

マンション管理の新制度の施行に関する検討会（第4回）議事概要

日 時：令和3年1月29日（金）15:30～17:30

場 所：WEB会議

出席者：（座長） 齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部教授
（座長代理）秋山 哲一 東洋大学理工学部建築学科教授
戎 正晴 弁護士・明治学院大学法学部客員教授
鎌野 邦樹 早稲田大学法学学術院法務研究科教授
川上 湛永 特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会顧問
小林 利之 公益財団法人マンション管理センター専務理事
篠原 みち子 弁護士
瀬下 義浩 一般社団法人日本マンション管理士会連合会会長
富永 信忠 東京都住宅政策本部住宅企画部マンション課長
（代理出席：鎌田 毅仁 東京都住宅政策本部住宅企画部マンション施策推進担当課長）
村井 芳巳 戸田市都市整備部まちづくり推進課 課長

議事概要：

○議事に係る発表・意見等については、次のとおり。

法改正及びデジタル化への対応等に係る標準管理規約の改正検討について

○一般社団法人マンション管理業協会（以下「管理業協会」）より、資料2を説明

○事務局より、資料3を説明

<委員・オブザーバーからの主な意見等>

（資料2について）

- ・ 「ITを活用した総会の在り方検討会」には法務省もオブザーバーとして参加した。区分所有法上、区分所有者の集会を開催するにあたり、WEB会議システムを活用することは、一律に否定されているものではなく、その具体的な議事運営等については運用に委ねられている。もっとも、その運用のあり方について、これまで整理されたものはなかったが、公益財団法人マンション管理センター（以下「マンション管理センター」）が公表しているQ&Aや、その内容を踏まえて管理業協会が取りまとめた「ITを活用した総会の実施ガイドライン」は、実務運用を円滑に進める上で、参考になるものと考えている。こうした取り組みも踏まえつつ、今回の標準管理規約の改正の検討に至っているものと承知しており、法務省としても、引き続き、その検討に協力してまいりたいと考えている。
- ・ IT理事会の開催事例は広がっている。いきなり総会をオンラインで実施するよりは、まずは理事会で習熟していくのがよいのではないか。
- ・ IT総会には、完全オンライン総会とリアル併用型がある。理事会に関しては区分所有法上の規定がないので、合議体の機能を失う運用でなければ問題ない。しかし、区分所有法上の集会の本質が、多くの人が一同時に会して議論することだとすれば、完全オンライン総会が区分所有法上の集会に該当するか確認が必要ではないか。

- ・ その点、双方向の即時性が担保されていれば、手段として IT 総会は有用と言える。
- ・ 平成 14 年の区分所有法改正時には、電磁的方法による決議等が認められた。電磁的方法による招集や会議は、区分所有法を改正せず規約改正だけで対応できるのか。
- ・ これまでの IT 総会に関する検討においては、完全オンラインを区分所有法が否定していると解釈するのは難しいという前提であった。
- ・ なお、管理業協会における検討の取りまとめにおいて、最終的には区分所有法の解釈の明確化が必要と提言されている。今後、仮に区分所有法の集会の定義が明確化されれば、標準管理規約も改訂されることになる。
- ・ 欧州では、オンラインで参加することと、完全オンラインの集会は区別して捉えられている。ドイツやフランスでは、完全オンライン化に対して消極的である。

(資料 3 について)

<IT を活用した総会・理事会 (2～7 ページ) について>

- ・ WEB 会議システムやオンライン/バーチャル理事会、電磁的方法などの違いが分かりにくい。
- ・ 「WEB 会議システム」は、改正案の標準管理規約第 47 条に登場するので、第 2 条の定義規定に入れておくのが妥当ではないか。また、その際に双方向性と即時性の確保に関する要件は明記することが望ましい。
- ・ 第 43 条 1 項の「場所」について、WEB 会議システムを用いて総会を開催する場合の「場所」は、URL・ID・パスワードを指すとコメントの方に記載されているが、本文の記載が「場所」のみだと分かりにくいのではないか。
- ・ WEB 会議システム等の場合は、「開催方法」として示してはどうか。
- ・ 会社法の株主総会に関する規定では「場所」との記載がある一方、区分所有法では特段の規定がないため、この点について本文に記載した方がよい。
- ・ 改正案第 47 条関係コメント①に関して、傍聴する組合員と議決権を行使する組合員は最初に区別することができるのか。
- ・ 事前に議決権行使書を提出せずに WEB 会議に参加して画面上で手を挙げることは、議決権を行使したことになるのか。現状では、委任状や議決権行使書を事前に提出していなければ、会議に参加していても定足数には含めず、議決権が行使できる出席組合員とみなされず、単なる傍聴人になってしまうのではないか。
- ・ 第 47 条の改正後に 2 つの疑問が生じ得る。1 つ目は WEB 会議システムを使用しないことを管理規約に盛り込むことは可能か。2 つ目は従前の管理規約に基づき WEB 会議を開催することが可能か。1 つ目については総会での特別決議を経ることとなり、可能と考えられる。一方で 2 つ目については悩ましいが、マンション管理センターの Q&A 等に準じれば、暫定的には可能と考えられる。

<総会の延期 (9 ページ) について>

- ・ 区分所有法で明確化されていないにも関わらず、改正案第 42 条第 4 項但し書きのような規定が可能なのか。この規定自体は望ましい内容なので、場合によっては本文ではなくコメントに記載して運用に任せるのが適切と考えられる。

- ・ 招集の延期について規定があるが、但し書きに書かれた事態が発生した場合、会日の延期で柔軟に対応することも考えられる。特に、建替え決議集会は2か月前招集のため、開催までの間に感染症の拡大等の事態が発生する場合が考えられる。

<共用施設の使用停止等・置き配（8ページ）について>

- ・ 共用部分に物を置いてはいけないことは大原則であり、標準管理規約においてあえて置き配について言及する必要はないのではないか。
- ・ コロナ禍におけるマンション内での生活では、置き配に頼りがちな現状もある。
- ・ 置き配は、宅配ボックスが設置されていない場合等、やむを得ず利用せざるを得ない場合に限るなど例外的な取扱いであることが伝わる表現としてはどうか。
- ・ 生活様式の変化に対応していくことも管理組合の役割と言える。なお、置き配を認める場合、厳格なルールを定める必要がある。例えば、生鮮食品の置き配は認めない、引取時間を定める等、詳細なルールを定めればよいのではないか。
- ・ コロナ禍の例外として、今後1～2年の暫定的な対応とすることも考えられる。

<専有部分配管（10ページ）について>

- ・ 管理組合の現場からみると、第21条関係コメントにおいて、共用部分と専有部分の配管を一体的に工事するとの記載は一步前進したのものとして評価している。
- ・ 合理的な工事を進めるとの観点からは、改正案の内容は高く評価したい。
- ・ 先行工事者への補償について、あくまでも例外的な取扱いであり、専有部分の工事を修繕積立金で実施した組合員と、自己資金で実施した組合員との均衡を担保することが重要である。区分所有者への補償がどのようになされるかは管理組合の考え次第であり、個別具体的な例を挙げてコメントに詳細を記載することは困難。
- ・ 専有部分配管については、一般的な区分所有法の理解としても、区分所有者が所有し、管理可能な限りは管理権もあるとの前提がある。この前提に立ち、実際の管理のあり方に照らすと、改正案のようなコメントは必要。基本的には本改定案を活かしつつも、給排水管の専有部分に関する考え方について、法務省において検討をお願いしたい。なお、私見では、給排水管は共用部分として一体的に捉えるべきと考えている。実情としてもコンクリートに埋め込まれた状態の専有部分配管もある。
- ・ 構造上一体であり、管理も一体的に行われる場合に限り共用部分と捉えてはどうか。この要件を満たさない部分の工事に対して修繕積立金が支出される恐れがあり、構造上の一体性と管理の一体性の解釈を広げることは望ましくない。

<11ページについて>

- ・ 要除却認定の認定申請について、特定要除却認定も含めて、敷地売却ガイドラインにおいても普通決議とあり、改正案はこの点について注意的に示したものである。管理計画の認定の申請も同様である。

以 上