

住宅局市街地建築課マンション政策室パブリックコメント担当 宛て

マンション標準管理規約改正案に関する意見

氏名	アキヤマセイゴ 穂山 精吾
職業・所属	(団体名) (役職) NPO 法人全国マンション管理組合連合会 会長
住所	〒600-8078 京都市下京区松原通高倉東入ル三洋ビル304
電話番号	075-351-7421
電子メールアドレス	info@zenkanren.org
意見	(意見) 1. 緊急時の専有部分への立入の規定の問題 改正条文23条4項のような場合は、立入権を主張する。
	(理由) 「立ち入ることができる。」では管理上弱く管理組合として立入権を有しておく必要がある。
	(意見) 2. 書類等の保管等に関する整理 書類保管の方法として「電磁的記録」も入れる。
	(理由) 区分所有法でも電磁的記録による議事録の作成なども認められており、ペーパー書類による保管スペースの問題などから必要性は非常に大きいと考える。
(意見) 3. 管理組合の役員に関する規定の整理 (1) 役員の資格要件の緩和	

意見

賃借人にも区分所有者の代理権を与えて役員になることができる道を開くべき。
賃借人に役員になる道を開く場合に役職制限の条文を設けるのかどうかを明確にする。
配偶者等が役員の職務を行う場合に役職の制限を設けるのかどうかを明確にする。
コメントに使用されている「現に居住する」の定義を行うべき。

(理由)

(1) 役員の資格要件の緩和

賃貸化が進んでいるマンションでは、賃借人を排除した形の理事会構成には無理があると考えられる。

理事長は区分所有法上の管理者となるので、賃借人が区分所有者の代理人として管理者になるのが適当であるかどうかの判断が必要。

配偶者の場合も賃借人同様、区分所有法上の管理者となる理事長になるのが適当かどうかの判断が必要。

「現に居住する」の根拠として住民票があることをあげるのか、住民票があっても、親の介護や仕事の関係で何年も居住していないケースもある。「現に居住する」の定義を明らかにしてこの用語を使わないと混乱する虞がある。

(意見)

(2) 法人が区分所有者である場合の役員資格の明確化

社宅など法人名義であっても、「現に居住」している者が名義人でない場合の扱いも明確にすべき。

(理由)

「現に居住している」者が法人の名義人でない場合は、賃借人と同様の扱いにしなければならないケースも出てくるため。

(意見)

(3) 監査体制の充実

コメントで「複数の監事を選任した場合は、それぞれが単独で監事としての行為をすることができるので、複数の監事間の職務の分担等について、

意見	<p>規約等で定めておくことが望ましい。」と指摘しているが、員数を複数にしても、業務分担をする必要はなく、複数で同じことを行うようにすべき。</p>
	<p>(理由)</p> <p>複数の監事が、単独で異なる職務を行うと、相互チェックが機能しなくなる。</p>
	<p>(意見)</p> <p>(4) 役員の報酬に関する規定の明確化 必要経費及び報酬を総称して「役員活動費」という、としているが、報酬という表現は避けるべき。</p>
	<p>(理由)</p> <p>非営利の管理組合の活動を担う役員の行為に対して、「報酬」という表現は避けるべきである。役員活動費という性格を強調し、非営利団体である管理組合の概念規定を明確にする。</p>
	<p>(意見)</p> <p>4．議決権行使書と委任状に関する規定の整理 (1) 議決権行使書と委任状の違いの整理 規約に「書面又は代理人」の具体的方法として委任状と議決権行使書があることを明記する。</p>
	<p>(理由)</p> <p>区分所有法では、「書面又は代理人」という表現になっているが、実際には委任状しか使用されていないケースが多いため。</p>
	<p>(意見)</p> <p>(3) 白紙委任状の取扱いの整理 議長に一任ということは避けるべき。</p>
	<p>(理由)</p> <p>コメントで「代理人を記載していないものは、議長に一任したものとみなす」と記載するよう示しているが、議長に一任ということは、理事長に一任ということになり、提案者に一任することになってしまい、公平な扱いとはいえない。</p>
	<p>(意見)</p> <p>5．総会決議内容の明確化 コメントでは経常的な経費については、「収支予算及び事業計画」として総括的に提案するとしているが、これは適切ではない。</p>

意見

	<p>(理由)</p> <p>管理行為と保存行為が明確に区分されていない。保存行為に当たるものについては、普通修繕や小修繕などとして、理事会に一任して予算計上することで十分である。</p>
	<p>(意見)</p> <p>7. 理事会権限の明確化</p> <p>54条コメントは、総会決議事項を理事会決議事項にしようというものであり、理事会権限の明確化というより理事会権限の拡大強化であり賛成できない。</p>
	<p>(理由)</p> <p>機動的な組合運営という理由で、理事会権限の強化が無原則に進められることは、総会の空洞化につながり、管理組合の主体性を損ねることにつながる。</p>
	<p>(意見)</p> <p>11. 管理組合における分譲後の原始規約の見直し</p> <p>区分所有者に対する啓発活動として、次のようなことを行う必要がある。</p> <p>アメリカで行われているパブリックレポート制度を参考にした制度を創設する。</p> <p>かって、住宅公団が行っていたような入居時に購入者に対するマンション管理に関するレクチャーを行う。</p> <p>分譲時に第三者による規約説明を行う。その上で、分譲後3年程度を目途に規約の見直しを行う。</p>
	<p>(理由)</p> <p>附則全般関係コメントで、原始規約の分譲後早期の検討が望ましい、としているが、無前提的にこのようなことができるわけではない。区分所有者の認識を高めることが前提条件として整備されなければならない。そのための啓発活動が行われる必要がある。</p>
	<p>(意見)</p> <p>12. 共用部分の範囲に関する整理</p> <p>別表第2 共用部分の範囲の3に記載されている管理事務所・・・の項にカッコ書きされている規約共用部分という表記を削除する。</p>

意見	<p>(理由)</p> <p>管理事務所は、構造上及び利用上の違いによって、専有部分の場合もあれば法定共用部分の場合もあり位置づけは異なってくる。したがって、すべてが規約共用部分とは限らないので削除すべきであるとする。</p>
----	---