

〔管理規約と良好なマンションライフ〕

1. 平成18年度マンション管理センターの相談受付状況

(相談テーマ別順位、相談件数)

相談テーマ	相談件数	相談順位	同H17年	同H16年
管理組合の日常運営	1,336	1	2	1
区分所有法・管理規約	1,233	2	1	2
総会	1,009	3	3	3
管理組合と管理会社	719	4	4	4
管理組合の会計・財務	590	5	5	5
理事会	555	6	6	7
建物・設備の維持・管理	479	7	7	11
管理費等の滞納	466	8	8	6
専有部分と共用部分の区分	399	9	9	10
大規模修繕工事の準備	399	10	10	9

(「マンション管理センター」H19年6月号)

2. 管理規約とは

管理規約とは、建物又はその敷地(土地)若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者(団地建物所有者)相互間の事項に関して定めた管理組合の自治規範であり、区分所有法に基づいて、区分所有法の範囲内で制定されるものです。

区分所有法には、権利関係や管理・使用に関して必要最小限の規定を置くだけであり、それ以外は自治規範である管理規約に委ねています。上記1の通り、マンションの管理についてはいろいろな問題が多いため、紛争を予防する意味でも規約に適切な規定を置いておくことが必要です。

また、管理規約は区分所有法に基づいて制定されるものですが、区分所有法は過去2度にわたり改正されているため、改正された内容に応じて適正に見直しを行い、規約も改正する必要があります。更に、区分所有法には、管理組合の意思で変更できない「強行規定」が含まれており、「強行規定」に反する規約の内容は無効になります。古い規約のまま一度も改正していない管理規約は是非見直してください。

3. 管理規約の目的

管理規約の目的について、標準管理規約には、「マンションの管理又は使

用に関する事項等について定めることにより、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とする。」(第1条)と書かれています。各区分所有者の権利義務、用途、費用の負担、意思決定の方法等をあらかじめ規約に定めることにより、的確な建物等の維持修繕が可能となり、円満な共同生活が可能となります。

従って、管理規約は良好なマンションライフの確保を目的として定められたものであり、規約の見直しにあたっても良好なマンションライフの実現のためにどのような規定を定めたらよいかという視点で考える必要があるでしょう。

3. 区分所有法の経緯

区分所有法は、昭和37年に制定されてから、昭和58年、平成14年と2度にわたって改正されています。特に、昭和58年の改正は大改正といわれるものでした。

昭和37年の法律は、全文37条で、特に、団地については1条しか規定がありませんでした。この区分所有法で初めて、1棟の建物を「専有部分」と「共用部分」とに分け、前者を区分所有権とし、後者を区分所有者全員の共有としました。また、建替えや共用部分の変更、規約の設定・変更・廃止は全員の合意を必要としました。

昭和58年の改正法では、法律上当然に団体(管理組合)が成立するものとされました。また、建替え決議を区分所有者及び議決権の各五分の四以上、共用部分の変更、規約の設定・変更・廃止を区分所有者及び議決権の各四分の三以上の決議を必要とするものに緩和した他、管理組合の法人化、専有部分と敷地利用権との分離処分禁止、義務違反者に対する措置等を設けました。団地については、団地管理組合が団地内の区分所有建物も管理ができるという規定を設けました。

平成14年の改正法では、共用部分の変更を「改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く」から「その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く」に改正することにより、特別決議を必要とした大規模修繕を普通決議でできるものにした他、法人化の人数要件の撤廃、規約の適正化、建替え要件の緩和等が規定されました。

管理規約は区分所有法に基づいて制定されるため、規約を制定又は改正したときの区分所有法の内容に沿った規定になっている場合が多いです。特に、一覽性の確保という考えで、区分所有法の規定がそのまま管理規約にも盛り込まれている場合があります。この場合、区分所有法が改正され

ると、管理規約と区分所有法とで規定の内容に食い違いが生じてしまいます。これを避けるためには、区分所有法の改正にあわせて管理規約を改正していく必要があります。管理組合のなかには、20年、30年以上前の規約を一度も改正しないままのところも決して珍しくありません。規約はあっても読まないし、規約は「あればよい」くらいに軽く考えている管理組合も少なくありません。上記の通り、区分所有法が2度にわたり改正しているため、自分たちの規約がいつのものであるか確認して見直す必要があります。

4．マンション標準管理規約

国土交通省から、「管理規約を制定・変更する場合の参考とすべきもの」として公表されています。

昭和58年に公表されたときは、単棟型の標準管理規約でした。その後、平成9年に従来標準管理規約を単棟型とし、新たに、団地型、複合用途型の標準管理規約が公表されました。また、平成12年の管理適正化法の制定及び平成14年の区分所有法の改正に伴い、平成16年にマンション標準管理規約として改正版が公表されています。

古い規約で改正が必要な場合には、このマンション標準管理規約を参考として、それぞれのマンションの実態に応じて改正するとよいでしょう。特に、団地管理組合で単棟型の管理規約のまま一元的管理をしている場合には、今後、一括建替え決議等でいろいろ法律上の問題が生じる可能性がありますので、団地型標準管理規約を参考として団地型の管理規約に改正すべきです。

5．管理規約の内容

1) マンションは、専有部分と共用部分の区分等権利関係が複雑であるうえ、一つの建物に大勢が共同生活するため日常生活でトラブルがつきものです。また、建物設備等を共同管理していかなければならないため、快適なマンションライフを確保するためにはそれらに関係した規定を管理規約に定めておくことが必要です。ここでは、管理規約を制定、変更する場合の参考とすべきものとして公表されているマンション標準管理規約を中心に管理規約の主な内容について紹介したいと思います。

2) 管理規約の遵守義務に関する規定

管理規約を定めても、それが守られなければ快適なマンションライフは実現しません。専有部分の用途制限に違反して事務所や店舗として使用す

る、ペットの飼育を禁止しているのにペットを飼育する等の例は後を絶ちません。そこで、総則に規約の遵守義務が規定されています。規約の遵守義務については、区分所有者だけでなく同居人、賃借人等の占有者も当然遵守義務を負います。

3) 専有部分と共用部分の区分に関する規定

区分所有法には専有部分と共用部分の区分が明記されていないため、規約で明記しておくことが必要です。標準管理規約では、専有部分の範囲を「住戸番号を付した住戸、天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分、玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分、窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれない、専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。」と明記しています。なお、専有部分以外の建物部分は共用部分です。従って、躯体に勝手に穴を開けたり、玄関扉や窓ガラスを勝手に交換することはできません。専用使用権が設定された庭やバルコニーも共用部分ですから、庭を駐車場に変えたり、バルコニーを改造したりすることはできません。

4) 敷地及び共用部分等の共有に関する規定

専有部分以外の建物部分や附属施設、敷地は区分所有者の共有であり、共有持分及び分離処分禁止の規定を確認的に置いています。

5) 用法に関する規定

専有部分は専ら住宅として使用することを前提としており、事務所や店舗として使用することはできません。また、敷地及び共用部分は通常の用法に従って使用しなければなりません。駐車場の使用については、専用使用権ではなく駐車場使用契約による使用としています。

共用部分や敷地については管理に関する事項として、総会決議や使用細則で制限することができます(区分所有法第18条)が、専有部分についての制限は規約で定めなければなりません(区分所有法第30条第1項)。従って、専有部分の用途制限、専有部分の修繕に関する規定、ペットの飼育に関する規定等は規約で定めなければなりません。基本的な事項を規約で定め、手続き等の細部の規定を使用細則等に委ねることは可能です。

ペット禁止の規定として、「小鳥、魚以外の動物を飼育して他の区分所有者に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。」「他の組合員に迷惑または危害を及ぼす恐れのある動物を飼育すること。(ただし、居室のみで飼育できる小動物は除く)」等の規定は今でも多く、このようなあいまいな規定が現に問題になっています。ペットが飼育可能だと思ってマンションを購入したところ、飼育禁止と言われたという相談は多く、飼育禁止の場合には、ペ

ットを手放すか引越しを余儀なくされます。こうなると、折角のマンション生活もペットのことで地獄になりかねません。マンションでペットを飼うことがめずらしくなくなってきた今日、ペットに関しては規約に明記することが必要です。

以下、標準管理規約の規定例を紹介します。

ペットの飼育を禁止する場合

(ペット飼育の禁止)

第 条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類(金魚・熱帯魚等)等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬(盲導犬、介助犬及び聴導犬)を使用する場合は、この限りではない。

ペットの飼育を容認する場合

(ペットの飼育)

第 条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

なお、標準管理規約に規定はありませんが、今後、「暴力団排除」を規約に明記する必要もあるでしょう。

6) 管理に関する規定

専有部分の管理は区分所有者が行い、共用部分の管理は管理組合の責任と負担において行いますが、専有部分の設備についても共用部分と構造上一体となった部分については管理組合が行うことができるものとしています。また、窓ガラス等の開口部は共用部分であり、本来管理組合で交換工事をするべきであり、区分所有者が工事できないものですが、防犯・防音・断熱等の改良工事については区分所有者の責任と負担で工事をできるものとししました。共用部分等の損害保険についても、管理組合が契約をし、保険金の請求及び受領ができるものと規定されています。

建物・設備の維持管理には費用がかかるため、各共有者は共有持分に応じて費用負担しなければなりません。費用負担については、管理費、修繕積立金、使用料に区分し、支出についてもそれぞれ規定されています。

7) 管理組合に関する規定

マンションの維持管理は、区分所有者が管理組合を組織して自分たちで

管理していかなければいけません。しかし、管理組合の組織については区分所有法には何も規定がないため規約で定める必要があります。

管理組合は、管理組合法人でなければ「権利能力なき社団」です。「権利能力なき社団」であるためには、社団の構成員である組合員の規定、総会の運営、役員、理事会、財産の管理についての規定を置くことが必要です。

管理組合の組合員は、建物の共有者である区分所有者です。

管理組合には総会、理事会、理事長、監事という機関が置かれています。総会は管理組合の最高意思決定機関であり、理事会は日常業務や総会で決議された事項等についての具体的意思決定機関（理事会が業務執行機関という説明もある）です。理事長は管理組合の業務を統括し、管理組合を代表して業務を遂行するものとされています。そして、内部監査機関として監事が置かれています。このような機関が有効に機能することにより、良好なマンションライフの実現が可能になります。

管理組合の業務内容は規約により制限されますが、標準管理規約では、建物の維持管理から、地域コミュニティにも配慮したコミュニティ形成活動まで、広い範囲にわたったものになっています。

理事会の制度は区分所有法に規定のない制度であり、規約で定められた自治制度です。総会が年に一度しか開催されないのが通常であるため、管理組合の業務に関する具体的決定は理事会で行われることとなります。従って、理事会の役割は極めて重要なものと位置づけられます。しかし、理事会が形骸化している管理組合が多かったり、理事会の権限をめぐる内部抗争している管理組合が多いのが実態です。総会と理事会、理事会と理事長との関係については、規約に明記するとともに必要に応じて運営細則を定めて明確にしておくといよいでしょう。特に、役員の資格については、標準管理規約では「現に居住する組合員」としてはありますが、この要件については必要に応じて見直すことも必要でしょう。また、この役員の配偶者等の代理出席を認める場合には、それが可能なように定めておくことが必要です。

管理組合の業務は専門性が強いいため、標準管理規約には、マンション管理士等専門的知識を有する者の活用の規定が置かれました。

管理組合の業務は、本来、理事会ないしは理事長が行うべきものですが、管理会社に全部委託している場合には管理会社が行っているのが実情です。管理会社に委託している場合にも、「管理組合の業務は管理組合自身が行う」という自覚が必要です。

8) 会計に関する規定

会計年度、会計報告、予算、管理費等の徴収の規定が置かれています。

特に、管理費等の徴収の規定には、滞納管理費に対する遅延損害金の規定、弁護士費用等の訴訟費用負担の規定、理事会決議で理事長が訴訟を提起できる旨の規定が置かれました。管理費滞納の問題はマンション管理の深刻な問題の一つであるため、規約に規定を置くことにより迅速に解決を図ることが必要です。場合によっては、滞納管理費に対するマニュアルを作成しておくべきでしょう。

9) 義務違反者に対する措置に関する規定

規約の遵守義務の規定を置いても、規約を読まない者、関心がない者、読んで守らない者はどうしても出てきます。

そこで、規約に違反したり、共同生活の秩序を乱す行為を行った者に対しては、秩序を回復するために理事長は勧告や指示等をし、勧告しても従わない場合には、区分所有法第57条以下の法的措置をとることができます。この法的措置は極めて強力なものであり、単に差止めの請求(第57条)だけでなく、専有部分の使用禁止(第58条)や競売請求(第59条)も認められます。競売請求は、区分所有権のはく奪、すなわち共有関係からの排除を意味し、「伝家の宝刀」とも言われるものです。又、占有者に対しては、賃貸人である区分所有者に勧告し、区分所有者が賃貸借契約を解除しない場合には、管理組合の方で賃貸借契約を解除することも認められています(第60条)。

10) 規約原本等の保管、揭示義務に関する規定

規約原本等とは、規約原本、規約改正の総会の決議の議事録及び現に有効な規約をいいます。理事長はこれらを一緒に保管する義務があります。管理組合によっては、規約原本を管理会社に保管させているところもありますが、マンション内の事務所で保管すべきです。

又、特定承継人や占有者も規約に拘束されるため、管理組合は規約を閲覧させる義務と、規約の保管場所を建物内の見やすい場所に揭示する義務があります。ところが、多くのマンションでは保管場所の揭示がされていないのが実態です。揭示は、規約の公示の機能を有しているため、規約を遵守させるためにも保管場所を揭示しておくことが必要です。

11) 規約外事項

規約に定めがない事項については、区分所有法等の法令の定めるところに従い、法令に定めがない場合には、総会の決議で決めることとなります。

以上