

理事会運営の課題解決策を皆で 考えてみませんか



杉並マンション管理士会 マンション管理士 中司 勝
平成30年10月27日 090-6713-3803

1

本日のセミナーの内容

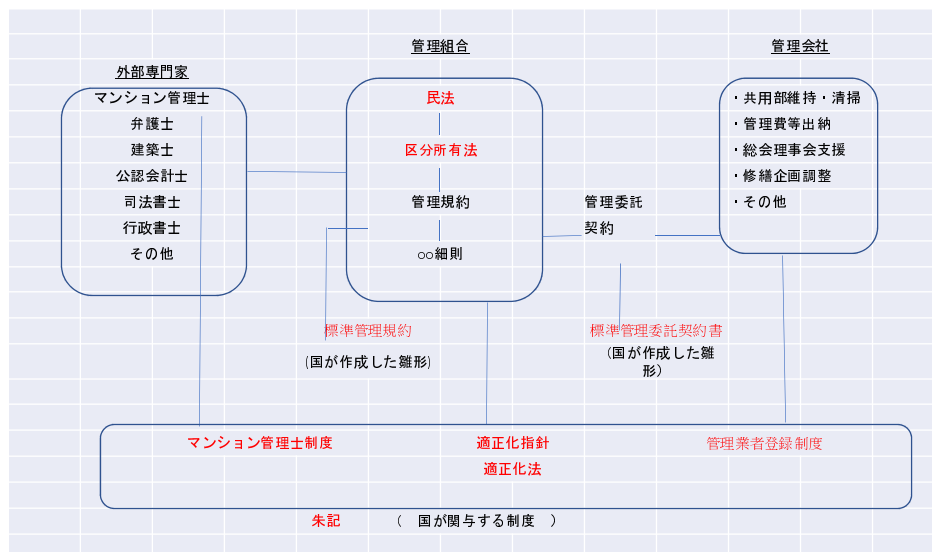
	ページ
「1」マンション管理の枠組み	4
「2」基本事項・用語の説明	
1、区分所有法：マンション関連法の中心	5
①管理組合は管理を行う為の団体	6
②強行規定と任意規定	7
③規約の効力	8
④絶対的規約事項と相対的規約事項	9
⑤管理者の権限と義務、区分所有者の責任	10
⑥区分所有法で定められた役員の権利義務等	11-12
2、管理規約	
①標準管理規約とは	13

2

3. 総会	ページ
① 普通決議と特別決議の違い	14
4. 理事会	
① 理事会の職務と理事会開催等	15
② 半数以上と過半数は中身が違います	16
5. マンション適正化法	
① 管理組合等の努力	17
② 管理会社の任務：重要事項説明	18
③ 管理会社の任務：管理事務の報告	19
④ 管理会社の任務：第73条書面の交付	20
6. マンション管理組合と管理会社間の管理委託契約書	
① 標準管理委託契約書	21

「3」皆で考えてみませんか

マンション管理の枠組み



「区分所有法」がマンション関連法の中心

・区分所有法の制定

- ① 1964年、民法208条（建物の区分所有）を削除して新たに制定された。民法から派生した法律である。マンション管理の中心法規となっている。当時は東京オリンピックの開催を控えて高層分譲マンション兆しが芽生えたことに対応しようとした。
- ② 1棟の建物を「専有部分」と「共用部分」に分け、前者を「区分所有権」とし、後者を区分所有者全員の共用とした。
- ③ 民法の規定が適用される部分もある。「民法上の強行規定」は特別法（区分所有法等）で優先されることはありえない。

5

「区分所有法」

① 管理組合は管理を行う為の団体

区分所有法第3条（区分所有者の団体）

区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付属設備の管理を行う為の団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者をおくことが出来る。

6

「区分所有法」

② 強行規定と任意規定

規約・細則は組合員の合意によって制定、改定、廃止が出来るが

「**強行規定**」は組合員の合意があっても変更し又は排除することは出来ない。

「**任意規定**」は組合員の合意があれば変更したり廃止が出来る。

強行規定事項は民法又は区分所有法で定められている。

7

「区分所有法」

③ 区分所有法に書かれた「規約」の効力

○区分所有法には

- 1) 「**区法第30条**」に**法律の定めるほか、規約で定めることができる。**と表現してある条文は規約を優先する箇所になり、「できる」との表現はその通りやろうがやるまいが自由ということになります。
- 2) 「**規約**」で**別段の定めをすることを妨げない。**と表現してある時は別に規約を作っても良いし、作らなくてもよいことになります。規約を作ればそれが優先されます。

○区分所有法の上記文面は規約をマンションの形態に沿って制定し、運用方法を決めることも出来る非常に大切な部分です。

8

「区分所有法」

④ 区分所有法と異なる定めをすることが出来る事項。規約に定めるか、細則に定めるか

<規約に定める>

- 1、絶対的規約事項（未来永劫に遵守すべき事項中心）
- 2、規約によってのみ区分所有法と異なる定めをすることが出来る。
これを使用細則で決めても効力は生じない。
- 3、集会（総会）において**特別決議**（3/4以上）で決する。

<細則に定める>

- 1、**相対的規約事項**（時代の変化に応じて変更や廃止が出来る事項）
- 2、規約に基本的事項を定め、使用細則等で詳細を定めることも認められている。
- 3、集会（総会）の決議は、この法律又は規約に別段の定めがないときは、過半数で決する（**普通決議**（1/2以上）が適用できる。

9

「区分所有法」

⑤ 管理者の権限と義務、区分所有者の責任

○**管理者**は下記の行為をする権利を有し義務を負う(区法26条)

- 1、共用部分並びに第21条に規定する場合に於けるその建物の敷地及び付属設備を保存する。
- 2、集会（総会）の決議の実行。
- 3、規約で定めた事項の実行。
- 4、損害保険契約と給付請求及び受け取り（区分所有者の代理）
- 5、規約又は集会の決議により、訴訟の原告又は被告となる。

○**区分所有者の責任範囲**(区法29条)

- 1、管理者のした行為に対しては委任者である「区分所有者」はその責任を負う。委任した内容は上記「管理者の権限と義務」に表示した事項である。
- 2、それ以外の行為は委任契約外であり、区分所有者は第三者に対し責任は負わない。

10

「区分所有法」 ⑥ 役員 の 権 利 義 務 等

区法第26条1項（権限と義務）

管理者は、共用部分並びに当該建物の敷地及び付属施設を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

区法第27条（管理者、共用部分の所有）

管理者は、規約に特別の定めがある時は、共用部分を所有する事が出来る。

区法第28条（権利義務は委任の規定の準用）

この法律及び規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。

11

「区分所有法」 役員 の 権 利 義 務 等 続 き

区法第29条（区分所有者の責任等）

管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき区分所有者がその責めに任ずべき割合は、第14条（共用部分の持ち分の割合）と同一の割合とする。但し、規約で建物並びに敷地及び付属施設の管理に要する経費につき負担割合が定められているときは、その割合による。第三者が区分所有者に対して有する債権は、その特定承継者に対しても行いが出来る。

区法第33条（規約の保管及び閲覧）

規約は、管理者が保管しなければならない。但し、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めた者が保管しなければならない。

12

「標準規約」

① 標準管理規約とは

国土交通省がマンション管理をスムーズに推進する為に
区分所有法をベースに民間の意見も「パブリックコメント」とい
う形で意見聴取をおこない、マンション管理規約のサンプルを
作成したものです。同時に各条項のコメントを付して、さらに分
かりやすく解説をしています。

- 1、サンプルであり絶対的に従う必要があるものではありません。
- 2、全国版であり、多くのマンションが標準管理規約に沿って
管理規約を制定していることも事実です。

13

「総会」

② 普通決議と特別決議の違い

○標準第47条

総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の**半数以上**を有す組合員が出席しなければ
ならない。

2、総会の議事は、出席組合員の議決権の**過半数**で決する。

3、次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項に関わらず、**特別決議**（組合員総数
の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上）で決する。

- ① 規約の制定、変更、又は廃止(区法31条)、
- ② 敷地及び共用部分等の変更(区法17条)、
- ③ 区法57条1項及び2項、58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起、
- ④ 建物の価格の2分の一を超える部分が滅失した場合の滅失部分の復旧（区法61条）、
- ⑤ その他総会において本項の方法で決議するとした項目

○総会招集案内への記載内容

(**普通決議**：2項) 会議の目的たる事項を示せばよく、通常、議題と呼ばれるもので、
具体的に記載する。

(**特別決議**：3項) 議題の他に、その議案の「要領」、即ち決議案の内容を要約したものを
事前に通知しなければならない。

14

「理事会」

① 理事会の職務と理事会開催

○理事会の職務（標準51条）

理事会は規約で定められた事項及び、共用部分の維持管理や総会で決議した事項を具体的に意思決定し、実行する執行機関として設置される。

○理事会の成立及び議決要件(標準53条)

理事会は理事の**半数以上**が出席して成立し、議案は出席理事の**過半数**の賛成をもって決する。

○理事長と監事の役割

- 1) 理事長の役割は10ページ「管理者の権限と義務で述べた通りである」
理事長は議長を務める。
- 2) 監事の役割は財産状況を監査する及び理事の業務の執行状況を監査する。
監事は理事を兼ねてはならない。

15

「総会・理事会」

② 半数以上と過半数は中身が違います

総会又は理事会の会議は、理事の**半数以上**が出席しなければ開くことが出来ず、その議事は**過半数**で決する。

○**半数以上**…2分の1を含む、半数以下も2分の1を含む

○**過半数**…半数を過ぎる、すなわち、2分の1を超えなければいけない。2分の1は含まない。

16

「マンション適正化法」

① 管理組合等の努力と業務委託

- 1) 管理組合は、マンション管理適正化指針二の定めるところに留意してマンションを適正に管理するよう努めなければならない
(適正化法4条)
- 2) マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、適正化指針三に定める管理組合の一員として役割を適切に果たすよう努めなければならない。(適正化法4条)
- 3) マンション管理業務の管理組合管理部分に関する業務を第三者に管理委託契約を締結して委託する事が出来る。(標準第48条)

17

「マンション適正化法」

② 管理会社の任務：重要事項説明会

○ 適正化法第72条（管理受託契約の説明）

国土交通省令で定めるところの説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者をして、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であつて国土交通省令で定めるもの（重要事項）について説明しなければならない。

マンション管理業者は、従前の管理委託契約と同一の条件で管理組合との管理受託契約を更新しようとするときは、あらかじめ、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員に対し、重要事項を記載した書面を交付しなければならない。

18

「マンション適正化法」

③ 管理会社の任務：管理事務の報告

○適正化法77条（管理委託契約に於ける報告）

マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれているときは、国土交通省令で定めるところにより、定期的に、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、当該事務管理に関する報告をさせなければならない。

管理業務主任者は、管理事務の説明をする時には、説明の相手方に対し、管理業務主任者証を提示しなければならない。

19

「マンション適正化法」

④ 管理会社の任務：書面の交付

マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結した時は、当該管理組合の管理者等に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面（管理業務主任者が記名捺印する）を交付しなければならない。（適正化法第73条）の部分

- 2) 管理事務の内容及び実施方法(修繕積立金含む)
- 3) 管理事務に要する費用並びにその支払い時期及び方法
- 4) 管理事務の一部の再委託に関する定めがある時は、その内容
- 5) 契約期間に関する事項
- 6) 契約の更新に関する定めがある時は、その内容
- 7) 契約の解除に関する定めがある時は、その内容
- 8) その他国土交通省令で定める事項

20

「マンション管理組合と管理会社間の管理委託契約書」

① 標準管理委託契約書

国土交通省はマンション管理組合とマンション管理会社の管理業務委託契約の適正化を狙いとして、標準管理委託契約書及びそのコメントを提示している。

標準管理委託契約の内容は24条からなり、更に別紙、別表で出納、マンションの維持又は修繕に関する企画又は調整として各種業務の「仕様書」等を紹介している。

- 1、サンプルであり絶対的に従う必要があるものではありません。
- 2、全国版であり、多くのマンションの管理業務委託契約は、これに準じて契約が為されております。

21

皆で考えてみませんか①

<理事の選任>

22

皆で考えてみませんか②

< 輪番制 >

23

皆で考えてみませんか③

**< 理事会の運営①
議事の進行 >**

24

皆で考えてみませんか④

<理事会の運営②
理事の代理出席他>

25

皆で考えてみませんか⑤

<居住者問題>

26

ご清聴、ご協力ありがとうございました。