えてください。①総会等での細かな説明もなく、修繕積立金（年間約800万円）で毎年のように修繕工事（例えば、ごみステーション・自転車置場の新設等）を行っている。しかも期待外れの工事が多かった。②管理費口座・修繕積立金口座とは別に、組合員に公表していない小口出納用の口座があり、会計が不明朗である。監事は名ばかりで全く機能していない。③管理会社は新築以来20年間同じ会社で、管理業務も管理員の清掃業務も共に不十分であり、居住者からの不満が多い。

**A** 理事長等の役員が長期間その職にあることは、メリット、デメリットがありその功罪は一概には言えませんが、本事例は正にそのデメリットの部分です。一新された新役員は、旧役員の在り方を反面教師として、当面は、主として次の点に留意されて改善の一步を踏み出してください。①については、組合員のニーズの把握、費用対効果の検討、②については、会計に求められる明瞭性の原則の徹底、監事の監査業務の充実、③については、管理委託契約書に基づく業務が遂行されているか厳しいチェック体制の確立。委託業務費に見合う業務の提供を要求することは当然です。今回の新役員の選任には、他の組合員の大きな期待が感じられます。理事会で決議したこと、実行したこと、これからの計画等の理事会の運営状況を、組合員にこまめに知らせますと強い信頼と支持が得られ、理事会活動にとって有効的です。

## 20Q 監事の臨時総会の招集

管理組合の監事は、臨時総会を招集することはできるのですか。

**A** 管理組合法人の場合は、区分所有法で民法59条を監事に準用していますので、臨時総会を招集することができます。また、法人でない管理組合の場合は、貴管理規約に監事は臨時総会を招集することができる旨の定めがあると思いますので、規約を確認してください。

## 21Q 管理組合の役員の資格

当マンションの管理規約に、管理組合の役員の資格を「現に居住する組合員」となっていますが、賃借人を役員にするにはどうしたらよいのでしょうか。

**A** 区分所有法は役員の資格を限定していませんので、管理規約の「現に居住する組合員」の限定を削除する改正をすることで可能になります。この規約の改正には、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成（特別決議）が必要です。なお、役員の資格を組合員に限定したのは、所有者として共有財産の管理に深い関心を持ち、自覚も高いと考えられたからであります。このことを踏まえて、慎重に対処されることが望まれます。

## 22Q 理事に立候補

当管理規約では役員は総会で選任すると定めていますが、その選任方法について第1回総会において輪番制で決めることが決議され今日に至っています。総会、理事会の運営は全て管理会社主導で行われており、理事会の主体性が見えないのでいろいろな問題を感じています。それで、理事に立候補したいと考えているのですが、立候補は可能なのでしょうか。

**A** 区分所有者は、総会の決議及び管理規約を誠実に遵守する義務がありますので、現状においては役員の立候補は認められません。したがって、立候補することを可能にするためには、①総会において、「役員の選任方法は、輪番制及び立候補制（自薦・他薦を問わない。）とする。」といった内容の議案を決議（普通決議）することが必要になります。また、②管理規約に「輪番制と立候補制を併用する。」旨の改正する決議（特別決議）の方法もあります。なお、①の場合は、出席組合員の議決権の過半数の賛成で足りませんが、②の場合は、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成が必要となります。いずれの方法を採るにしても、まず理事会にこの旨を提案し、総会の議題とするよう働きかけたらよいと思います。

## 23Q 10年近く組合員の資格のない副理事長

自主管理組合の理事をしています。当管理規約には、役員の資格としてマンションに現住している組合員と規定されています。現副理事長はマンションに現住するものの、既に区分所有権を他府県に住む息子に譲っており、役員となる資格を失ってから約10年近くも副理事長を続けています。来年の総会において、役員となることを阻止したいと思っています。どのような方法があるのでしょうか。

**A** 初めに、副理事長が本当にその区分所有権を息子に譲ったのかどうかを確認する必要があ

ります。親族間においては、所有権を譲ったとしても法務局での移転登記まではしていない例が多いからです。法務局で副理事長の住戸の登記事項証明書をとって所有権者を確認してください。登記簿上の所有権者が副理事長でないのなら、役員となる資格がありませんので、理事会において役員候補としての議案を総会に提出できないことになり、この段階で役員となることを阻止することができます。しかし、登記簿上の所有権者であれば適格者ですから、この副理事長の解任は規約に従った手続きが必要です。貴管理規約で役員は総会の決議で選任されると規定されていると思いますので、その解任も総会の決議が必要です。

#### **24Q** 役員解任

役員を解任したいのですが、どのようにしたらよいのでしょうか。

**A** 貴管理規約で役員（理事・監事）は総会の決議で選任されると規定されていると思いますので、その解任も総会の決議が必要です。

また、理事長に不正な行為その他職務を行うに適しない事情があるときは、区分所有者はいつでもその解任を裁判所に請求できることになっています。

#### **25Q** 役員一般的な報酬額

自主管理の法人管理組合の役員です。役員の報酬制の導入を検討していますので、一般的な報酬額を教えてください。

**A** 一般的な相場というものはありませんが、報酬額の検討に当たっては、次の点に留意されるとよろしいかと思います。組合員と報酬額についてトラブルが発生しないように、管理組合の予算上の問題をクリアーした上で、余剰金の額、役員の仕事の内容や負担に見合った額を決定することが必要です。標準管理規約のコメント（国土交通省）において、役員報酬の額の決定については、一般の人件費等を勘案して定めるものとするが、役員は区分所有者全員の利益のために活動することにかんがみ、適正な水準に設定することとしています。

参考文献 北海道建設部住宅局建築指導課編集「北海道マンション管理トラブル・修繕事例集 69P以下」

#### **26Q** 役員が若くて経験不足

理事長、理事の役員が若くて経験不足のためか、前理事長が理事会の業務を取り仕切り、組合員の意向と違うことを勝手に進めています。そのため、前理事長を含めた現理事会と組合員との間に対立関係が生じています。一組合員としてどうすればよいのでしょうか。

**A** 現理事長、現理事、前理事長ともに、理事の職責を全く理解していないようです。管理組合（区分所有者）と理事との間は、委任関係にありますので、理事は規約・総会の決議に基づいて誠実に業務を処理する義務があります。そこで、まず現理事長を含めた理事会のメンバーに、理事会の本来的な役割を理解してもらい、理事の職責に対する意識改革を求めることが先決です。理事会の内部が確立すると、元理事長も理事会への出席を遠慮するようになると思います。この

理事会への働きかけは、役員経験者のベテランを含めた複数人によると説得力が高まります

### 27Q 総会で選任されない役員の改選

中古マンションを購入してから6年が経ちました。戸数45戸で、自主管理です。役員が12人と多く、しかも役員の改選が総会に諮られていません。改善してほしいのですがどうしたらいいですか。また、既に実施した大規模修繕の時期・内容を知りたいのですが、その方法が分かりません。

**A** 役員数が戸数に比較してかなり多いように思いますが、自主管理を行う上で必要なのかもしれないかもしれません。役員数と役員の改選が総会の決議を経ていない点も含めて、管理規約で確認してください。規約に反しているのであれば、理事会に是正を申し入れるか、総会の場で指摘するなどの行為が必要になります。もし、規約上許されるならば、志を同じくする居住者と共に理事に立候補し、自ら改善を図るという方法もあります。

また、大規模修繕の実施記録は管理事務室に保管されていると思いますので、理事長にその閲覧を希望する理由を記載した書面で閲覧請求をしてください。

### 28Q 役員のなり手不足

役員のなり手がいないため、任期の切れた役員がやむを得ず引き続きその職務を行っています。良い解消方法はないでしょうか。

**A** 任期の切れた役員が引き続きその職務を行っているのは、貴管理規約にその旨の規定があることに基づいているのでしょう。役員のなり手がいないという状況は、多くの管理組合に共通の悩みです。これを解消するために、役員の資格要件に関する規約を改正して、役員を組合員に限定しないでその配偶者や同居の親族にまで広げたり、居住要件を緩和してマンションに現住しない組合員にも役員資格を認めて対処している例もあります。現在、国土交通省が検討している「マンション標準管理規約の改正について」（平成23年7月27日、報道発表資料）によれば、役員の資格要件に関して、「マンションに現に居住する組合員」から居住要件を削除し、「組合員」であればよいとしています。また、区分所有者以外の第三者の専門家を管理者とする「第三者管理者方式」を活用した管理組合の運営の在り方について、検討を行った上で早期に措置するとしています。この外部の専門家というのは、専門的知識を有するマンション管理士、管理会社等が考えられます。

なお、後任の役員の職務継続義務は、飽くまでも例外的・臨時的な措置ですから、あいまいな形でする職務を継続させることは好ましくありません。任期の切れた役員に再任をお願いして、きちんと総会決議で選任すべきであります。

### 29Q 独断的な理事長の解任方法

自主管理の管理組合です。理事長は15年間君臨し独断的な行為が目立っています。会計面で不明朗な処理があるので、注意しても言葉巧みに逃れています。また、理事は理事長が任命する

ものと思っているようで、理事会は理事長の息のかかったイエスマンで固めています。理事長を辞めさせたいのですが、いい方法はありませんか。管理規約には「理事は総会の決議で選任し、理事の互選で理事長を選任する。」の規定があります。

**A** 理事長に不法行為その他の職務を行うに適しない事情が見受けられませんので、解任を請求する方法は難しいと思います。それで、規約に基づいて、理事の改選期に相談者と相談者に共鳴する組合員が理事に立候補して、現理事長を退任させる方法が良策かと思います。ただ、理事長が15年の長期にわたって理事長職にあるのは、それなりに功績や組合員からの信望もあるのでしょう。また、自主管理組合においては、特に役員的一致団結した結束力が求められますので、信頼できる理事で固めるのも当然です。行動を起こす前に、理事長の業務執行が真に組合員全体の不利益になっているのかどうかを客観的に検証することが望まれます。

### **30Q** 理事会無視の理事の独断

私の夫はマンションの1階に店舗を所有し、これを賃貸しています。この店舗にエアコンを設置するため、店舗の外に面するガラスに穴をあける工事をしてよいか女性理事に聞いたところ、その理事からこの工事は認められないと即答されました。理事会で検討することもなく、この理事が単独で回答したことは納得できません。これまでも、この理事会の役員にまとまりがなく困っています。理事長は病弱で何もできないし、副理事長は能力的に役割を果たせません。この女性理事が勝手気ままに理事会を動かしている始末です。この理事の独断に従わざるを得ないのでしょうか。

**A** 貴管理規約に、「店舗の修繕等を行おうとする場合には、あらかじめ理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。この申請を受けた理事長が理事会の決議を経て、承認するか否かを判断する。」といった趣旨の規定があることと思います。この規定に従う限り、この女性理事の回答は規約に反していることとなります。貴管理規約を確認した上で、手続きに従って理事長に正式に申請してください。マンションの管理を円滑に行っていく上で、理事会の果たす役割は非常に大きいものがあります。理事長を中心とした理事会の積極かつ適切な活動が期待されます。また、本件の工事内容に関して一般的な判断を付言しますと、ガラス面に直接穴をあける程度の工事であり、室外機の設置によって美観を損なうことがないのであれば、建物の構造上の安全を損なうおそれが少ないことから、承認されるレベルの工事であろうと思われます。

### **31Q** 前理事長の役割

初代から引き続き10年間理事長をし、半年程前に役員を辞めました。その間、規約改正を始めとして組合員のために積極的にその職務を実行してきました。その後も新役員に対していろいろ提案、助言していますが、新役員から無視される状態が続いています。しかし、新役員には不慣れな対応が目につくのでこれからは提案等も続けていきたいのですが、どのような行動をとったらよいのか教えてください。

**A** ベテランの理事長の後を引き継いだ新役員は、いろいろ前任者と比較されてつらい立場に

あることと思います。相談者の提案、助言が新役員に受容されていないのは、その物の言い方に原因があるのではないかと思われます。ベテランからの指導として、高みの視点から口を出されますとプライドが傷つけられ、それが反感となって煙たい干渉として拒絶されがちであります。しかし、新役員は相談者の貴重な知識、経験を必要としていることと思います。組織論から申しますと、相談者が理事長をしている間に、優秀な後任者を育成しなかったことも問題点の一つであります。円滑な引継ぎができなかった相談者にも反省すべき点があります。ここは、前理事長としてではなく一先輩として、飽くまでも助言程度にとどめる姿勢を貫かれたらよろしいかと思えます。

### **32Q** マンションの自主管理

管理費節約のため、管理会社に全部委託している現方式を自主管理としたいのですが、その場合のリスクを教えてください。

**A** 管理組合の業務は広範多岐にわたっています。身近な例だけでも、総会運営、管理規約等の見直し、積立金の管理・運営、大規模修繕計画、給排水管の交換やエレベーター等の諸施設の保守・点検を請負わせる業者の選定・契約・交渉、その作業結果のチェックがあり、このほかにも数多くの業務があります。これらの業務を理事会の役員が責任を持って実行することになります。そのためには、専門知識、時間、労力等が要求されますので、なかなか困難な作業です。しかし、自主管理で成功している例もあります。役員に適任者を得て、確固たる理事会組織を構築して、用意周到な準備を行えば自主管理は可能になります。

### **33Q** 専門委員会設置の留意点

現在、私は理事長をしております。管理会社の変更を検討するために専門委員会を設置したいのですが、委員の選任方法や、理事会との関係などがよく分かりません。この専門委員会一般について教えてください。

**A** 専門委員会の例としては、管理会社変更の検討委員会、大規模修繕工事の修繕委員会、規約改正の検討委員会、ペット問題の検討委員会などが挙げられます。理事会の決議で、検討事項に専門的な知識を有する組合員、経験のある組合員、検討事項に対して熱心で関心の深い組合員等を選任することが望まれます。

専門委員会には、これらの組合員は理事のように任期もなく、継続的・集中的に検討に専念できるメリットがあります。なお、これらの専門委員には、必要に応じて外部の専門的な知識を有するマンション管理士等の参加を求めることもできます。

理事会は、この専門委員会をその責任と権限の範囲内において設置することができます。しかし、理事会でどのような専門委員会も設置できるわけではなく、検討対象が理事会の責任と権限を越えていたり、検討のために理事会活動の予算を超えた費用が必要になったり、運営細則の制定が必要になる場合等には、総会の決議が必要になります。

このように、専門委員会は理事会の下部組織としての諮問機関であり、したがって、専門委員

会には議決機関としての役割はありません。検討した結果は理事会に具申されるものであり、その検討結果を踏まえた意思決定は、理事会又は総会が行うことになります。

### **34Q** 非居住の区分所有者に対する特別管理費

管理組合（自主管理）は、マンションに非居住の区分所有者に対し、事務負担と組合役員被選任が免除されていることから、総会の決議で月額2千円の特別管理費を徴収しています。この不公平な特別管理費を廃止してほしいのですが、わがままでしょうか。

**A** この特別管理費は、非居住者が役員活動を含めた共用部分全体の管理活動の任務を分担していないことや、総会招集通知その他の連絡等に通信費用がかかることから、月額2千円程度であれば、あながち不公平とは言えないと思います。この特別管理費は総会で決議されていますので、この廃止も総会の決議が必要です。管理規約を確認した上で、廃止を希望する理由を明確にして理事会に検討を申し入れてください。なお、近時、最高裁判決(平成22年1月26日)は、同様の事例において、不在組合員に対し、月額2,500円の管理費(住民活動協力金)の負担を認めています。

ただ、この判決は、当該管理組合の個別の実情を細かく検討した上で判断していますので、この判決の趣旨を他の管理組合一般に直ちに及ぼし得るのかどうかは即断できません。

### **35Q** 管理費の負担割合

理事をしています。当マンションの住戸は大小の2タイプがあります。私は大きい住戸ですが、管理費が小さいタイプに比べて2割ほど高額になっています。居住者が公平に使用している共用部分の管理費なのだから、均等の額にすべきであると考えています。管理費の負担割合が住戸の大小によって異なることは納得できません。

**A** 管理費の額については、区分所有法で「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受する。」と定められています。法律がそのようになっている以上、管理規約で別段の定めがされていなければ、その管理費の負担割合は住戸の広さによって決まることになります。したがって、相談者の希望に沿う負担割合にするには、総会で管理費等の額に関する規約の改正を行う必要があります。まずは、理事会において他の理事の合意を得られるように努力して、この規約改正案を総会の議案として提出することになります。そして、総会場で組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成を得ることが必要になります。

### **36Q** 集会室を部外者も使用

組合員の一人が多数の部外者を参加させて、集会室を趣味の会（生け花、パッチワーク）として毎月2回終日使用しています。冬期間は暖房費を徴収していますが、その他の使用料は徴収していないようです。基本的には組合員のための集会室であり、部外者に使用させるのは規約に抵触するのではないのでしょうか。

**A** 集会室は共用部分ですから、一組合員が参加しているとはいえ、多数の部外者が使用していることは問題がなくはありません。しかし、管理組合の業務の一つとして、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を図ることが求められています。マンションの適切な管理に資するコミュニティ形成は、マンション内だけにとどまらず、地域との関係なくしては達成できないからです。例えば、大規模修繕工事を円滑に行うためには、近隣との友好的関係も必要です。また、近隣住民の使用も視野に入れたAED（自動体外式除細動器）をマンションに設置している例もあります。管理組合の運営には社会性も必要ということでしょう。したがって、部外者の集会室の使用は、組合員の使用を妨げないことを前提に、使用回数、静穏の保持、必要経費の納入、清掃等、集会室の使用に関する細則を定めるよう理事会に提案したらよいと思います。

### **37Q** 軽微な費用で行える修繕

予算計上していない場合、給水ポンプの故障に係る工事代金の支払いはどうすればよいのでしょうか。

**A** 理事長は、「特別に緊急を要し、かつ、軽微な費用で行える修繕」は保存行為として行うことができますので、この費用も管理費から支出することになります。この場合の「軽微な費用」とは、管理組合で月々管理費として徴収している額1か月分が目途とされています。原則的には、共用部分の管理は総会決議事項ですが、この事例の場合には、保存行為として対処するのが妥当でしょう。

### **38Q** 駐車場使用料の値上げ

居住者の高齢化に伴い、駐車場が6台分くらい空くことになりました。理事会では使用料の減少をカバーするために、私が使用している身障者用の駐車場使用料の値上げを申し入れてきました。納得いきません。

**A** 理事会が使用料の確保のためにいろいろ画策することは望ましいことです。しかし、この減少を駐車場使用料でカバーするのであれば、利用者全員を対象にするべきであります。したがって、全員一律に値上げするとか、あるいは外部に貸し出すとかの方法を採用するのが適切な解決策です。納得いかないのは当然ですから、理事会の役員にその旨を申し出て拒否して差し支えありません。

### **39Q** 規約違反の駐車場使用契約

2年前から居住者に必要な駐車場に空きが生じたので、不在区分所有者Aの娘B（これもマンション非居住）に賃貸しました。その後、Aの住戸に賃借人Cが入居したので、管理組合としてはBの代わりにCと駐車場契約をしたいのですが、具体的にどう進めたらよいのでしょうか。

**A** 貴管理規約には、駐車場使用者はマンションに現住する者（賃借人を含む。）と定められているようにうかがえますので、これを前提にしますと、現住していないBとの駐車契約は規約違

反です。Cと駐車場契約をする駐車区画が他にないのであれば、Bにこの旨を説明して契約を解除（規定によっては日割計算で精算）し、Cと契約することになります。

#### **40Q** 理事会決議で来客専用駐車場の増設

戸数38戸のマンションです。来客用の駐車場が既に1区画ありますが、まだ空き区画が5台分あることから、理事会で更にもう1区画を増やすことを検討しています。この場合、本来であれば半年後に開催予定の総会に諮るべきと思っておりますが、多くの居住者からの要望もあって早期に実現したいのでそれまで待てません。既にある来客用の駐車場は、当時の理事長が総会に諮ることなく事実上設置した経緯がありますが、今日まで何の問題もなく経過しています。このような事情を踏まえますと、臨時総会を開催するまでの必要もないのかなと思っております。それで差し支えないのでしょうか。また、駐車場使用料は11,000円ですが、これを高いと言う利用者がいます。本当に高いのでしょうか。

**A** 駐車場等の敷地は区分所有者の共有財産ですから、総会で来客用の駐車場の設置について区分所有者の賛否を取る正規の手続きが必要です。しかし、多数の区分所有者の要望があるので特段の問題も発生しない蓋然性が著しく高いこと、空き区画に余裕があること、かつての理事長が来客用の駐車場を設置した既成事実があること、既に区分所有者に来客用の駐車場を設置する文書を掲示しているのに何の反対意見もないこと等、これらの事実を総合的に判断しますと総会に諮ることなく、事実上の設置で差し支えないと思います。

なお、この判断は、飽くまでも上記のような好条件が揃っていることを前提にしていますので、今後はこの手法を無批判に踏襲することなく、正規の手続きを取られるよう留意してください。

また、駐車場使用料金の額の適否ですが、貴マンションの近傍の駐車場料金が一つの基準になりますので、この場ではお答えできません。調査して理事会で検討してください。

#### **41Q** 空き駐車場の外部貸出し

駐車場は50台分の区画がありますが、賃借人に貸し出してもなお8台分が空いています。外部の者に賃貸したいのですが、どのようにしたらよいのでしょうか。

**A** 駐車場等の敷地は区分所有者の共有財産です。したがって、区分所有者の利用が優先しますので、まず区分所有者で追加の区画を希望する人の有無を確認した上で、賃貸手続きを進めることとなります。もし、貴駐車場使用細則に外部の者に貸し出す旨の規定がない場合には、この使用細則を総会の普通決議で賃貸が可能になるように変更することが必要です。

なお、外部の者に駐車場を貸し出してその料金を徴収することは、管理組合の収益事業に当たります。この場合、駐車場収入のすべて（区分所有者+外部の者）が収益事業から生じた所得として課税されることとなります。外部に貸し出した分のみが収益として課税対象となるわけではありませんので注意してください。貸出しを検討される時は、お近くの税務署と相談されることをお勧めいたします。

#### 42Q 来客専用駐車場の運営方法

当マンションには「来客専用駐車場」がありません。一般的に、車での来客があった場合の対応はどのようにしているのでしょうか。また、「来客専用駐車場」を設けた場合の運営方法についても教えてください。

**A** 参考例は次のとおりです。

①管理員の業務時間中であれば、駐車場契約者の空いている区画に適宜駐車させている。管理員は、どの区画がどの時間帯に空いているか等の利用状況を把握していますので支障なく運営されているようです。②勤務時間外であれば、訪問者が管理員事務室前に備置きの「来客者駐車場票」に訪問先を記載させ、これをフロントガラス掲示させて契約者が帰宅した時の交替を円滑にしている。③「来客専用駐車場」を設けた場合には、管理員事務室前に備置きの「来客者駐車台帳」に訪問先、駐車予定時間を記載させている。この場合、時間を制限するとか、昼夜を通しての駐車は1泊までは認めるなどさまざまです。④③の台帳に代えて「来客者駐車許可証」をあらかじめ全住居に配布して、これをフロントガラスに掲示させている。

なお、「来客専用駐車場」を設けた場合には、一般的に③、④の方式を採用するマンションが多いようです。

次に、これらのルールを守らない場合の対応ですが、①「レッカーする、レッカーに対する苦情は受け付けない。」旨の警告表をフロントガラスや駐車場に掲示している。②エレベーター内や掲示板に、使用方法のルールを詳細に記載した書面を掲示している。

以上を参考にして、限られた駐車場を来客者の駐車に効率よく対応できるようにして、居住者からの苦情、トラブルを防止し、お互いが気持ちよく円満に活用できることを念頭に置き、それぞれのマンションの実情に適した方法を策定してはいかがでしょうか。

#### 43Q 自転車置き場の管理

自転車置き場の管理が不十分なため、個人所有の空気入れや工具類が乱雑に置かれています。この行為は細則に違反しているため、理事会の権限でそれらを強制的に撤去することはできるでしょうか。管理員は違反者に注意することを拒否しており、管理は実質的に不在です。

**A** 管理規約や細則は、マンションの管理、使用に関して、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的に定められております。これが守られないと秩序は乱れ、資産価値は低下します。したがって、細則の違反規定に基づいて、理事会で対処しなければなりません。実務的には、理事長名の張り紙でルールの順守と違反物の強制撤去の予告を通知し、猶予期間を経過したら撤去する等の手続きを踏んだらよいと思います。ただ、組合員の所有権の問題が絡んでおりますので、段階的に慎重に事を運ばれるよう留意してください。また、管理員業務は管理会社との管理委託契約で決められておりますので、契約内容を確認し、改善が必要な事項は理事長を通して、まず管理会社の担当者やその上司に申し入れたらどうでしょうか。

#### 44Q 専用庭のライラックの枝払い

専用庭付きの1階の住戸を中途購入しました。この庭には分譲当時からライラックの木が植えであり、この枝葉が伸びすぎて道路側にはみ出して危険な状態になりました。また、修繕工事の際に足場を組むこともできません。理事長に枝払いを依頼しましたが、放置されたままになっています。自費で勝手に伐採はできないとも言われています。どうしたらよいのでしょうか。

**A** 専用庭は相談者に専用使用権が認められた共用部分ですから、相談者は通常の使用に伴う一定の管理の責任を負担しなければなりません。例えば、雑草の駆除、薬剤の散布等に要する費用は、相談者の負担となります。しかし、樹木の成長に伴って枝葉が道路側にまで伸びきったのは、通常の使用に伴って発生したものとは言えませんので、管理組合がその責任と負担において管理を行わなければなりません。したがって、相談者が自費で勝手に枝払いをすることもできません。理事長等の理事会の役員にこの旨を告げて、枝払いを再度強く要求してください。もし、自費でも構わないから枝払いをしたいのであれば、理事会の承認を得てから行ってください。なお、道路側にはみ出たライラックの枝葉によって何らかの事故が起きたときは、管理組合の責任になります。理事長等の役員がこの危険な状態を知りながら放置していたときは、この役員にも責任が及ぶこともあります。理事長等に枝払いを要求する時に、この責任に触れると効果的です。

#### **45Q** 自宅で設計事務所を開業

私は、1階部分に個人的な学習塾1戸と貸事務所3戸、2階以上が住戸部分の9階建ての複合用途型のマンションに居住しています。定年退職を機に、マンションの自宅（3階）で設計事務所を開業したいと思っています。事務所には、個人営業なので製図用具、パソコン、コピー機といった程度のものしか用意する必要はありません。管理規約には、専有部分は専ら住宅として使用する旨の定めがありますが、問題はないのでしょうか。

**A** 管理規約にいわゆる「住宅専用規約条項」がある以上、原則として、自宅で設計事務所をすることはできません。相談者のマンションのように、住居専用部分と事務所専用部分からなる複合用途型の場合、管理規約の定める専用部分の区画に従って利用することは、居住者の良好な環境を維持する上で基本的で重要な要件であります。住居専用部分を事務所として使用されることにより、周囲の居住環境に変化をもたらすおそれがあるからです。しかし、規約に一定の行為を禁止する規定があるからといって、形式的にこれに該当する行為を全て禁止するのは相当でなく、規約の趣旨、目的をマンションの居住者同士という観点から、その当否を判断するべきであるとの見解もあります。この見解に従えば、事務所として使用することが居住者の良好な住環境に影響を与えないならば、その使用も認められる場合もあるということになります。本件のように、個人経営の設計事務所であり、騒音のおそれもなく、人の出入りも少ないことを考慮しますと、認められる可能性がかなり高いと思われます。現に、小中学生相手の英語塾、少人数を対象とする茶道教室が認められている例もあります。何が認められて、何が認められないかについて一般的な基準を設定することは困難で、個々の事案ごとに個別・具体的に判断せざるを得ません。以上のことを念頭に置かれて、理事長と交渉してください。何の相談もなく開業しますと、思わぬ不利益を受けるおそれがあります。

#### 46Q 居住者名簿の作成

理事長をしています。居住者名簿を作成したいのですが、個人情報の関係で反対論があり困っています。

**A** 管理組合の運営を任された理事会が、組合員・占有者の利益を増進し、良好な住環境を確保するためには、その氏名、家族構成等の情報が必要であります。また、火災、地震等の災害が発生した場合に備えて、要救助者の把握が必要であります。これを怠って不幸が発生した場合には、理事長等の役員の管理責任が問われかねません。居住者にその名簿の提出を依頼する時には、これらの必要とする事情と名簿の管理は施錠された書庫に保管し、理事長等のごく限定された者が、ごく必要な時にしか閲覧できないようにしている旨を説明し、その理解を求めることが大切です。なお、個人情報の保護を盾に提出を拒まれる風潮があるようですが、これは「個人情報の保護に関する法律」を誤解しているところに原因があります。この法律では、個人情報を取り扱う事業者（過去6か月以内のいずれの日においても、5,000人を超える個人データを取り扱う業者）と個人との関係において、個人情報が保護されているにすぎません。したがって、この事業者該当する管理組合はおそらく皆無であろうと思います。独り歩きしている個人情報の保護に惑わされないでください。

#### 47Q 各議事録の保存期間

総会、理事会の各議事録の保存期間を教えてください。

**A** 貴管理規約の定めを確認してください。各議事録は、管理組合の運営上重要な決定事項が記録されていますので、永久保存が望ましいところです。しかし、スペースの関係で保存に支障がある場合には、総会の承認を得て適宜廃棄するのもやむを得ないと思われれます。また、会計帳簿、什器備品台帳等の帳票類も同様ですが、管理組合の実情に合わせて保存期間を定めるとよいでしょう。

#### 48Q コミュニティ形成

役員を含め組合員全体が管理組合の運営に関する意識が低く、60戸（うち賃借人20戸）のうち、総会出席者は毎回4～6人程度しかいません。意識を高めるために、何らかの交流の場を設けようかと考えていますが効果はあるのでしょうか。

**A** 交流の場を設定することは、大変有効的であります。他のマンションでは、「植栽愛好会」、「ウォーキングクラブ」、「総会後の飲み会」、「日帰り温泉巡り会」等を立ち上げ、小さな輪が次第に大きくなって、いつしか管理組合の運営に関する意識が芽生えた効果があります。貴マンションの年齢構成、居住者数、継続性等に応じた交流の場を考えてください。なお、この種の交流の場の設定については、居住者間のコミュニティ形成のために実施する費用として、管理費対応となる余地もあります。

#### 49Q マンション管理士とは？

最近、新聞・雑誌などでよく目にする「マンション管理士」とは、どのような資格なのか。管理会社の社員が持っている資格とは違うのですか。

**A** マンション管理士は、マンション管理士試験（国家試験）に合格して得られる国家資格取得者です。マンションの管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談に応じ、助言・指導を業とする者です。マンションが我が国の居住様式として定着する一方で、不適正な管理に起因するトラブルが数多く発生するなど、マンションに関連する紛争は社会問題の様相を呈してきました。その結果、マンションの適正な管理は社会的な要請であると認識され、この要請に応える制度の一つとして、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」により「マンション管理士」の資格が創設されました。マンション管理士は、マンション管理のスペシャリストとして、管理組合側の立場で、マンション管理に関する様々な問題の解決をサポートします。マンション管理士は、マンション内の紛争の防止、管理規約の制定・変更、長期修繕計画の策定、大規模修繕工事の在り方、滞納管理費等の徴収方法、管理会社の変更等、広くマンション内の適正な管理・運営に関して専門的知識を持っています。したがって、管理組合や区分所有者が積極的にマンション管理士の助言等を受けることは極めて有益であります

また、管理会社の社員が持っている資格は、おそらく管理業務主任者であろうと思われます。この管理業務主任者は、マンション管理士制度と同時に設けられた国家資格取得者であります。管理業務主任者は、管理組合の理事等の役員・区分所有者に対して、管理会社側の立場で、管理委託契約の締結時に重要事項を説明したり、管理事務に関する報告、総会・理事会開催に当たつての補助等、マンションの管理業務における重要な役割を担います。マンション管理業者は、この管理業務主任者を置くことが義務付けられています。

## Ⅱ 管理規約の作成及び改正

### 1Q 規約改正の必要

33戸数の自主管理組合です。理事会において規約改正の必要があるとの認識を持っているのですが、理事長はその必要はないと判断しています。理事長の独断的な考え方に困っています。よい対処法はないでしょうか。

**A** 管理組合が、管理規約を時代に即応した規約に改正することは、その管理の運営を適正に行うための必須要件です。理事長に改正の必要性を理解してもらうために、具体的な事例を基に、なぜ改正が必要なのかの資料を作成して、理事会で検討を重ねてください。その過程で理事長もその必要性を理解するようになると思います。単に、漠然とした理屈や話題だけでは、人はなかなか動かないものです。自主管理組合においては、特に役員的一致団結した結束力が求められますので、人間関係を大切にしながら管理組合を運営してください。

### 2Q 専用使用権として販売された駐車場

分譲当初から駐車場は30万円の専用使用権として販売されました。しかし、共用部分を特定の者が独占的に使用していることは問題であるとして、過去に何回も話し合いをしましたが結論が出ません。無料法律相談の弁護士からは、素人には専門的で解決は難しいと言われました。利用できない組合員は近隣の駐車場を借りていますが、その土地が近々売却される予定があり困っています。

**A** 分譲の売買契約に駐車場専用使用権の対価に関する条項が記載され、規約にも専用使用権の設定について定めがある場合、専用使用権の設定は有効であるとされています。しかし、専用使用権の分譲を受けた者のみが永久的に駐車場を独占できる反面、敷地の共有者である他の組合員が全くその利用ができないのは著しく不均衡です。そこで、駐車場専用使用権を認めている管理規約の変更を検討してはどうでしょうか。この場合、無償使用を有償化することはできると思いますが、専用使用権の廃止は専用使用権者が受忍限度を超える不利益を受けるか否かの判断によって結論が変わります。法的な手段に及ぶ可能性が高い案件ですので、弁護士と時間をかけて相談することをお勧めします。

### 3Q 原始規約と別段の定め

私は分譲当初から等価交換により複数の住戸を所有し、これを賃貸しています。原始規約における議決権は専有部分の床面積の割合であったのですが、管理組合が法人化した時に規約改正により、区分所有者数に改正になりました。標準管理規約から判断しても、議決権は床面積の割合にすべきであり、管理組合と交渉していますが決裂しています。

**A** 原始規約案は分譲業者が作成するところから、等価交換型の元地主の利益に偏った規約が定められがちで、区分所有者間で不公平な管理規約になっていることが多いと指摘されています。

それで、分譲後にこの不公平の是正のため、広く管理組合において原始規約改正の動きが起きています。貴管理組合の動きもこれらの動きと軌を一にするものと思われます。区分所有法には、規約に別段の定めがない限り、議決権は専有部分の床面積によると定めていますので、これにより別段の定めをした改正規約は有効です。一般的には、「住戸1戸につき1議決権」と定めている例が多いようです。ただ、質問者の占める専有部分の床面積が他の組合員の同床面積と比較して過大であるような場合には、規約を定める場合の「区分所有者間の利害の衡平」を図る一考慮要素である面積との関係で、改正された規約が無効となる場合もないとはいえません。分譲後に原始規約の内容の適否を巡って数多くの訴訟が提起されています。マンションの区分所有者には、快適な居住環境の確保と社会的資産としての資産価値の保全に留意することが求められています。ここは管理組合と譲り合う姿勢でよく話し合うことをお勧めします。

#### **4Q** ペット飼育禁止の規定を新設

自主管理の管理組合の理事をしています。当管理規約ではペット飼育が禁止されていなかったため、ペットを巡るトラブルが頻発しました。それで、一代限りの飼育を認める緩和措置を取った上で、ペット飼育禁止の規定を新設しました。しかし、ペットの死亡後に又無断で飼育している人がおり、現在、組合員55人のうち、4人が飼育し、うち3人が再度の飼育です。今後の注意点を教えてください。

**A** ペット飼育が禁止されていないマンションで、飼育禁止の規約を新設する場合に、既にペットを飼育している人との利害を調整する上で、緩和措置を取られたことは適切な措置だったと思います。ただ、ペット飼育者のその後の動向を把握するため、規約を新設した時に、飼育者に、一代限りであることの誓約書や現在飼育しているペットの写真、種類、体高等の届出書を提出させ、代々の理事会で注意深い観察を継続すべきでした。理事等の役員が1年で交代する場合には、事務の引継ぎが非常に重要です。以上を参考にされて、今後に対処してください。それでも解決しない場合には、規約違反として、理事長による勧告、指示、警告を行うことができます。しかし、貴管理組合の組合員数を考えますと、違反者が少なくよく管理されていると思いますので、当面はその必要はないかと思います。

#### **5Q** 昭和時代の管理規約を最新の規約に改正

当マンションの管理規約は、昭和時代の標準管理規約による古いものなので、新しい標準管理規約（平成16年改正）に基づいて、大幅な規約の改正を考えています。この改正作業の手順等について、具体的な指導をお願いします。

**A** 標準管理規約は、昭和57年に、建設省から管理規約を定める際の指針（モデル）として「中高層共同住宅標準管理規約」が示され、その後、昭和58年、平成9年に改正され、更に平成16年に名称も新たにして「マンション標準管理規約」（国土交通省）に改正されました。その後、平成23年7月27日に、この「マンション標準管理規約」（国土交通省）の一部の改正が行われました。この一連の動向は、マンション管理に関する紛争を適切に対処できるように、それ

それぞれの時代に即応した改正を行い、各マンションで管理規約を定める際の指針又は参考とするためのものです。したがって、まず平成16年の「マンション標準管理規約」及び平成23年の一部改正を基本として導入するのが正しい方向です。その上で、貴マンションの管理の状況や管理組合の実態及び居住者の意向等をアンケート等を実施して把握し、貴マンションが抱える固有の問題の解決のためにどのような条項を盛り込むのがよいのか、貴マンションに即応した事項を個別に検討することになります。この際には、マンション管理士等の外部の専門家の意見を活用することも考えられます。そして、この後の手順としては、改正規約の全文、新旧対照表を作成して、これらを少なくとも総会の日よりも半月くらい前に組合員に配布し、検討の時間を十分に確保することが大切です。最後の手続きとして、総会当日の1週間前くらいに説明会を開きます。管理規約の改正は特別決議事項ですので、総会当日に、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成を得ることが必要です。

なお、平成23年改正の詳細については、

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000065.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000065.html) を参照してください。

#### **6Q** 居住者の玄関スペアキーの保管義務を廃止する規定を新設

先日、私は副理事長になりました。副理事長の職務に、居住者の玄関扉のスペアキーの保管管理があります。管理員室のスチールに、全住戸のスペアキーを鍵箱に入れ、その鍵箱の鍵を副理事長が保管する方法です。平成2年の分譲当初から、高齢の居住者に対する火事・災害等の不測の事態に備えて行っているようですが、管理規約、細則にその定めはありません。万一事故が発生した場合の責任を考えると不安です。他のマンションの状況を調べましたが、スペアキーを保管しているマンションはありません。このスペアキーの保管管理を廃止するために、規約にその旨を定めたいと思っておりますが、それで十分でしょうか。

**A** スペアキーの保管管理は、居住者に対して自宅の鍵の不正使用の不安を与えたり、副理事長をはじめ役員が不正使用を疑われたりすることも十分に考えられます。また、火事・災害等の不測の事態が生じた時の対応など、その責任と負担は大きいものがあります。しかし、高齢の一人暮らしの居住者が安心・安全のために、スペアキーの保管管理を役員に預託している例もあります。このように、スペアキーの保管管理にはメリット・デメリットがありますが、自宅の管理は区分所有者の自己責任で管理するのが原則ですから、このスペアキーの保管管理は早急に廃止することをお勧めいたします。火事・災害等の不測の事態の対応は、救助を必要とする居住者に対する不断の気配り、警備会社との契約、消防署の指導による避難訓練の実施、警察署・交番との密接な連絡態勢の確立、スペアキーの保管管理は希望者に限定する等の方法による方が有効的です。

また、現在のスペアキーの保管管理は、元々管理規約や細則に根拠があるわけではなく、単に事実上行われてきたものにすぎません。したがって、これを廃止するために規約にその旨を定める必要はありません。理事会で廃止を決定することで足ります。ただ、20年以上も継続されてきたこの保管管理は、それなりに重みがあります。総会場を利用するなどして、区分所有者の

事実上の承諾を得ることも円満な解決方法かと思います。

### Ⅲ 管理組合の経理

#### 1Q 管理費等の滞納と収支決算書の計上

管理費等の滞納が発生していると報告されていますが、収支決算書の収入と支出の金額が同じになっているのは、矛盾しないのですか。

**A** 正しい処理であり、矛盾しません。管理組合の会計は発生主義によりますので、管理費等について支払期日が到来しているものは、たとえ未納であっても収支報告書の収入の部に管理費等を計上します。そして、この未納の分は貸借対照表に未収金として資産の部に計上します。したがって、実際に入金されていない部分も含めて管理費等収入を全額計上することは正しい会計処理です

#### 2Q 管理費会計の余剰金

管理費会計に余剰金が出た場合、どのように処理したらよいのでしょうか。また、余剰金が大きく残りましたが、問題はないのでしょうか。

**A** 管理費の余剰金は翌年の管理費に充当します。ただし、駐車場使用料を管理費会計としている場合は、余剰金を修繕積立金に振り替えるケースがありますので、貴管理規約を確認してください。また、管理費予算の額は翌年度の支出計画に基づいて決定され、この予算を適正に執行することが適切な維持管理につながります。したがって、余剰金が大きく出るとは望ましいことではありません。

#### 3Q 工事費を管理費の余剰金から支払い

共用部分の工事費を、管理費の余剰金から支払うとした議案は、これでよいのですか。

**A** 管理組合の運営は、予算準拠主義に基づいて適切になされることが求められています。事業計画案と予算案は連動しており、工事が事業計画に組み込まれているのであれば、当然、その工事費は支出項目に予算計上すべきであります。したがって、この議案は好ましいものではありませんが、総会で承認された場合はこれで差し支えないと考えます。

#### 4Q 駐車場使用料等の管理に要する費用

標準管理規約第29条に、「駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。」とあります。この「それらの管理に要する費用」とは、駐車場の管理費用に限定されるのでしょうか。また、これらの使用料を一般会計に繰り入れることはできないのでしょうか。

**A** 本条に定める使用料の主なものとしては、駐車場使用料、専用庭の使用料などですが、「それらの管理に要する費用」のそれらとは、駐車場、専用庭を指しますので、使用料はこの駐車場、専用庭の管理費用に限定して充てられることとなります。また、使用料を一般管理費会計に組み

入れて処理することは可能ですが、国土交通省は長期修繕計画の策定と大規模修繕の重要性を踏まえて、修繕積立金として積み立てるように指導しています。

#### 5Q 決算書に間違い

昨年の総会で決算書に間違いがあり、管理会社が修正の上で再提出することになりました。再提出された決算書は赤線で訂正したのみで、しかも会計担当理事の私にだけ報告されたものでした。不審に思い5年間さかのぼってチェックしたら700万円が合いません。更に、5年間さかのぼったところ、予算案で繰越金があるのに決算書では0になっていました。どうしたらよいでしょうか。また、理事会の議事録に決算資料が添付されていません。

**A** 自らの調査内容を理事会に報告し、その内容の正確性、調査対象期間を含めて、更なる調査の必要性の有無及び調査方法等を理事長、理事、監事で検討してください。場合によっては、当時の理事長、理事、監事の責任はもちろん、それを許してきた組合員の責任も問われることとなります。更には、会計・出納事務を委託している管理会社に対する調査とその責任の追及も重要な課題となります。いずれにしても、本事案は、管理組合の運営にとって深刻な問題に発展する可能性が極めて高いと思われます。したがって、これらの調査結果、解決策、責任の追及等を、どの時点で、どのように組合員に報告するのかについては、慎重に対処することが肝要です。

#### 6Q 町内会費の扱い

町内会費を管理費から支払っていますが、これでよいのですか。

**A** 異論もあるかと思いますが、その地域の特殊性により、ケースバイケースで判断することになるかと思いますが。標準管理規約及び同コメント（国土交通省）によれば、管理費はマンションという共有財産を維持・管理するための費用である。したがって、管理費から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費用、管理組合の役員が町内会に出席する際に支出する経費等に限定され、これと性質を異にする町内会費、自治会費等は支出することはできないとされています。それは、町内会等への加入は各居住者の判断で行うものであり、その費用も各自が任意で負担するということにあります。しかし、町内会、自治会はその地区によって運営が異なりますが、一般的には、会費は街灯協力金、除雪費、市の広報誌等の費用に充てられ、広くマンション全体がその恩恵を受けている側面があります。したがって、その地域の特殊性を考慮して、弾力的に運用して差し支えないと考えます。現に、管理費から支出している管理組合もあります。

#### 7Q 管理組合法人の法人道民税

平成20年2月に管理組合法人を設立したところ、北海道から法人道民税の通知がきました。札幌市は法人市民税を免除しているのに、法人道民税は免除されないのですか。

**A** 北海道には免除する規定がありません。したがって、管理組合法人の登録をしたときは、均等割額として道民税2万円を納めなければなりません。収益事業を営まない管理組合について

は、多くの自治体が課税を免除する制度を設けています。札幌市においても、均等割額として5万円が課税されますが、減免申請により全額が免除されます。

### 8Q 不適正な会計処理

総会で、決算書に理事会運営費の小口現金が計上されていない問題が明らかになり、その点を追及しましたがそのまま承認されてしまいました。適正な会計処理を教えてください。

**A** 総会で決算書が承認された経緯が不明ですが、小口現金が決算書に計上されていないのは会計処理として不適切です。理事会運営費を小口現金で管理する場合は、支出明細帳などで収支を管理し、決算時に余剰金を科目に戻入する処理が望ましいと思います。管理組合会計は、企業会計原則や旧公益法人会計基準を準用し、真実性の原則（客観的な真実の報告）、正規の簿記の原則（正確な会計帳簿の作成、その帳簿を基礎として財務諸表の作成）、明瞭性の原則（組合員等に分かりやすい報告）、継続性の原則（一度採用した会計処理方法を継続適用）、予算準拠の原則（収入及び支出は予算に基づいて執行）、目的別会計（資金の使用目的ごとに区分して表示）等に則った会計処理が求められております。

### 9Q 監事の職務

総会に提出する監査報告のため、管理会社に現金出納帳と預金通帳を見せるように要求しましたが、管理会社からは収支計算書、損益計算書を提出すれば足り、現金出納帳や預金通帳を見せる必要がないと言われました。これでよいのか不安です。

**A** 監事の職務は、①財産状況の監査（会計監査）②業務執行の監査（業務監査）③監査結果の総会への報告④不正事項報告のための臨時総会招集です。会計監査は、管理行為が予算に基づき適切に実施されたか、年度末時点での管理組合の正味財産の状況はどうなっているか、を確認することです。その手法として、決算書類（収支計算書、貸借対照表等）、伝票、帳簿類、預金通帳、預金残高証明書、領収書綴り、工事見積書、工事契約書、工事に関する領収書、施工業者選定記録等を厳密に突き合わせ、不正、不適正な執行の有無をチェックすることになります。したがって、管理会社に対し、現金出納帳や預金通帳の提出を求めることは至極当然のことですので、自信を持ってこれらの書類の提出を求めてください。

### 10Q ロードヒーティングの灯油代の節減

駐車場のロードヒーティングの灯油代がかなりかかっています。節減の方法を教えてください。

**A** ロードヒーティングのボイラーをセンサーで自動稼働させているようですが、天候、気温、路面の状況によって手動に切り替えると節減できます。手間がかかりますが、確実に節減できます。また、灯油価格は業者によって多少違いがありますので、相見積りを取って価格交渉したらよいと思います。

## IV 建物・設備の維持管理

### 1Q 外壁タイル工事の瑕疵担保責任

3年前に外壁タイル工事（1億8千万円）を施工しましたが、100箇所以上で水漏れが発生しました。工事会社にその原因、実態を調査させているところですが、設計監理会社に対して責任を問うことはできないのでしょうか。

**A** 設計監理会社と工事施工会社は、一体で責任を負担すべき立場にありますので、両社を相手に責任の追及をすることになります。瑕疵担保責任を問えない場合でも、設計・施工に重大なミスがあれば、契約上、道義上においても問題とすることができます。会社側が客観的に調査しない場合、建築士に相談してください。

### 2Q 建築の瑕疵の責任

分譲会社とつながりのある現管理会社を変更した場合、建物に関する問題が発生したときに、分譲会社との交渉が不利になるようなことはないのでしょうか。

**A** 建築の瑕疵の責任を分譲会社と交渉する際、管理会社が分譲会社の関連会社である場合には、管理会社が管理組合のために積極的に対応してくれないおそれがあります。したがって、分譲会社と無関係な管理会社に変更した方が、現管理会社よりは交渉を有利に進めることが期待できます。

### 3Q 工事代金の金融機関からの借入れ

工事代金を金融機関から借入れする計画ですが、これに関するアドバイスをお願いします。

**A** 借入計画を立てる場合は、管理組合運営の安定を図るため、修繕積立金の収入及び借入れの時期、金利、支払期間等を考慮して、借入れの金額及び毎月の返済金額等を決定する必要があります。総会の決議を要します。

ここでは、「独立行政法人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」を例に説明します。

これは、マンション管理組合が共用部分のリフォームを行なうときに利用できる融資で、その融資額、返済期間等の概要は次のとおりです。①融資額は「対象となる工事費の8割」又は「150万円×住宅戸数」のいずれか低い額が限度 ②返済期間は1年から10年 ③財団法人マンション管理センターが保証人となること（担保不要）。

また、融資を利用できる主な条件は、次のとおりです。①管理組合が前記支援機構から借入れる借入金額、借入期間等、修繕積立金を返済に充当できること等が総会の決議で定められていること ②毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金額の80%以内であること ③修繕積立金が適正に保管されており、原則として滞納割合が10%以内であることなどです。詳細については、支援機構に相談してください。

#### 4Q 保証期間内のエントランスの欠陥工事

エントランスが気に入って新築マンションを購入しましたが、エントランスの壁、天井の袋飾、あるいは電気設備が交換できないといった欠陥工事であることが判明しました。保証期間内であったので、理事長が業者に工事のやり直しをさせましたが、以前とは比較にならないほど品位が落ちてしまいました。このような工事を理事長と業者だけで実施してよいのでしょうか。

**A** 貴管理規約の定めによりますが、保証期間内のやり直し工事なので理事会对応で足りるかと思えます。したがって、補修工事における業者との対応は理事会が行うべきでした。理事と管理組合（区分所有者）との間は、委任関係にありますので、理事は規約・総会の決議に基づいて誠実に処理する義務があります。品位が落ちてしまった責任は理事長だけでなく、理事長に任せただけの他の理事にも同様の責任があります。新築間もない時期なので、理事長、理事等の役員が理事会の運営を適切に処理できなかったものと思われれます。

#### 5Q 管理会社が傘下の業者に修繕工事

管理会社が傘下の業者に修繕工事を高額で落札させたり、物品を通常価格より高額で購入したりして、自己の利益を優先して業務を行っています。理事長に臨時総会を要求しましたが、取り合ってくれません。2か月後に定例総会がありますが、役員は1年交代で入れ替わる予定です。どうしたらよいのでしょうか。

**A** 組合員総数及び議決権総数の各5分の1以上の組合員の同意を得て、理事長に臨時総会の開催を請求できますが、時間と手数料がかかりますのでここは定例総会に絞るのが得策です。総会の場において、管理会社の問題点を指摘し、改善を求める声を発することが最初の一步です。管理会社から納得のいく説明がなされなかった場合でも、多くの組合員に管理会社に対する不信感を共有させる効果があります。次期の役員も、理事会において管理会社の問題点について検討せざるを得ませんし、管理会社の対応いかんによっては、管理会社の変更にも発展する可能性があります。

#### 6Q 建設会社経営の理事が修繕工事を実施

理事の1人が建設工事会社を経営しているため、マンションの修繕工事をどんどん進めています。理事の1人として、これでいいのか心配です。

**A** 修繕工事内容や請負代金等において、適正に実施されているのであればこのこと自体を問題視する必要はありません。しかし、理事がその地位を利用して、自己の利益のために不適正な工事を行っているおそれがあるときは、直ちに理事長に対し、理事会で善後策について再検討するよう働きかけるべきです。この際、同じ心配をしている理事がいればこの理事を動かすことが効果的です。一度理事会で決定された事項を覆すには、工事が不適正であることの客観的な確固たる資料（例えば、第三者の建築士の判断）が必要です。当該理事の扱いについても慎重さが求められ、現段階では、本件を事後的に解決するのは極めて難しいと思えます。

### 7Q マンションの玄関にスロープ設置

理事会に、「マンションの玄関にスロープを設置すること」を総会の議案にするように申し入れをしていますが、取り合ってくれません。

**A** 総会に提出する議案の検討も理事会の業務の一つですから、組合員の意見、要望等を検討して、総会提出議案とするかどうかを決めることは理事会の任務です。しかし、この組合員の個々の意見等の取上げの採否は理事会の価値判断によりますので、理事会に対し検討の議題とさせる動機付けが必要です。したがって、スロープ設置の必要性を希望している居住者がどれくらいいるかを調査するとか、あるいは他の居住者に持ち掛けて希望者を多数にするとかして、理事会を動かす力を備えて再度申し入れをしてください。これでも取り合ってくれないのであれば、組合員総数・議決権総数の各5分の1以上の組合員の同意を得て、理事長に臨時総会の招集を請求することができます。

### 8Q 駐車場のアスファルト舗装3～4cm沈下

1年後のアフター点検を迎えましたが、駐車場のアスファルト舗装（ロードヒーティング仕様）が、歩行者用通路に沿って3～4cm沈下しています。施工会社は、冬場施工と足場が邪魔で十分に転圧できなかったことが原因と認め、舗装表面に孔を開け、砂を水締めにして路盤を補強し、沈下部にアスファルトを盛り水平にすることを提案していますが、補修方法として妥当なのでしょうか。

**A** 不同沈下により温水管の破損のおそれを考慮しますと、舗装表面に所々孔を開け、砂を水締めして路盤を補強するというのは疑問です。薬液等を注入するというのならば分からないでもありません。しかし、沈下部の舗装は、やはりその舗装を剥がし、再度転圧するのがよいと思われます。引き渡してから2年間は瑕疵担保責任期間ですから来年まで様子を見て、沈下が進んでいるようであれば、抜本的な補修をしてもらうように交渉してください。

### 9Q 駐車場のアスファルト舗装のひび割れ

築後5年のマンションです。次の2点について教えてください。

- 1 アスファルト舗装の屋外駐車場（ロードヒーティング）のひび割れがひどく、1、2年目はデベロッパーの負担で補修しましたが、その後もこのひび割れが発生しています。デベロッパーは引渡しから2年以上経過しているので補修の責任はないと言っています。管理組合の負担で補修しなければならないのですか。
- 2 外部階段踊り場の塗膜防水の引渡しを受けてから2年以内に、ある階の踊り場だけが剥がれデベロッパーが補修しました。この補修後2年以内に再び剥がれました。デベロッパーは、この分は最初の引き渡しから2年以上経過しているので補修はできないと言っています。これも、管理組合の負担で補修しなければならないのですか。

**A** 1 特に地盤沈下も発生していないので、アスファルト下部のロードヒーティング管を保護しているコンクリートのひび割れに起因していると思われます。このコンクリートのひび割れを

皆無にすることは至難の業です。したがって、今後の補修は管理組合の負担で行うのもやむを得ないかもしれません。補修時期はある程度ひび割れが収まった頃がよいでしょう。2 瑕疵担保期間の2年を越えています、施工不良かとも思われますので再度交渉してみてください。

#### **10Q** 雨漏りが原因で天井に黒かび

築12年のマンションで7階建ての7階に居住しています。最近、雨漏りがしたので管理組合に連絡し、補修をしてもらいました。その後は雨漏りがなくなりましたが、先の雨漏りが原因で天井が黒かびなどで汚れがひどくなりました。補修費はどちらが負担するのでしょうか。また、屋上全体の防水工事をする必要はないのでしょうか。

**A** 貴管理規約に、敷地及び共用部分の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うと規定されていると思われますので、共用部分が原因による本件の被害は、管理組合が補修費を負担することになります。また、屋上の防水修繕工事の周期は12年が標準的な目安とされていますので、防水工事の調査検討が必要な時期にきていると思います。併せて、理事長に相談してください。

#### **11Q** 設備の法定点検

築2年目。地下灯油タンクの点検については、管理組合が管理会社から紹介された同社の取引業者と契約していますが、管理組合はこの方式に難色を示しています。理事会としては、業者に関する情報、知識を持ち合わせておりません。現状に甘んずるしか方法はないのでしょうか。また、他の設備を含め法定点検は受けなければならないのでしょうか。

**A** 築2年の新しいマンションの管理組合には、蓄積されたデータは少ないので、業者を選定する能力に不足があるのが普通です。したがって、当面は管理会社とよく相談し、管理会社に複数の業者を紹介してもらい、相見積りを取って決定することが最善の方法かと思います。管理会社の持てる情報をうまく引き出して、データを蓄積してください。また、法定点検は必ず受けなければなりません。法定外の点検については安全性を考慮して判断してください。

#### **12Q** 外壁に穴を開けてエアコンの設置

居住者から、エアコンを設置したいが外壁に現在空いている配管用の穴では位置が悪いので、別の位置に10～15センチメートルの穴を空けたい、という要望を受けました。理事長としてどう対応したらよいのでしょうか。

**A** 標準管理規約では、居住者が主要構造部に直接エアコンを設置する場合は、理事長にその旨を申請し、理事長の承認（理事会の決議を経て）を受けることが必要です。この場合、理事長の承認の範囲内において、このエアコンの設置に必要な共用部分の工事を行うことができます。貴管理規約においても同趣旨の規定が定められていることと思います。この規定によれば、理事長が承認すれば居住者はマンションの外壁に穴を空けることは可能です。しかし、これは飽くまでも管理規約上の理屈の話であり、主要構造部である外壁に穴を空けることは、建物の構造上の

安全性や美観を損なうおそれがあります。一度空けた穴の補強は難しく、ひび割れが発生するおそれもあります。一戸の居住者にこの工事を認めますと、これが悪例となって外壁が穴だらけになってしまうおそれが容易に予測できます。現に、外壁に穴を空けることを認めたために住戸の半数近くが穴を空け、構造耐力上のトラブルを抱えているマンションがあります。理事長は、この申請を断固拒否する姿勢が大切です。なお、理事長は、この機会に本件類似の工事だけでなく専有部分のリニューアル工事についても、理事会に事前の届出を励行するように周知徹底しておくべきでしょう。

### **13Q** 外側の窓ガラスの劣化

外側の窓ガラスが劣化によりひびが入っています。修理したいのですが窓ガラスは専有部分なのかどうかを教えてください。管理規約には何ら定めがありません。

**A** 窓ガラス・窓枠は共用部分ですが、区分所有者に専用使用権があります。窓ガラス・窓枠が共用部分とされるのは、各区分所有者の自由な変更を認めると、マンション全体の統一的な美観が損なわれるからです。この窓ガラス・窓枠の管理のうち、通常の使用に伴うものについては専用使用権者がその責任と負担においては行うことになっています。したがって、通常の使用によりひびが生じた場合は個人負担で修理し、劣化がマンション全体に及んでいる場合には、管理組合がその責任と負担において計画修繕として実施することもできます。管理規約に明確に規定しておくことが必要です。

### **14Q** ピッキング対応の鍵

ピッキングの被害にあったので、ピッキング対応の鍵に取り替えたいのですが、自由にできるでしょうか。

**A** 玄関扉は錠・内部塗装部分は専有部分ですから、扉の形状に変更が加えられない限り錠を取り替えることは問題ありません。しかし、マンション全体の防犯性能を向上させるいい機会でもありますので、理事長等の役員に相談した方がいいと思います。管理組合がその責任と負担において、計画修繕として実施することになるかもしれません。

### **15Q** トランクルームの戸の蝶つがいの修理

築16年のマンションです。屋外にあるトランクルームの戸の蝶つがいが、通常の使用で壊れてしまいました。この修理代の負担者は、個人でしょうか、管理組合でしょうか。理事長として困っています。

なお、管理規約では、トランクルームは共用部分で区分所有者に専用使用権があります。管理は組合員が行うことになっていますが、これが破損した場合の費用負担に関する定めはありません。

**A** 貴管理規約によれば、このトランクルームの管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権者がその責任と負担において修理を行うということでしょう。したがって、通常の使

使用中に破損した本件の場合には個人負担で修理することになります。築16年であれば蝶つがいが経年により劣化している可能性が高いので、他の蝶つがいの調査をした上で、費用負担者を決めてください。また、今後のことを考えますと、管理規約等に貴管理組合の実情に合った費用負担者を明確に規定しておくべきでしょう。

#### **16Q** 玄関ドア回りのゴムパッキンの取替え

約5年前に、全住戸の玄関ドアを修繕積立金で取替えましたが、私の玄関ドア回りのゴムパッキンが傷んできたので取替えたいのです。私の玄関ドアは外部階段の近くに位置しているので、冷たい風が入ってくる影響もあるようです。この取替費用は私の個人負担でしょうか。

**A** 貴管理規約に別段の定めがなければ、このゴムパッキンは共用部分ですので、その取替費用は管理費で対応することになります。5年前の玄関ドアを取替えた時には、当然ゴムパッキンを含めて修繕積立金で対応したものと思います。なお、理事長等の役員に申し出る時に、相談者の住戸と同じ位置関係にある他の住戸のゴムパッキンも同じ症状を示していると思われるので、その点を付加しておくとも一挙に解決することになります。

#### **17Q** 風呂場の戸の不具合

隣戸の風呂場の戸の開閉時にガチャガチャとうるさい音がします。自分の風呂場も多少これに似た音がしますが、どうしたらよいでしょうか。

**A** 戸の劣化による不具合が全住戸に発生している可能性がありますので、理事長等の役員に現状を申し出て、全住戸の状況を調査してもらってください。結果いかんによっては一斉に修繕するか、戸別に修繕することになります。いずれにしても、理事会による間接的な解決方法をとることになりますので、隣戸との摩擦を防ぐことができます。なお、専有部分の修繕ですから、その費用は各住戸の個人負担となります。

#### **18Q** 水道管から水漏れ

専有部分（居間と台所の間）にある水道管のピンホール（劣化による小さな穴）から水漏れがあり、階下の住戸の天井の壁紙に30センチ四方の染みができてしまいました。水道管については、管理会社から専有部分のことだから自費対応になると言われ、約5万円かけて自費で修理しました。壁紙については、階下の居住者からはお互い様ということで請求はされていませんが、このままでは済まされないと思っています。なお、このピンホールは、他の住戸には発生していないようです。

**A** 水道管については、管理会社の回答のとおり自費対応になります。壁紙については、保険対応が可能となる余地があります。すなわち、マンションによっては、専有部分の欠陥・不備、居住者の不注意により他の居住者に損害を与えた場合に備えて、賠償責任保険に加入している場合があります。本来は居住者各自が自己責任で加入を検討すべき性質のものなのですが、トラブルを未然に防ぐために管理組合で加入するというものです。理事長等の役員に相談してみてください。

さい。階下の居住者に対して何らかの対応を考慮中のようですが、このような好人物の隣人に対しては是非そのようにしてください。

#### **19Q** 給水管の修理

4階に住んでいます。4階と3階の間を通っている給水管が古くなったので、管理組合（自主管理）に修理を申し出ましたが、この部分は専有部分なので応じられないと回答されました。管理規約によれば共用部分となっているので、この際、はっきりさせたいのです。

**A** 貴管理規約も「標準管理規約」（国土交通省）にならって定められていることと思いますので、これを前提に回答いたします。これによれば、給水管は「本管から各住戸のメーターを含む部分」を共用部分と定めていますので、管理組合にその旨を申し出てください。なお、これ以外の給水管の部分は専有部分となりますが、各住戸に清掃や取替えを任せますと、共同の維持管理に支障をきたすおそれがあります。このため、この部分についても共用部分と一体として管理することを規約に定め、管理組合が管理する事例が増えているようです。

#### **20Q** 排水管の清掃費

排水管の清掃費は個人で負担すべきであると言われていたのですが、納得がいきません。

**A** 排水管は共用部分と専有部分とに分かれています。必要があるときは、管理組合はこの専有部分を共用部分と一体として管理することができます。排水管の清掃は、マンション全体の利益になりますので一体管理する必要があり、その費用も管理費から支出することになります。この一体管理を実施するには総会の決議が必要ですが、排水管の清掃は例年のことなので、既にこの旨の決議がなされ予算も計上されていることと思います。念のため、理事長等の役員に確認してください。

#### **21Q** 屋上入口の手すりの風切り音と振動

マンションの最上階に居住しております。昨年、屋上の入口に手すりが付いたのですが、それ以来手すりの風切り音や振動が発生するようになり、風の強い日はその騒音で一睡もできない状態になります。改善策がありましたら教えてください。

**A** 風切り音や振動を起こす原因が、手すりの形状や工事の施工に問題があると考えられます。理事長等の役員に騒音の状況を説明し、役員と施工業者に実況を検分してもらって改善を求めるのがよろしいでしょう。

#### **22Q** 賃借人の退去後の部屋の修復

所有するマンションの住戸を賃貸していますが、賃借人の退去後の部屋の修復について、管理会社に賃借人との協議、修復工事の施工を任せました。部屋の工事費が予定価格14万円を超えて18万円になり、賃借人に請求したら感情的な争いに発展し、支払いを拒絶した上、逆に敷金13万円の返還を求める少額訴訟を提起しました。どうしたらよいか教えてください。

**A** 賃貸借契約終了後、原状回復と敷金返還の争いは、都会型の訴訟として事件数が多く見られます。本件の争いに賃貸人が直接関与していないので、その詳細な経過は不明ですが、察するところ、賃貸人（管理会社）が通常の経年劣化まで修復を求めたのに対し、賃借人はこの劣化は賃料に含まれていると主張して、争いになったものと思われます。少額訴訟の法廷では、裁判官、司法委員（経験・良識に富む民間人）が立ち会い、賃貸人・賃借人双方が提出する証拠書類、双方の主張などを聞いて、解決のために互譲を促し、双方が納得する和解で終了することがほとんどです。賃借人が少額訴訟を提起したことは、賃貸人にとって解決の好機ですから必ず出席してください。通常は2時間程度で事件は終了しますので簡便です。

### **23Q** 工事費が予算の2倍に

総会の承認を得て、天窗の修繕工事を実施することになりましたが、工事費が予算の2倍に増えてしまいました。臨時総会を開く必要があるでしょうか。

**A** 臨時総会を開催し変更予算案を提出して、その承認を得る必要があります。収支予算は、管理組合の活動のすべてを拘束するものであり、極めて重要性が高いものです。

### **24Q** 修繕委員会の役割

大規模修繕工事を実施するに当たり、理事会が業者等の発注規定に基づいて修繕委員会に諮問したところ、修繕委員会が勝手に業者を決め、その業者と費用、日程等を決めて契約をしてしまいました。また、規約では見積書は開封しないで理事会に提出することになっていますが、開封して提出されました。今回はともかく、次回のこともあるので、これらについて教えてください。

**A** 修繕委員会はあくまでも理事会の諮問機関ですから、最終決定権は理事会にあります。今回のことは、修繕委員にこの認識が欠けていたことに原因があると思われるので、次回に修繕委員を選任するときには、この点を理事長等から明確に伝達しておくべきです。

また、見積書の密封は公正さを担保するのが目的ですから、理事会の立ち会いの下で開封するのが原則であります。次回から原則に従った開封措置を取るよう申し入れておくべきです。なお、既に発生した今回の開封は、好ましいことではありませんが、公正を疑われるようなことがなかったのであれば、相談者も理解を示されているように問題視するまでのことはないでしょう。

### **25Q** 設計監理方式

総会の決議で大規模修繕工事を「設計監理方式」で実施することになっていますが、その後、建物の調査・診断を施工会社に行わせました。おかしいのではないかと疑問を感じています。また、設計事務所を選定する場合のポイントを教えてください。

**A** 「設計監理方式」の場合、建物の調査・診断や修繕工事の設計といった業務は設計事務所等の専門的業者に依頼する方式です。設計と施工が分かれているので、施工状況を厳しくチェックできるメリットがあり、多くの管理組合で採用されています。現在のままですと、設計から施工まで同じ施工会社が行う「責任施工方式」になる可能性が大きいので、理事会、修繕委員会に

確認してください。また、設計事務所は規模の大小よりも、修繕工事の実績の多少を基準によって選定するのがポイントです。その際、複数の設計事務所をリストアップし、ヒヤリングを行って選定することが大切です。

## 26Q 大規模修繕の進め方

大規模修繕の進め方、注意点を教えてください。

**A** 進め方ですが、①まず、目的を明確にすることです。これは、屋上や外壁等を原状又は実用上支障のない状態までに性能、機能を回復させるのか、更にはグレードアップやバリアフリー対策等の改良を加えた工事にするのかということです。②工事の施工方法の基本方針を確立することです。工事を責任施工方式とするのか、設計監理方式とするのか、管理会社主導方式とするのかということです。③工事を実施するためには総会の決議が必要です。そのために、理事会としては、工事の範囲、工期、工事費等を検討し、具体的に提案する作業があります。

次に主な注意点として、理事会の諮問機関として修繕委員会を設置した場合には、修繕委員会が業者と直接契約をしないよう牽制しておくこと、また、工事費は変動しやすい（特に、外壁タイルの範囲）ので、プラス10%の予備費を計上することも重要なポイントとして挙げられます。

## 27Q 大規模修繕と管理会社

11階建て47戸、建築後10年のマンションです。2年後くらいに大規模修繕工事を行う予定です。組合員の中には、管理会社に任せるとぼったくられるといった意見もあり、どのようにしたらいいのか迷っています。

**A** 管理会社に任せる方式は、管理会社は日常的にマンションの管理をしていますので、マンションの状態を把握している利点があります。言わば掛かり付けの医者といったところでしょうか。しかし、ご懸念されているように工事費、工事内容にチェック機能が十分とは言えないといった欠点があります。このようなことから、設計監理は建築士、施工は業者といった方式を採用するマンションが増えています。管理会社に信用が置けないというのであれば、大規模修繕工事には専門的な知識が必要ですから、建築士さんに相談しながらどういう方式を採用するのか決めるのがいいと思います。

## 28Q 大規模修繕工事の完成保証

大規模修繕工事を実施するに当たって、施工会社を公募等により5社を選定し、見積書の比較、業者の説明、技術力、規模、実績等を総合的に判断し、1社に絞りました。この施工会社は、当理事会が最も重視していた工事の完成保証を条件とすることを承諾してくれたことから選定したのですが、その後になって完成保証は付けられない、出来高払いが工事の条件であると態度を変更しました。どうしたらいいのか困惑しています。

**A** 施工会社の選定のプロセスは適切であると思います。この完成保証は、特に昨今の景況下にあって注目されています。完成保証の承諾が業者選定の重要な条件でしたので、再度、業者選

定の手続きをとることも可能です。この場合、完成保証の承諾を前もって公募の条件とされた方がよいと思います。完成保証会社の内容はいろいろです。内容を吟味し、登録業者であることを確認することが大切です。

なお、「あんしん大規模修繕工事瑕疵保険」の資料等を参考にして、検討を続けてはいかがでしょうか。

### **29Q** 大規模修繕の工事業者の信用度

6階建て18戸のマンションです。理事会が独自に大規模修繕の工事業者を、3社入札によって一番低価格の業者に決定しましたが、業者の信用度が不明で不安です。

**A** 入札参加業者を選定するに当たっては、業者の企業概要書、工事实績一覧表等を提出させ、これらの資料を比較検討することが大事です。また、施工を依頼する会社の選定に当たっては、見積りの内容が正確であるか、工事費が妥当か、施工に当たっての管理体制がしっかりしているか、更に、これらの業者の工事先を現地調査し、その評判を聴取することも必要です。これらの諸点を専門知識に乏しい理事会が検討することは極めて困難です。既に施工業者を選定済みの本件においては、事後措置として、建築士等の専門家に選定業者の信用度について相談することをお勧めいたします。

### **30Q** 修繕積立金の大幅な不足

築10年のマンションの理事長をしています。修繕積立金の値上げについて相談します。管理会社は、管理費と修繕積立金との区分経理が不明瞭で、これまで管理費で対応すべき修繕工事費を修繕積立金から支出したりしてきました。その結果、2、3年後に控えた大規模修繕工事に充てる修繕積立金が大幅に不足することになりました。今後の進め方について教えてください。

**A** 当面の急務として、建物の劣化診断を行い、2、3年後に迫った大規模修繕工事に要する概算費用を算出する必要があります。その概算費用と現在の積立金との差額を、大規模修繕工事終了までに徴収する資金計画を立てることになります。この作業を視野に入れながら、この大規模修繕工事後25年間程度以上の期間に必要な修繕工事の修繕項目、修繕周期、仕様、工事費等の長期修繕計画を立てる必要があります。この長期修繕計画に基づいて、修繕積立金の値上げ幅も検討することになります。現在の修繕積立金が大幅に不足する状況から判断しますと、この当面の値上げ幅もかなり大きくなることが予想され、その負担増は厳しいものと思います。このようになったのは、管理会社の業務が不適正であったことが大きな原因ではありますが、管理会社が作成した収支決算等の書類の誤りを、理事会や総会の場でこれまで何年も見過ごしてきた理事長、理事、監事、組合員にも大きな責任があります。

理事会は、管理費の支出項目である経常的な補修費の内容を具体化し、修繕積立金から支出する工事との分類を明確に区分すること、修繕積立金の取崩しは総会決議事項であることを再認識し、これを管理会社にも強く求めて行くことが必要です。自分達のマンションを守るのは、自分達の不断の努力しかないという自覚が強く望まれるところです。なお、管理会社の変更も併せて

検討することをお勧めします。

### **31Q** 瑕疵担保責任と建物診断

当マンションは建築後6年です。瑕疵担保責任の特例が10年であることから、この期間内に売主が無償で修理させるために、早めに建物診断を実施した方がいいと主張する役員がいます。そのようにした方がいいのでしょうか。また、長期修繕計画は売主から提供されたものはありませんが、12年程度の計画を新たに作成した方がいいとも言われています。これについてはどうでしょうか。

**A** 10年の瑕疵担保責任の特例は、建物の構造耐力上主要な部分（例えば、柱、壁、床版、梁など）、雨水の浸入を防止する部分（例えば、屋根、外壁など）に限って適用されます。早めの建物診断の是非については、建物の建築状況によるところが大きいので何とも申し上げられません。居住者から、柱、壁、外壁などに瑕疵が多いといった声が寄せられているか否かも判断基準の一要素かと考えられます。瑕疵の有無を調べるための建物診断は結構な費用がかかります。これらの点をご参考にして検討を続けてください。また、長期修繕計画は、標準管理規約のコメント（国土交通省）によれば、計画期間が25年程度以上であること、この計画内容を5年程度ごとに見直すこととされています。このコメントをご参考にして長期修繕計画を検討されることは有効なことと思います。

### **32Q** 建物診断の依頼先と防水工事

理事長をしています。当マンションは築20年なので、理事会で大規模修繕工事を検討しています。建物診断はどこに依頼したらいいのか、また、防水工事の方法と工事費用についても教えてください。

**A** 大規模修繕工事を進める過程において、マンションの劣化状況を調査・分析する必要があります。これが一般に建物診断と言われているものです。この建物診断に基づいて、大規模修繕工事の基本計画が作成されることとなります。建物診断は、設計事務所、ゼネコン、専門の工事会社に依頼するのが通常で、地元工事実績のある複数の会社から見積りや資料の提出を求め、最終的に条件の見合う1社を理事会で決定します。また、防水工事ですが、現状の防水層の劣化状況の診断を業者に依頼します。そして、どのような方法で修繕するのか、概算費用はいくらかといった算出までは、無料に対応してくれる業者が多いようです。一般的には、竣工後1回目の防水改修は、既存の防水層の上に1層防水を増し張りすることがよく行われています。しかし、20年間も屋上防水に手をかけていない状況を考慮しますと、現在の防水層を撤去して、新規に防水層を施工することも考えられます。いずれにしましても、現在の防水層のダメージ状態によって施工方法が決まることとなります。これは、現在の防水層がアスファルト露出防水と仮定した場合の判断です。

### **33Q** 耐震性の調査機関

耐震診断や耐震改修をしたいのですが、どこに相談をしたらいいのですか。また、これらに要

する費用の支援措置はあるのですか。

**A** 相談については、まず、お住まいの地方公共団体（特定行政庁）や各地の専門家団体による相談窓口にお問い合わせください。

（国土交通省HP [http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071129\\_2\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071129_2_.html)）

（（財）建築物防災協会（耐震改修支援センター）HP 「耐震診断、耐震改修を実施する建築士事務所」一覧 <http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/jimusyo.html>）

費用の支援措置については、都道府県や市区町村で耐震診断や耐震改修にかかる費用の助成制度が設けられている場合があります。国は、地方公共団体が行う耐震診断や耐震改修の助成について、支援の充実を図っています。詳しくは、お住まいの市区町村にお問い合わせください。

（→（財）マンション管理センターHP（大規模修繕や耐震改修に対する地方公共団体の補助制度）[http://www.mankan.or.jp/html/p04\\_01.html](http://www.mankan.or.jp/html/p04_01.html)）

また、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は耐震改修も対象にしていますのでご確認ください。 <http://www.jhf.go.jp>

### **34Q** 設計図書等の保管

当マンション（平成7年分譲）は設計図書類がありません。管理会社に確認しましたら無いと言われました。施工会社には一部あるとのことでした。どうしたらよいのでしょうか。

**A** 取りあえず施工会社から取り寄せてください。平成13年8月から施工された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」によれば、新築マンションの分譲業者（宅建取引業者）に、分譲後1年以内にマンションの管理者（理事長）に一定の設計図書を交付する義務を定めています。貴マンションはこの法律の適用外ですが、分譲会社には保管されている可能性が高いと思います。マンションの設計図書は、大規模・小規模にかかわらず共用部分の各種の修繕工事、専有部分の改修工事等にとって必要不可欠です。早急に関係者に当たって、少しでも多くの設計図書を取り寄せてください。

### **35Q** 損害保険会社の補償範囲

落雷により、テレビアンテナ、分電盤、火災報知機に被害が発生しました。これらについては損害保険会社が補償してくれましたが、電波障害設備は共用部分ではないとの理由により補償されませんでした。納得がいきません。また、専有部分内にあるテレビ、パソコン、ビデオは補償されないのですか。

**A** 電波障害設備は共用部分ですので保険適用対象物です。保険会社に補償するよう強力に交渉してください。また、専有部分内にあるテレビ、パソコン、ビデオ等の物品は保険対象外ですが、仮に管理組合が設置義務に違反して避雷針を設置していなかった場合には、管理組合が負担することになります。

### 36Q 管理組合と居住者が加入する損害保険

近々にマンションに居住する予定です。マンション管理組合が加入する保険と居住者が加入しなければならない保険を教えてください。

**A** 管理組合が加入する保険の対象は廊下、階段室、エレベーター等の共用部分であり、居住者が加入する保険の対象は相談者の住戸である専有部分です。まず管理組合関係の保険としては、簡単に言いますと、火災保険（共用部分の火災などに備える保険）と賠償責任保険（①施設所有者・管理者賠償責任保険 ②居住者賠償責任保険）があります。このうち、①は共用部分の欠陥や不備、管理者の不注意により賠償責任を負った場合に備える保険です。例えば、外壁が剥がれ落ちて通行人にけがをさせた、共用部分の給排水管から水漏れが起こり専有部分に損害を与えた場合です。②は専有部分の欠陥や居住者の不注意により、他の居住者に賠償責任を負った場合に備える保険です。例えば、洗濯水を階下に漏水させて損害を与えた場合です。この保険は、本来は居住者が自己責任で加入を検討すべき性質のものなのですが、居住者間のトラブルを未然に防ぐために管理組合で加入するというものです。相談者が加入する保険としては、専有部分にある家財道具一式が考えられますが、事前に上記の②の保険及び地震保険の加入の有無を含め、理事長等の役員、管理会社に契約関係をよく確認してください。

なお、以上の保険の説明は基本的な内容であり、商品の条件・名称・特約等は全て各保険会社により若干の差異があります。保険契約に際しては、担当者ともよく相談してください。

### 37Q 住宅火災警報器の設置

私のマンション（札幌市）の部屋には火災報知機が設置されていませんが、問題はないのでしょうか。

**A** 今般の消防法の改正により、平成20年6月1日からマンションを含むすべての既存の住宅に、平成23年6月までの各市町村条例で定める日までに住宅火災警報器を設置することが義務化されました。設置の箇所は寝室に限られています。ただ、北海道の場合、札幌市とその周辺都市については、寝室のほかに台所も含まれ、義務化の開始日も平成20年6月1日となっております。

### 38Q 住宅火災警報器の管理費対応

管理費が400万円余ります。これを消防法改正に伴う住宅火災警報器の設置費用として、全住戸に全額管理費対応したいと考えています。理事長は理事会の決議だけで実施する考えです。問題はないのでしょうか。

**A** 管理費は、敷地、共用部分及び附属施設の管理に要する経費に充当されなければなりません。住宅火災警報機は専有部分ですから、管理費から支出することはできません。理事会としては、消防法に違反しないように注意喚起し、各区分所有者に対して各自負担での設置を指導することになります。ただ、この住宅火災警報機の設置は、マンション全体の安全性にかかわる問題であり、一律に設置する必要性も認められますので、管理費で対応することも可能かと思われま

す。そのためには、この住宅火災警報器に限らずこの種の器具の設置（例えば、全住戸の玄関扉の錠をピッキング対応にする。）については、管理規約を変更して管理費対応とする旨を定めておく必要があります。したがって、このような定めがない本件において、管理費対応とすることや理事会だけで決定することは問題があります。

### 39Q 立体駐車場を建設

理事会から、理事会の決議案を配布され賛否の回答を求められました。内容は、立体駐車場を建設する、費用は8千万～9千万円、銀行借入予定しか記載されていません。どう対処したらよいのでしょうか。

**A** 本件のような重要な議案を、アンケート調査にも似たやり方で決議しようとする理事会の姿勢に驚きました。本件は、総会場で特別多数の賛成を要する決議案ですから、理事会に賛否の回答をする必要はありません。理事会に、決議が必要な場合は臨時総会の開催が必要であること、総会の招集通知には議案の要領まで記載する必要があることなどを申し出てください。

### 40Q マンション購入残金の支払期日

新築マンションを購入することにしましたが、購入残金の支払期日が引渡日より半月ほど早い契約内容となっています。問題はないのですか。

**A** やや問題があります。民法では、目的物の引渡しに期限があるときは、代金の支払時期についても、それと同じ期限が定められているものと推定されます。したがって、これと異なる特約は許されることとなります。しかし、不動産取引業界においては、売主の引渡義務と買主の代金支払義務が同時履行の関係にあることから、マンションの売買においても、引渡し、所有権移転登記等の期日までに支払う契約になっているのが通例です。売主とよく話し合ってください。

### 41Q 電子ブレーカーとは？

電子ブレーカーで電気代を節約したということを耳にしましたが、どんな仕組みになっているのですか。

**A** マンション共用部分の電気代を節約するために、電子ブレーカーを設置することはかなり有効です。マンションにはエレベーターや揚水ポンプ、機械式駐車場など動力設備が設置されています。現在多くのマンションにおいては、電力会社との契約容量はその機器の稼働状況・使用電力にかかわらず、設備全てが24時間同時活動を前提とする「負荷設備契約」を結んでいます。しかし、全動力設備が同時に稼働することは少ないのが通常ですから、この通常の稼働状況に合わせた契約方法が合理的ということになります。これが「主開閉器（ブレーカー）契約」といわれるものです。これは機器の稼働時にブレーカーに流れる電流値を測定し、使用度に合わせてブレーカーの容量の大きさを決定するので、契約電力を低く抑えることが可能になります。基本料金の引下げを図るためには、電力会社との「負荷設備契約」を「主開閉器（ブレーカー）契約」に切り替えることが必要条件です。

なお、削減額を追求するあまり契約容量を下げすぎて、エレベーター等の起動時にブレーカーが落ちないように注意しなければなりません。そのために、各動力設備の実際の電力使用状況は異なる時間帯で綿密な調査が必要です。電子ブレーカーは、調査費用、北海道電力に対する申請手続き・工事費用など一切を含んで、1個45万円程度（平成23年8月現在）が多いかと思いますが、3年間くらいで償却するマンションが多いようです。法定耐用年数は15年ですが、それ以上の耐用年数が期待でき、償却後は削減額を修繕積立金に回すことが可能になります。

## V 管理業務の委託

### 1Q 管理会社の名簿の入手方法

管理会社を変更するため、複数の管理会社に見積りを提出させる作業を準備中です。見積りの仕様書（ひな形）や管理会社の名簿の入手方法を教えてください。

**A** 仕様書は、「マンション標準管理委託契約書」を参考にしたら良いと思います。インターネットで「マンション標準管理委託契約書」で検索すると入手できます。また、管理会社は、同じくインターネットで「マンション管理会社」で検索すれば入手できます。

### 2Q 管理会社の変更手続き

管理会社に大規模修繕の金額を見積ってもらいましたが、予想を超える高額であったことから管理会社に不信感を持つようになりました。管理会社を変更したいと考えていますが、手続きはどのようにすればよいのでしょうか。

**A** 他の管理会社に関する情報を的確に収集することは容易ではありません。更に、この収集した情報から、信頼度の高い管理会社を選択することは相当に困難です。したがって、まず、現在の管理会社に対する工事代金やその他の管理の不満について、管理会社と率直に意見交換をすることから始めたらどうでしょうか。また、管理委託契約の更新時に、複数の管理会社に入札させる予定である旨をほのめかし、この圧力によって改善を促すことも一つの有効な手段です。

さて、本題の管理会社の変更手続きは次のとおりです。まず現在の管理会社との契約を解除し、新管理会社との契約締結を認める総会の決議が必要です。この承認決議後に、契約解除、契約締結の事務手続をすることになります。新管理会社と契約を締結するまでに空白期間を置かないように、総会までに周到な準備が必要です。契約解除の手続きは、中途解約も可能ですが法的なトラブルも予想されますので、貴管理委託契約書に、契約期間満了の3か月前までに書面で解約の申し入れを行う旨の規定があるかと思いますが、この規定に従って解約するのが最も安全な方法です。

### 3Q 管理会社の変更と委託業務費

新築後11か月の新しいマンションです。管理会社はこれまで好意的に相談指導をしてくれており、初代理事長の私としては何の不满もありません。つい最近の臨時総会の席上で、組合員の1人から「複数の管理会社から見積りをとって検討し、管理会社を選択したらどうか、委託業務費が安くなると聞いている。」旨の発言がありました。この組合員は個性が強く扱いにくい人物なので、来月に開かれる定期総会でどのように対応したらよいのか困っています。

**A** その組合員の提案は、委託業務費を安くする一つの要因として一理あります。しかし、言うのは簡単ですが、実行するのは難しいことでもあります。まず見積りを取る複数の管理会社の選択が必要です。また、委託業務費が適正であるか否かは、単にその額だけでなくその額に見合った

管理業務がなされているか否かの比較検討も必要です。これらの検討を行うには管理組合の運営に関してそれなりの知識と経験が求められますが、発足後まだ1年未満の管理組合であれば、それらの集積が不十分であり困難です。当面は、現管理会社から管理委託契約書の内容について詳細な説明を受け、現在の管理が適正にしかも誠実に実行されているか、信頼できるか否かの評価をすることから始めてください。組合員から提言を受けた場合、理事会としては可能な限り検討している姿勢を見せることが重要です。

また、総会の場合、管理組合は労使交渉のような対立関係ではなく、良好な住環境の保持のための協力関係にあることを説明し、出席組合員に問題解決のためのアイデアを求めて立場を転換するのも、批判をかわす一手段として有効かもしれません。

#### **4Q** 管理会社の担当者・管理員の怠慢

副理事長をしています。最近、交替した管理員はいつも管理員室に座っているばかりで、とにかく働きません。人柄は良いのですが、動きが悪く管理員には全く不向きなタイプです。前の管理員はよく働いてくれましたので、余計その差が目立ちます。管理会社の担当者に指導を促しても、その場限りの巧言でかわされ一向に改善されません。管理員を変更したいのです。

**A** 管理員の変更は、理事会から管理会社の担当者（その上司）に申し入れることで足ります。その前に、管理委託契約書に目を通して、管理会社の担当者の役割、管理員の仕事の範囲等について知識を得ておくことが必要です。まだ一度も管理委託契約書を読まれたことがないとのことですが、是非一読してください。組合員から選任された役員の義務ですし、今後、管理員の変更に関して、管理会社の担当者等と交渉を進める際の武器にもなります。高額な委託業務費を支払っているのですから、それに見合う業務を提供してもらうためには、役員が管理規約・使用細則等、管理委託契約書に関する知識を持ち、毅然とした態度で管理会社と対応することが重要です。

#### **5Q** 重要事項説明書の配布

理事会で委託業務費の見直しを検討したいので、管理会社に重要事項説明書を事前に配布するよう要求しました。管理会社は理事会の当日に持参すると言っています。事前配布を求めることは間違っているのですか。管理会社が30年近くも同一で、委託業務費が高いように思われます。

**A** 重要事項説明書は、管理会社との管理委託契約を更新する時に、管理会社に対し、管理会社から区分所有者、管理者等に対し事前に交付する義務を認めた書面です。今回の要求は理事会での検討資料とするための書面ですから、直接的にはこの義務は発生しません。しかし、管理会社は理事会の運営を支援する業務を受託していますので、理事会の本件の要求は当然のことであり間違っていないと思います。30年近くも同じ管理会社であることから管理組合との関係もマンネリ化し、毎回の契約更新も形式的に行われているようですので、管理委託契約の内容を見直すことはよいことです。

#### **6Q** 管理会社の会計書類等の保管義務違反

管理組合の会計書類等の保管に関して、管理会社に確認したところ2年分しか保管してなく、その余は処分したと回答されました。どうしたらよいのでしょうか。

**A** 管理会社に処分の事実と処分理由を書面で回答してもらうことが必要です。許可なく処分することは、管理会社として無責任極まりないことです。標準管理委託契約書は、管理会社は会計帳簿等を整備、保管し、総会終了後遅滞なく管理組合に引き渡す義務を定めています。貴管理委託契約書を確認の上で、管理会社の責任を追及してください。また、会計帳簿等を管理組合に無断で廃棄処分する行為は、管理会社の債務不履行に該当します。したがって、委託契約の解除、損害賠償の請求をすることができます。なお、(財)マンション管理センターの指導では、会計帳簿等の保管期間は10年とされています。

### **7Q** 管理会社の事業撤退に伴う円滑な事務引継ぎ

私は管理会社の管理職です。今回、管理事業の撤退に伴い、管理組合との管理委託契約を解約することになりました。解約の手続、新管理会社の紹介等の事務引継ぎを円滑に行って、管理組合に迷惑をかけないようにしたいと考えています。引継ぎの留意点をお尋ねします。

**A** 管理委託契約の締結は、総会の決議が必要ですので臨時総会を招集することになります。この臨時総会において、新管理会社との契約締結を認める決議が必要です。この承認決議後に、現管理会社と契約解除、新管理会社と契約締結の事務手続きをすることになります。新管理会社と委託契約を締結するまでに空白期間を置かないように、臨時総会までに周到な準備が必要です。この事前準備としては、後任の管理会社の選定を同業者の目で信頼のおける業者を絞り込み、理事会と入念な打合せをする、委託契約に伴う新管理会社の重要事項の説明会の準備、現管理会社と新管理会社との綿密な事務引継ぎ等が考えられます。貴管理会社は良心的な業者と思われるので、事務引継ぎが遺漏なく円満にされるものと期待しております。

### **8Q** 委託管理から自主管理へ

分譲後5年を経過し、管理会社の適否を検討しています。現在の委託業務費が高い感じがしますので、建物の点検、清掃等を管理組合からの直接発注に切り替えたいのですが、妥当な方法でしょうか。また、事務管理業務費が4万1千円は妥当な水準なのでしょうか。

**A** 直接発注方式は、相見積りをとった上で、更に業者と直接値引き交渉ができる余地もあり、経費的には安価になる見込みが強いので妥当な方法です。ただ、相見積りを取る業者の選択や仕事の成果の評価等の面で、役員の負担増になるおそれもあります。また、委託業務費は、委託業務の内容や現実に行っている業務の質との関連性を総合的に検討する必要がありますので、その妥当性について一般的に回答することはできません。他の管理会社から参考見積りを取ることを検討されてはいかがでしょうか。

### **9Q** 居住者を管理員とするものの当否

管理会社と管理委託契約をしていますが、管理員がきちんとした仕事をしてくれません。それ

で、当マンションの居住者を管理員として契約したいのですが、この場合の問題点を教えてください。理事会では、反対者も多くいます。

**A** 問題点は、管理員（居住者）とは顔なじみなので、理事会の役員がその仕事ぶりに注文をつけづらい、居住者のプライバシー保護に欠ける、管理会社との意思疎通に支障がある、管理会社が行っている管理員研修等を受けられないので基礎知識に不足しがちである、管理に関してトラブルがあった時、理事会と管理員の関係を超えて居住者同士の争いに発展しやすい。利点は、居住するマンションなので親身で細かい配慮が期待できます。難色を示す理事が多いのであれば、管理員の変更について管理会社と協議するほうが現実的です。

### **10Q** 管理員の守秘義務

管理員はまあまあ働く人であり、居住者との会話も多いのはいいのですが、その会話の中に居住者の個人名を出すことが多いので困っています。プライバシーに係わることなので、自粛してほしいと思っています。理事の1人としてどうしたらよいのでしょうか。

**A** 管理員を含めた管理会社の従業員には、管理業務に関して知り得た居住者等の秘密を漏らしてはいけない法的義務があります。管理員も管理会社からそのような指導を受けて承知していると思いますが、根が軽率なタイプなのかもしれません。理事会から管理会社の担当者に、管理員の指導を強めるように要求してください。他にも同様の思いを抱いている居住者も多いことと思いますので、被害が拡大して問題が大きくなならないうちに早く手を打つべきです。それでも管理員の対応が改善されないのであれば、管理員の変更の申入れをすることになります。

### **11Q** 管理員に対する苦情

管理員に対する苦情が匿名で管理会社に出され、管理会社から理事会にその苦情の内容について報告がありました。どう対処したらよいのでしょうか。

**A** まず苦情の正確な内容を把握してください。苦情が匿名であれば申立人から事情を聴取することは困難とされますので、他の居住者から聴取することになります。この場合、微妙な事柄だけに、当初は役員らがそれぞれ身近な居住者から情報を入手するように留意してください。その結果、単なる個人的な苦情であれば静観することで足ります。深刻であれば情報の入手範囲を広げて正確度を深めた上で、管理員の交代を含めて、理事会と管理会社とで対応を検討することになります。いずれにしても、苦情等の窓口は理事長等の役員であることを日ごろから周知していますと、もっと迅速で的確な対応が可能になります。

### **12Q** 管理員の住み込み制から通勤制への変更

当マンション（戸数130）は分譲時から20年以上も管理員は住み込み体制です。住み込み体制では費用が多くかかるため、通勤体制に変更できないのでしょうか。

**A** 管理員の勤務内容については、管理組合と管理会社で交わされた管理委託契約で決められています。この管理委託契約の締結は総会の議決事項ですから、通勤体制に変更するにはその旨

の総会の決議が必要です。この決議に基づいて、新たな管理委託契約を締結することになります。手続きは以上のとおりです。なお、住み込み体制は費用はかかりますが、親身で責任を持った仕事、非常時の対応に安心、起居を共にしている信頼感等が期待できる等のメリットがあります。戸数が多いことから住み込み体制を採用したものと思われますし、これが20年以上も続いているのは、多くの居住者がこの体制を支持しているものと思われます。このあたりの事情を考慮しますと、総会で通勤体制に変更する決議がなされることは難しいかもしれません。

#### **13Q** 管理員室の管理日誌の用紙の費用

管理員が記載する管理日誌の用紙の費用は、管理組合で負担するのでしょうか。

**A** 管理委託契約書で、管理員室の使用にかかる事務用品の費用の中に管理日誌用の用紙類が含まれているのであれば、管理組合で支払う必要はありません。二重払いになります。また、含まれていないとすれば、管理組合が負担することになります。なお、管理日誌は管理組合にとっても必要でありますので、この費用負担については、双方が誠意を持って話し合うことが望まれます。

#### **14Q** 組合員への管理委託契約書の交付

組合員から管理委託契約書のコピーを請求されましたが、交付して差し支えありませんか。また、委託業務費は後払いでよいでしょうか。

**A** 交付して差し支えありません。組合員は、管理組合が管理会社とどのような業務をどのように委託しているか、委託業務費がいくらなのかなどについて知る権利があります。今後、管理委託契約の更新時に、管理会社から組合員にその写しを交付する方法を検討されてはいかがでしょうか。また、委託業務費の支払期日は委託契約によりますので、合意が成立すれば後払いとすることもできます。

## VI 管理組合におけるトラブル

### 1Q 管理費等の滞納と配当加入

居住者の一人が、平成11年入居当初から管理費等を滞納し、総額約160万円になっています。簡裁で勝訴判決を得ていますが、住宅金融公庫からの借入金の返済も滞納しているため、抵当権で担保される額が大きく配当加入しても意味がありません。どうしたらよいのでしょうか。

**A** 管理費等の長期滞納は共同の利益に反する行為に該当しますので、競売請求権が認められます。これは競売によって区分所有者を強制的に交代させるもので、管理費等の回収を目的としたものではありません。新区分所有者が現れば、管理費等の滞納の増大を止めるメリットがあります。しかし、この競売請求権は要件が厳格なので、抵当権者の住宅金融公庫に抵当権の早期実行を促すことも一方法です。この交渉においては、管理組合としては、競落人（新所有者）が現れやすいように、新所有者に承継される滞納管理費等を全部あるいは一部を免除する提案をするべきでしょう。

### 2Q 管理費等の滞納の督促

今回、理事になって分かったことですが、管理費・修繕積立金等の滞納が1戸だけで約100万円あります。管理会社の督促の仕方に問題があるのではないのでしょうか。また、理事会としてどうすればよいのか教えてください。

**A** 管理会社の督促の仕方が悪かったというより、滞納状況を解決するための積極的な指導に欠けていた点に問題があります。管理会社は管理費等の収納状況、滞納状況を毎月管理組合に報告することになっていますので、理事会もこの滞納状況を知りながら放置した責任があります。今後の方針ですが、管理費等の滞納の管理は最終的には管理組合が負うこととなりますので、理事会は管理会社と協議しながら主体的に督促を進めなければなりません。督促状の送付等の通常的手段を取る段階を超えていますので、法的な措置に踏み切るべきでしょう。簡易裁判所に支払督促の申立て、あるいは多額の滞納は「区分所有者の共同の利益に反する行為」として、滞納者の住戸の競売請求等が考えられます。なお、滞納額が約100万円であれば、おそらく一部が時効にかかっており、今後も毎月時効にかかっていきますので、迅速に弁護士に相談してください。

### 3Q 管理費等の滞納と調停申立て

管理費等を滞納している組合員に対し調停を申立中ですが、総会場でその氏名を公表してよいものなのでしょうか。

**A** 調停は非公開で行われ、当事者の互譲に基づく話し合いで平和的に解決する場ですから、氏名を公表して相手方の態度を硬化させることは得策ではありません。滞納者の氏名を公表すること自体は差し支えありませんが、現段階では避けるべきでしょう。

#### 4Q 管理費・修繕積立金の消滅時効

当マンションの居住者が、管理費・修繕積立金の滞納が約200万円（7年分）あります。消滅時効が5年と聞いておりますが、5年分しか請求できないのですか。

**A** 最高裁（平成16年4月23日判決）は、管理費・修繕積立金の消滅時効が5年であることを明示しました。したがって、滞納者から5年を過ぎた分の支払いを拒絶されたら、それ以上の請求はできないこととなります。ただし、管理組合が滞納者に対して裁判上の請求をしていたとか、あるいは滞納者が管理組合に対して滞納の事実を認めていたような場合は、時効が中断しますので全額の請求ができることとなります。

#### 5Q ペット禁止マンションで飼育

ペット禁止マンションでペットを飼育したり、エレベーター内にゴミを投棄している居住者がいます。防犯カメラによると、これらは同一人物であることが分かっています。理事長として苦慮しています。どうしたらよいでしょうか。

**A** 理事会と管理会社とで対策の検討をすることが必要です。違反者に対して最初はお願い文書の交付、その後に警告文の交付、複数の理事による違反者との話し合い、特に規約を順守する要請を行うなど、違反行為の除去のために辛抱強く段階的に行動を継続することが大切です。最終的には、管理規約に基づいて、理事長から勧告、指示、警告の措置、あるいは訴訟の提起を発展的に検討することとなります。

#### 6Q 犬の鳴き声とベランダの糞尿

私の住戸の直上階に、母親、小学生1人、犬1匹（ペット禁止だが、吠えない子犬は飼育可）が居住しています。女性の夜の外出時間帯にうるさい犬の鳴き声があります。ベランダに置かれた犬の糞尿が風によって飛び散っています。ストレスで胃潰瘍になりました。管理員はこのような実情を知りながら、何も対処してくれません。理事長に話したら「管理組合にはペットの会があり、そこに任せている。」と取り合ってくれません。ペットに関するアンケートが1か月前に締め切られましたが、何の報告もありません。この犬の鳴き声で迷惑を受けている人は、他にも何人かいます。

**A** 管理員が会社の担当者や責任者に現状を報告し、適切な処理がなされていないことに問題があります。また、理事長は役員に選任された責任の自覚が薄弱であり、誠実にその任務を遂行していないことも大きな問題です。さらに、ペットの会が自主的に機能していないことも、問題を複雑にしています。こういう事例では、迷惑を受けている人たちが結束して、管理員、管理会社の担当者、理事長その他の理事、ペットの会等に、現状を訴え、積極的に動かざるを得ないよう強力に働きかけることが効果的です。

#### 7Q 深夜から早朝にかけての犬の鳴き声

ペット飼育禁止マンションです。毎朝の2時ころから6時くらいまで、マンション居住者の飼

い犬の鳴き声に悩まされ続け、精神科で睡眠薬等の治療を受けております。飼い主には管理会社から数回注意してもらいましたが、鳴き声がやむのは2、3日でだけで元の状態に戻ってしまいます。警察にもお願いしましたが、解決に至りませんでした。訴訟はできるでしょうか。

**A** 訴訟提起はできます。飼い犬の鳴き声がうるさくて近隣者が不眠症になったのですから、慰謝料の損害賠償の請求ができます。この場合、たとえペット飼育が禁止されていないマンションであっても同様です。たとえ飼育が認められていても、他人に迷惑をかけることが許されないからです。また、規約違反として飼育差止の訴えもできますが、この場合は勝訴は厳しいようです。

### **8Q** 猫の糞尿の悪臭

ペット飼育容認のマンションです。隣の住戸で飼育しているペット（猫3匹）の臭いに悩まされています。1フロア3住戸で、私は真ん中に住んでいます。猫を飼育している住戸では、玄関扉内側に猫トイレで使用した砂を置いているので、その臭いが玄関扉を通して廊下に充満し、廊下に出るととても息ができる状態ではありません。また、ベランダにも臭いが充満しています。ここ数か月体調を崩しています。

**A** ペットの飼育が認められているからといって、他の居住者に迷惑をかけるような飼育まで許されているわけではありません。速やかに理事長等の役員にこの実態を知ってもらうために、まず相談者のフロアで実地に臭いの状況を検分してもらうことが必要です。マンションのような縦型の建物は、意外に他のフロアのことには分からないものです。理事長等の役員に対するこの検分の申入れは、同じ被害を受けていると思われる居住者（同じフロアの他の居住者、ベランダにまで臭いが充満しているのであれば、猫を飼育している住戸の直上階・直下階の居住者が考えられます。）と協同行うと、インパクトが強く効果的です。また、飼育している隣戸との直接的な摩擦を避けることもできる利点があります。なお、今後の話し合いを有利に進めるためにもペット飼育に関する規約・細則に目を通し、飼育方法や飼育可能匹数等を確認してください。

### **9Q** 専有部分からの悪臭

専有部分にごみをためているのでひどい悪臭がします。再三にわたって注意しましたが改善されません。3年前にご主人を亡くしてから、ごみを置くようになりました。市役所に相談しましたが、住宅内の問題なので関与できないと言われました。

**A** ごみをためるようになった原因が、ご主人を亡くしたことによることがはっきりしています。深い悲しみから心の病に発展したものと思われます。おそらく、自宅にこもりがちであろうと思われます。理事会としては、注意するよりも心の病の回復に主眼を置き、近隣の居住者が、日常的に話しかける、何らかの行事に誘うといった優しい配慮が解決を早めます。心の病の対応はかなりデリケートな部分が多いので、公的機関、医師等に相談し、解決を求めるのではなく、解決の糸口、方法を修得してください。解決するのは、あくまでも理事会です。このほかの手段としては、貴管理規約の定めに従い、理事長が勧告・指示・警告を行うことができます。これで

解決できないときは、組合員の共同の利益に反することを理由に、訴を提起する道も残されています。

### 10Q ピアノの騒音

規約によると、ピアノは午前9時から午後6時までは演奏してもよいことになっています。小学生の娘がこの認められた時間帯にピアノを弾いているのですが、上階の居住者からピアノを弾かないように言われています。床にピアノ専用の防音用マットを敷いたり、演奏中はベランダの戸を閉めたりして気を使っているのですが、ピアノそのものが嫌いなようです。防音工事をすればよいことは分かっているのですが、膨大な費用がかかります。本日、理事長立会いの上で、その上階の居住者と話し合うことになっています。どのような姿勢で対処すればよいのでしょうか。

**A** 騒音というのは人がうるさいと評価する音ですが、その評価には個人差がありなかなか調整の難しい問題です。そして、この騒音をうるさいと感じるかどうかは、その相手の人との人間関係の良否も大きく影響してきます。仲の良い居住者同士であれば、多少の騒音も大目に見てくれるのが一般的です。したがって、本日の話合いにおいては、人間関係を良好にすることを基本としてください。子供がピアノを演奏しているのは規約で認められた時間帯であることを強く主張しますと、開き直りと取られて相手の態度を硬化させるおそれがあります。ここは理詰めでなく、情に訴えるのが上策です。防音用マットを敷いていること、ベランダの戸を閉めていること、その他相談者が配慮している事柄を低姿勢で説明し、その理解を求めるよう努力してください。説得よりも納得を得ることが大切です。

なお、もし可能であれば、この折に実際に娘さんにピアノを弾かせ、上階の住戸で理事長を含めた当事者でその音の程度を確認することも、解決のための一方法として有効です。

防音グッズとしては、遮音材を重ねた防音カーテン、壁に張る鉛などの金属を含んだ遮音シート、既存の窓の内側に新しく取り付けるサッシの内窓などがあります。

また、日常の挨拶や引っ越して来た時の挨拶などの心配りも大切です。このほかにも、新年の賀詞に添えて「上階の〇〇です。普段ご挨拶をする機会がございませんが、何か不都合がありましたら遠慮なくご連絡ください。今年もよろしく願いいたします。」といった切手の要らない年賀カードをメールボックスに投函する方法も有効なようです。この手法は、簡単な挨拶等の意思伝達にも日常的に応用できる利点があります。

### 11Q 直上階と直下階間の騒音

私（夫婦、子供男2人—小4年と幼稚園年長）は、2年前にこのマンションを購入し4階に居住しています。階下のAさん（夫婦、子供1人—受験生）は、今年入居しました。Aさんが入居して1か月後から、子供の走り回る音がうるさいと苦情が入るようになりました。それで、私は子供に気を付けるよう注意していました。1か月ほど前に、Aさんは騒音状況を確認させるため管理員をA宅に呼び、私も実際に子供を走らせることをしましたが、音はするが気に障るほどでもないというのが管理員の感想でした。その際、Aさんが買っている犬（マンションはペット禁

止)の鳴き声が気になるけど我慢をしている旨を話し、多少のことはお互いさまと苦情は一時おさまりました。ところが、つい最近になって棒のようなもので下から突く行為が目立つようになりました。どうしたらよいでしょうか。

**A** 騒音による苦情は非常にデリケートな問題です。相談者は、子供のことであり音も小さいし、気を使って注意をしているので大目に見てほしいと思っており、Aさんは受験生の子供を抱え音に関して過敏になっているようです。結局、双方が譲り合いの妥協点を見出すことができないまま感情的な対立に発展しております。このような場合には、第三者(例えば理事長)に解決を依頼するのがベターです。音に対する感受性は人によってさまざまな違いがありますので、当事者双方に第三者を加え、一般社会通念上の受忍限度を見出すことが大切です。騒音状況、床スラブの厚さの確認等によって状況を把握し、お互いを尊重した対話が必要です。

### **12Q** 就寝時の騒音

毎晩、10時半頃から12時ころまでの間、「ドカン・ガタン」と強烈な物音がします。ちょうど就寝の時間帯なので、体調を崩し悩んでおります。どこから聞こえてくるのか分からないので、管理人さんや理事長さんに何と相談してよいのか分かりません。よい方法を教えてください。

**A** これ以上我慢をしないで、早めに理事長等の役員に相談してください。騒音によるトラブルの解決は理事会の重要な業務です。マンションの場合、騒音は空中を伝わる以外に、建物の壁、床、天井などを伝わって響きますので、発生源が分からないのは無理ありません。毎晩一定の時間帯に騒音が発生しているのは、何らかの作業音と考えられますので、今後も長期にわたって継続する可能性があります。この事例では、他にも迷惑を受けている人も多いと思われるので、その人たちと協同して理事長等の役員に相談を持ちかけますと、処理が適切になされ解決時間も早まります。

### **13Q** 来客用駐車場の長時間使用

来客用の駐車場を、長時間にわたって駐車している居住者がいます。どうしたらよいのでしょうか。なお、当マンションには、来客用駐車場に関する規程はありません。

**A** まず、来客用駐車場の使用に関する細則等の規程(例えば、行き先、駐車時間、車両番号等の記入方法、その励行など)を作成し、それによるルールを居住者に徹底することが必要です。また、違反者に対して最初はお願い文書の交付、その後に警告文の交付、複数の理事による違反者との話し合いを行うなど、違反行為の除去のために辛抱強く段階的に行動を継続することが大切です。レッカー対応は個人財産の処分をすることになりますので、最悪の場合に限定して、警察と相談の上で慎重に対応してください。以上は理事会が対応することになりますので、理事長等の役員に申し出てください。

### **14Q** 中傷する文書の配布

十数年間理事長職にあった人が、自分の電動自転車を屋上の出入り口付近に2か月くらい留め

置いていたので、居住者の誰かがその自転車の撤去を求める文書をエレベーター内に掲示しました。この文書の掲示をしたのが私と誤解されたのか、その後その文書が私の郵便ポストに投函されるとともに、私を中傷する文書がマンション内に配布されました。現理事長に相談しましたが、この元理事長の言いなりで全くらちがあきません。警察にも相談しましたが、被害が発生していないので動けないと言われました。また、この元理事長は理事会に毎回出席し、案件にことごとく発言して決定しているとのこと。何かよい方法はないでしょうか。

**A** 中傷文書の内容によっては、慰謝料請求あるいは名誉棄損罪の民事、刑事の責任を追及することが可能かもしれませんので、弁護士と相談してください。

また、現理事長、元理事長ともに、理事長の職責を全く理解していないようです。そこで、まず現理事長を除いた理事会のメンバーに接触して、理事会の本来の役割を再認識してもらい、その結果を現理事長に反映させて理事会の内部を確立することが必要です。その上で、元理事長にそのプライドを傷付けないよう留意しながら、理事会への出席を遠慮するよう申し入れてください。この申し入れに当たっては、組合員の中から「元理事長が理事会に出席しているのはおかしい。」との指摘もある、といった第三者の圧力を匂わすのも戦術的には有効かと思えます。

### **15Q** フローリングに張り替え

現在、直上階の居住者が床をじゅうたんからフローリングに張替えの工事をしています。私の過去の役員の経験から、規約には、リフォームをする場合はその旨の申請書と、上下両隣の居住者の承諾書を併せて理事長に提出しなければならないことを知っているのですが、今回、私はそのような承諾はしたことはありません。理事長にこの承諾書の件を申し出たのですが、理事長は面子をつぶされたと思ったのか、反発的でさっぱり要領を得なくて困っています。

**A** 規約で、リフォームをする場合に、その上下両隣の居住者の承諾を得ることになっているのですが、この規約は騒音問題の発生に大きな抑止力となり、優れた規定だと思います。しかし、マンションの居住者は規約に無関心なのが一般的なので、リフォームする居住者もこの規約を知らないでリフォームを始めた可能性があります。理事長も知らなかったようです。リフォームのうち、本件のようなフローリング化は、直下階に騒音をもたらす危険性が特に大きいので、慎重に対処することが肝要です。理事長との人間関係がうまくいっていないようですので、上下両隣の人たちが結束して理事長を上手に説得してください。もし、話合いの過程でフローリング材の遮音性能が著しく劣るようなことが判明した場合には、進行中の工事を差し止める仮処分の手続が必要になることもあり得ます。この場合には早めに弁護士に相談してください。

なお、フローリングの遮音性能はL値で表わしますが、このL値の数字が小さいほど遮音性能が優れていると評価されます。一般のマンションでは、L45以下が望ましいとされ、管理規約等でL45以下と指定するケースが増えています。

### **16Q** ペットの飼育負担金

私はペット飼育可のマンションに住み、6年ほど前から犬を1匹飼っていますが、ペット飼育

負担金と称して毎月1,000円を徴収されています。この負担金の目的は、使用細則によれば、ペットによる共用部分の破損等の修理代となっていますが、ペットによる破損は考えられないし実績もありません。当マンション系列の特有の定めのようなようです。ペットを飼育している4人の居住者と共に、この負担金の廃止を理事会に働きかけようと考えています。具体的にどのようにしたらよいのでしょうか。

**A** この負担金は使用細則に定められていますので、この細則を変更する必要があります。この変更は総会の普通決議事項ですから、出席組合員の議決権の過半数の賛成を得ることが必要です。その手順は、まず理事会に対して、負担金に関する規定を変更する旨の議案を総会に提出するよう申し出てください。この際、理事長に対して、廃止を希望している4人連名の書面による申出をするとより効果的です。また、負担金については、ペットを飼育している居住者で構成するペットクラブ等で定めている例もあり、何の問題もなく機能しているところもあります。貴使用細則に、破損等の中には汚損も含まれているのであれば、負担金はまったく無意味であるとは言いきれません。理事会に働きかける前に、使用細則の確認やこれまでの経緯、実績等について、より綿密に調査されることをお勧めします。

#### **17Q** 私物放置者を直ちに訴提起

屋内駐車場に新聞・古雑誌やバルコニーに大人の背丈の観葉植物を置いている居住者がいます。理事長として、注意をせずに直ちに裁判にかけたいが可能でしょうか。

**A** 屋内駐車場に私物を置くのは管理規約あるいは使用細則に違反していますので、理事長は理事会の決議を経て行為の差止め、排除等の措置を求めて訴訟を提起することは可能です。しかし、バルコニーについては専用使用权がありますので、その観葉植物が避難通路としての効用に支障があるとか、美観に反する等の障害がなければ、通常の利用の範囲を逸脱していないと思われるかもしれません。したがって、規約や細則に違反しているかどうか疑わしい面があります。まず規約や細則を確認の上、違反しているのであれば私物の撤去の申入れ、必要に応じて勧告、指示、警告とある程度時間をかけて段階的に手順を踏むべきでしょう。訴訟は最後の手段とお考えください。

マンション紛争の特徴は、個人対個人の争いとどまらず、いつしかマンション全体の争いに発展する可能性が高いということです。小さなコミュニティの中の争いでもありますから、本格的な訴訟で解決するのではなく、できる限り話し合い等の円満な方法で解決して、将来的なしこりを残さない解決が望まれます。

## Ⅶ その他

### 1Q 法人化のメリット、デメリット

札幌市内のマンションで、管理組合の法人化を検討しています。法人化のメリット、デメリットは何ですか。

**A** メリットは、①管理組合法人名義で権利を取得できますし、契約を締結することもできます。例えば、不動産の登記、管理費等の預金、建設業者との修繕工事の契約等です。②団体財産と個人財産の区別が明確化され、信用性が増大します。例えば、金融機関から融資を受けやすくなります。③各区分所有者に対する請求がしやすくなります。例えば、違反行為の差し止め、損害賠償の各請求が理事長個人名から法人名義となり、理事長名が潜在化して居住者同士の気まづさが薄れます。④組織化されることによって、書類の整備が正しくなされるので内部の不正を防止できます。

デメリットは、①役員変更の都度、変更登記が必要なことから手続きが煩雑になります。②法人税（道民税2万円・市民税5万円の均等割額）が課せられます。なお、札幌市の場合は、収益事業を営まない管理組合については、減免申請により5万円全額が免除されます。③法人としての責任が重くなります。

### 2Q 「マンションみらいネット」とは？

マンションみらいネットについて教えてください。

**A** 国土交通省の指導のもとに、①マンションの適切な維持管理の促進 ②中古マンション流通の活性化、を目的として構築したマンションの履歴情報システムです。その仕組みは、マンションの建物概要、管理情報、修繕履歴等の情報を、マンション管理センターにデータベースとして登録し、インターネットを通じて随時閲覧できるシステムです。文書・図面等の図書を電子化し、蓄積・保管することもできます。

マンションみらいネットに登録すると、次のようなメリットが期待できます。①情報の蓄積による計画的・効率的な修繕工事の実施 ②組合情報、修繕履歴、図書等の整理・保管 ③他のマンション等との比較に基づく管理のレベルアップの促進などです。

このほか、マンションみらいネット申し込み手続き、登録料金等の詳細については、マンションみらいネット専用ページ <http://www.mirainet.org/>、マンション管理士無料訪問説明専用ページ <http://www.mankan.or.jp/mirai-net/html/explain.html> で確認してください。

### 3Q 隣接地主にマンションの土地を賃貸

マンションの駐車場敷地の一部に袋地のようになっている土地がありますが、この土地は地形から駐車場として使用できません。この土地を囲む隣接地としては、これを含めて一体として使用する場合には利用価値が上がることから、管理組合は隣接地主にこの土地を賃貸しています。

賃料は駐車場使用料の7割程度で、面積は車2台分です。その地主は自車の駐車場として使用しています。最近になって、この地主が管理組合に対して、賃貸土地の除雪の要求をしてきました。その言い分は、マンションの駐車場を機械除雪しているのであれば、賃料を負担している以上、除雪は当然だということです。

**A** こういったトラブルを防止するために賃貸借契約を締結しているのですから、まず契約内容を確認してください。除雪を負担する条項がなければ、地主の要求に応ずる必要はありません。賃貸借契約がない場合ですが、賃料の額から判断しますと、当初から除雪をすることは想定されていなかったものと思われます。地主が賃貸土地を駐車場として使用するか、他の用途に使用するかは管理組合としてはかかわりのないことです。地主の要求は、地主の土地の利用形態が、マンション居住者の駐車場利用形態とたまたま外観的に同一であることに便乗した主張にすぎません。この意味においても地主の要求はいささか乱暴です。

#### **4Q** 権利能力なき社団

管理組合は権利能力なき社団ということですが、これはどういう意味ですか。

**A** 権利能力なき社団とは、人の集まりである社団（一定の目的によって結集した人の集団）としての実質を備えていながら、法令上の要件を満たさないために法人としての登記ができないか、この登記を行っていないために法人格を有しない社団のことです。この法人格を有しない社団も、一定の要件を満たしますと法人と同様に取り扱われます。その一定の要件の内容ですが、よくその定義付けに引用される最高裁判例によりますと、「団体としての組織を備え、多数決の原則が行われ、構成員の変更にもかかわらず団体自体は存続し、代表の方法、総会の運営、財産の管理その他団体としての主要な点が確定していることを要する。」とされています。したがって、この要件に該当する管理組合だけが権利能力なき社団と認められることになります。

#### **5Q** 工事申請書の閲覧

平成7年建築のマンションです。2年前に住戸をリフォームしましたが、予期しない音が発生するようになりました。その原因が工事の内容にあるのではないかと推測し、理事長に当時の工事申請書の閲覧を申し出ましたが拒否されました。その根拠は、管理規約では規約と議事録の閲覧しか認めていないということでした。その後の交渉に対しても、理事長はまじめな性格で規約を盾に自説を曲げません。なお、規約は標準管理規約に基づいていますが、当初から一度も改正されていません。

**A** 理事長は、会計帳簿、各種領収書・請求書、組合員名簿、駐車場使用契約書等の書類を保管し、組合員から閲覧する理由を記載した書面による請求があったときは、閲覧させる義務があります。本件は、相談者自身が作成した工事申請書ですからプライバシーの問題もなく、当然に閲覧請求ができて然るべきです。まじめな性格の理事長であれば、根拠を示すと態度を軟化して容易に閲覧できることと思います。

また、管理規約や細則は、マンションの管理、使用に関して、区分所有者の共同の利益を増進

し、良好な住環境を確保することを目的に定められております。これが守られないと秩序は乱れ、資産価値は低下します。時代に即応した管理規約の早期改正を啓発してください。