

第66回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2015年5月30日(土) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、大山、小川、長谷川、二宮、松崎、白石、小幡、井口
以上9名

司会者 常光部会長

議 題

①マンション法(区分所有法)の読み

第3条「区分所有者の団体」に関連したマンション管理適正化法

②その他

資 料 ・「マンション法の解説 一区分所有法一」(各自が準備)
・マンション管理基本法令集(各自が準備)
・「区分所有法(区分所有者の団体第3条関連)」(小川氏提供)

常光部会長の司会で進行

1. マンション法(区分所有法)の読み

前回のまとめとして部会長より以下のコメントがあった。

区分所有法には管理組合という名称は具体的に挙げられていない。理由は区分所有建物が出来て複数の区分所有者が存在することで当然のこととして団体があるとみなす。「みなす」は法律用語では強い言葉(擬制という)で反論を許さない表現である。これにより管理組合という名の有無にかかわらず団体が成立し、民法から離れて民法と異なる共有関係が適用され、区分所有法のいう共有関係が適用されている。

(1) 第3条「区分所有者の団体」に関連したマンション管理適正化法

1) 小川氏よりテキストP6【資料1管理組合】の要点として以下の6点の説明があった。

- ①区分所有者が共同生活上快適な住生活を維持するためには、常日頃から建物や敷地の適切な維持管理が必要であること
- ②管理は管理組合の全員で行う
- ③一部共用部の管理を行う管理組合は、全体の管理組合と併存する
- ④集会は管理組合の最高の意思決定機関である
- ⑤規約は管理組合の組織、活動の根本規則である
- ⑥管理者は集会の決議、規約に従い執行する機関

以上に関連して部会長よりコメントがあった。

・マンション管理組合という団体の名称はマンション管理適正化法に定義があり、また、標準規約で管理組合という名称の団体を構成する規定がある。

- ・マンション管理適正化法制定のねらい。

第1は区分所有法による運営中、種々不都合が目立ってきた。大方が一年ないし2年交代の理事で運営される管理組合と、運営を業とする管理会社との間には見識・経験に格差があり、ともすれば業者に都合がよい管理・運営になりがちになる。

第2は、かつては会社を設立し、事業目的をマンション管理業とすることで管理会社として事業が出来ていたものを、管理業として登録し、かつ5年毎の登録更新制が設けられた。

第3は両者の知識・経験の不均衡の是正のために管理組合を指導助言するためにマンション管理士制度を新たに創設した。その一方管理業者には管理業務主任制度を創設した。管理業務主任は重要事項説明を行うこと、契約の書類を作成した時には自身の押印をしなければならない。一方管理業者は規定に従い管理主任を置かなければ業務を行うことができないとしたルールを設けた。

- ・初めての管理業務受託に際しては、管理業者は適切に重要事項説明書を作成して、区分所有者全員にその内容を説明すること、一年毎の更新に際しては管理者がいる場合には、その管理者に更新内容を説明し、区分所有者全員に配布することを行わなければならない。なお、自動更新は認められていない。
- ・管理業務受託に当たって管理業務委託契約書作成には、必ず標準管理業務委託書に準拠して作成するよう努力しなければならない。

以上、この法の目的は管理組合と管理業者の間の均衡を保ち、適切なルールの下に説明を尽しお互いの責任が分かち合えるようにし、そして勝手に業務を名乗って管理を行うことを禁止することにある。この点において、この法は区分所有法を補完する法といえる。

2) 小川氏より「マンション管理適正化法」について概要及び主な内容（法令集P8～9）、及びテキストP7～8【資料2マンション管理士】について、以下の説明があった。

- ・マンション管理適正化法はマンションの管理が適正に行われるための仕組みを定めた法律であること。
- ・この法律の第2条で「マンション」という文言が初めて法律で定義された。
なお、「マンション管理適正化法」の中で「政令で定める」とされたものは「マンション管理適正化法施行令」で、「国土交通省令で定める」とされたものは「マンション管理適正化法施行規則」で定められているので、今後条文を読むに際して参照されると良い。
- ・マンション管理適正化法の主な内容
 - i) 管理組合はマンションの適正管理に努めなければならない。区分所有者は管理組合の一員として役割を果たさなければならない。
 - ii) 管理組合をサポートする専門家として国家資格「マンション管理士」の制度を創設。
 - iii) マンション管理業者に登録、管理業務主任者設置、管理委託契約の重要事項説明等の義務付け。
 - iv) 国や地方公共団体、マンション管理適正化推進センター（国土交通大臣が指定）が管理組合を支援していくこととされた。

部会長より、国や地方公共団体等には管理組合に資料、情報の提供等の支援を法で定めている。これによれば当連絡会は管理組合の連携体であるから、なお便宜を与えられる余地もあるのではないかとと思われる、とのコメントがあった。

3) 一部共用部分を持つ管理組合についての討議

部会長より一部共用部分を有する管理組合の一つとして、諏訪1-7-1について議論の提起があり、長谷川さんから管理組合は以下の構成となっている旨紹介があった。

①ホームタウン諏訪1-7-1管理組合（以下Aという）は敷地内にある集会所を隣接する団地の管理組合（以下Bという）と共同使用している。集会所はAおよびBの共用部分であって、集会所のみの管理組合（以下Cという）が設けられている。

②管理組合の構成及び運営

- ・組合員：AおよびBの組合員
- ・理事長：Aの理事長とBの理事長が交代で就任。副理事長：Aの理事長の時はBの理事長、Bが理事長の時はAの理事長
- ・理事：AおよびBより選出
- ・総会：AおよびBの組合員（Cの総会終了後、同日にA、Bそれぞれに分かれてAおよびBの総会を開催）により開催される
- ・管理費、修繕積立金：AおよびBの組合員が応分の負担
- ・業務委託：一部委託でA、B、C個別。窓口業務は一窓口でA、B、Cに対応
- ・Cの日常経費：集会所使用料収入で充当

なお、このように一つの集会所を複数の管理組合で共有していると思われる箇所が、他に八王子南大沢、貝取1丁目に見受けられるとの紹介があった。（松崎氏、小川氏）

4) 重要事項説明書の説明の実情について出席各氏より紹介があった、

- ・総会の場にて行われる。更新時は変更があったところのみ説明。管理会社に対するクレームが続き多くの時間が割かれたことがあった。なお、変更は設備の維持管理に係る場所が多い。例えばディスプレイの清掃は汚れの程度により省略できるものの、支払は定額のままとなっていて問題となり変更する等（二宮氏）
- ・今年の例では、Total会計へ変えるため2月6日全員に説明があり、2月27日に一部差し替え（中・低層を分けた）、5月16日に新理事長（5月10日就任）押印内容変更のない更新時は理事長に対し説明がある。（小川氏）
- ・大幅変更のないとき、理事会へ説明。Total会計へ変えた時は理事会に説明後、全員に説明（長谷川）
- ・初めての契約時には全員に説明、更新は全員に書面で配布、管理者に説明（部会長）

5) 小川氏よりテキストP8【(1) マンション管理士、(2) マンション管理業者・管理業務主任者】に基づき概要説明があり、これらはマンション管理適正化法により新しく創設された職種であるとして、テキストP8【マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）】に従って説明、討議があった。

・同法第2条では以下が定義されている

マンション（単棟型、団地型）、マンションの区分所有者等、管理組合、管理者等、マンション管理士、管理事務、マンション管理業、マンション管理業者、管理業務主任者

・マンション管理士の資格取得については第6条にてマンション管理士試験の合格者としている。また、合格者は国土交通大臣の登録を受けることができるとしている（第30条）。

- ・第43条ではマンション管理士でない者がマンション管理士又はこれに紛らわしい名称を使用することを禁じている。

部会長コメント

- ・マンションという言葉は多く用いられていて、賃貸マンションという表現もあるがこの法でいうマンションではない。リゾートマンションはまた別。
- ・団地は区分所有建物のみの構成とは言えない。区分所有建物であれ、戸建ての住宅であれ、敷地が共有関係にある場合、あるいは敷地の共有関係は無くても集会所があつて、その集会所を共有している場合、あるいはこれらの混合の場合団地が成立する。
- ・マンション管理士創設の目的は管理組合の支援者を設けることにある。支援の一つは運営（管理組合内の）、第2は対外折衝の支援である。理由は管理組合の態をなしていないところも多く、放置しておくとしラム化や資産価値を損ね組合員に損害をかけることなどを避けることにある。具体的には第3者管理の場合における管理者、管理会社、工事会社との対応が挙げられる。また、マンションの維持管理が良好におこなわれている団地には団地保険料を割引く保険が出来ていて、加入に際してはマンション管理士に診断を依頼し、その結果により加入の可否判断が行われるなどがある。ただし、全国マンション管理士連合会の開催する講習を受けた者であることとされている。なお、全国マンション管理士連合会は都道府県単位に再編されつつある都道府県マンション管理士会の上部団体である。
- ・マンション管理士の資格と登録は別。試験合格により資格を得、実務経験（講習会で代替化）を経て申請により国土交通大臣の登録を得て業務に従事できる。以後5年毎に受講が必要。この講習会では最近の判例が示され有用である。
- ・マンション管理業者は登録が必要。ただし、自マンションの管理のみ行うには登録不要。管理業者は管理業務主任者を規定の人数置くことが必要。主要事項説明を、また契約書に押印をこの主任に行わせなければならない。
- ・保管口座の通帳と印鑑両方を預かることは不可。預り金は自口座とは別口座に分け明確に分別管理しなければならない。

6) 小川氏がテキストP12【重要事項の説明等 第72条】を読み上げ、別途配布資料「区分所有法（区分所有者の団体第3条関連）」P3により、条文の引用および関連について説明があった。要点および部会長コメントは以下の通り。

- ・マンション管理業者は新規管理委託を受けるには、重要事項説明の1週間前までに該当区分所有者全員及び管理者に日時場所を書面で交付して周知させなければならない。
- ・受託業務が同一内容で更新する場合は、区分所有者全員に書面をもって周知し、管理者に説明をしなければならない。
- ・上記いずれの説明にも管理業務主任者をもって当らせねばならず、管理業務主任者は説明に当たっては相手に対し、業務管理主任者証を提示しなければならない、また書面には記名押印しなければならない。

(記録 井口)

次回 平成27年6月21日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室