

No. **5**  
平成22年

～快適・安全・安心マンション管理・コンサルティング情報～

# 月報 ヒューマンネット 11月

株式会社 ヒューマンネット Humannet Co.,Ltd

金沢市西念 3-15-23 TEL076-236-4266 担当：西・中野

< 本誌掲載記事（写真・図表等含む）の全部または一部の転載を禁じます。 >

## 行政情報

### 非居住・所有者親族でも管理組合役員可能に！

～マンション管理規約の見直し案が公表されました！～

国土交通省は、10月末にマンションの管理組合の役員資格の条件を緩和する方針を公表しました。現在は管理組合の役員は「実際に居住する」ことが条件とされていますが、この条件を緩和し、部屋の所有者の配偶者や親族のほか、部屋に居住せず第三者に貸している所有者や、その借り主なども対象とすることにしています。

このような措置の背景には、高齢化やマンション管理事務の煩雑さなどから、役員のなり手不足が深刻となっていることがあります。

マンション管理組合の運営は、この「月報ヒューマンネット」第4号の「意外と知らない・知って得するマンション用語」の欄でもご説明したとおり、国土交通省が定める「標準管理規約」を参考に各管理組合がそれぞれのマンションの管理規約をつくることになっています。今回、同省は新たな標準管理規約案をまとめ、その中で組合の役員資格について、所有者に加えて所有者の配偶者、父母などの1親等の親族を対象とするようです。

この結果、管理組合の役員のなり手不足が幾分でも解消されると期待されます。また、第三者に貸している所有者や借り主にも役員資格を与えることができるのですが、単身赴任中などで第三者に貸して住んでいないなどの理由では役員を拒否できなくなります。

## 裁判情報

### 非居住所有者限定の管理協力金適法に！

～最高裁判決で管理組合側が勝訴！～

上記の「行政情報」と大変関連する最高裁判決が今年の1月に出了ました。

最高裁第3小法廷は、分譲マンションの一室を賃貸するなどして実際には住んでいない区分所有者に対し、管理組合が役員業務を免れているとして月額2,500円の住民活動協力金を課していたことの是非が争われた訴訟の上告審判決で、管理組合側の全面勝訴とし、このような課金を適法としました。この結果、不在所有者5人（うち1人は故人）に計99万円の支払いが命じられています。

この裁判の争点は、区分所有法第31条（規約の設定、変更及び廃止）にある「組合の規約変更の際、一部の所有者に特別な影響を及ぼす場合は承諾が必要」の規定に関し、今回の金銭負担が「特別な影響」に当たるかでした。

判決によると、被告となったマンション管理組合は2004年3月に不在所有者に月5,000円の協力金を課す管理規約の修正を議決し、2007年3月から同様に徴収額を半額にしたものです。

判決は「居住所有者だけが役員になって良好な住環境の維持を図り、不在所有者は利益のみ享受している。不公平是正のため不在所有者に金銭負担を求めることには必要性、合理性がある。『特別な影響』を及ぼす場合には当たらない」と指摘しています。

マンション管理組合は高齢化などで担い手不足が深刻になっており、不在所有者に応分の負担を求める動きが出ていました。前項の規約の見直しとこの判決は、このような背景があったためです。

## 用語解説

### 意外と知らない・知って得するマンション用語

第5回★ マンション「管理組合」について ～その1～

先日、インターネットの掲示板で、あるマンション区分所有者からの「購入したマンションに管理組合が無い

ので困っている」という趣旨の書込みを目にしました。大変驚いたと同時に「法的にありうるのか?」、「管理費と修繕積立費はだれが徴収しているのか?」など、いろいろな疑問が浮かびました。

言うまでもありませんが、管理組合はマンションに絶対不可欠な組織です。前回テーマの管理規約が「マンションの憲法」であるならば、管理組合は、「マンションの国会」に該当し、マンションの管理運営に関する最高決議機関にあたるからです。今回は管理組合をテーマとし、今月はその成立、構成員、管理組合と自治会の関係、管理組合法人と非法人を、来月は管理組合の業務等について解説いたします。

最初に、区分所有法第3条では「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行なうための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる」とあります。区分所有法で「マンション」という用語が使われないことは以前に説明しましたが、実は「管理組合」という用語も使われません。「管理を行うための団体」が「管理組合」に該当します。

さて、区分所有法第3条の条文をわかりやすくするため、前半と後半の2つに分けて考えます。前半が「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行なうための団体を構成し」で、後半は「この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」になりますが、前半は任意ではないことに注意が必要です。つまり区分所有者が任意に管理組合を結成できるのではなく、区分所有関係が発生した時点で法律上当然に管理組合が成立し、**区分所有者は自動的にその構成員**となります。構成員がそのマンションに住んでいるか否かは、構成員の判定事項とはなりません。要するに「不在所有者」と言われる人たちも構成員となりますが、専有部分の賃借人(占有者)はもとより(共有名義を除き)家族等の同居人も構成員ではありません。

次に管理組合と自治会(町会)の関係です。この2つの組織で基本的に異なる点は、第1に管理組合が所有者の団体であるのに対し、自治会は居住者の団体であることです。第2に管理組合は区分所有者が必ず入る組織であるのに対し、自治会はマンション内居住者だけでなく周辺地域の住人を含めることが出来る任意の組織であることです。第3に、なによりも所有者団体である管理組合は所有者の共有財産の維持が主な目的となるのに対し、居住者団体である自治会はマンションを含めた居住者の相互親睦が主な目的となります。しかし、このように管理組合と自治会は目的が異なる組織ですが、実際の運営で相互に連携し協力しあうことは非常に大切であり、多くのマンションではそのように活動されていることでしょう。

最後に管理組合が法人格を取得した「**管理組合法人**」についてです。区分所有法第47条では「第3条に規定する団体は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる。」とあります。

管理組合法人はそれ自身が権利義務の法律上の帰属主体となるので、特に対外的な法律関係が明確になるとされています。たとえば、契約などは法人の名で行い、組合財産、預金なども管理組合の名義で行うこととなります。その結果、理事の個人財産と組合財産の区別も明瞭になります。また管理組合法人には必ず監事を置き、法人の財産状況や理事の業務執行などを監査することになっていますから、他の区分所有者から疑惑の目を向けられることも少なくなると考えられます。ただ、税金、民事訴訟、金融等では通常管理組合と管理組合法人との間に実質的な差はないようです。

管理組合法人と非法人の「当事者能力」の区分を一覧にすると次のようになります。

比較事項 \ 当事者能力	管理組合法人	非法人管理組合
登記(不動産登記等)		×
民事訴訟		
契約		
金融(融資等)		
税務(所得税・法人税等)		

(注) : 当事者能力有り      × : 当事者能力無し  
 : 法律上の解釈、運用によって当事者能力がある



# データ

## データで見るマンションの現在

### 《第5回》管理組合活動への参加の状況 ～総会の出席状況～

本シリーズはマンションの現在をデータで見ることにより、マンションの実像に迫る企画です。

今回からはマンション管理組合の活動に対し、区分所有者の皆さんがどの程度参加されているか、いくつかの項目を切り口に見ていきます。その第1弾は総会への出席状況です。

ところで、私は市内のある住宅地の町内会の役員をしていたことがあるのですが、町内会の総会への委任状を除く実際の出席率は極めて低いものでした。おそらく15%程度だったと思います（私の住んでいる町会が特に参加率が低かったのかもしれませんが・・・）。しかし、それでも一戸建て住宅地では、町内会活動はなんとか回っていくものです。

一方、集合住宅であるマンションの総会は、一戸建てのそれとは全く「重み」が違うと思います。何しろ、区分所有者が持つ総会での議決権は法律で裏付けられた行為なので、このように重要な会議である総会は国で言えば「国会」に当たるようなもの、何はおいても出席したいものです。

なお、ここで使用するデータは、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室が実施した「平成20年度マンション総合調査結果」等を中心としています。

#### 013—年齢別総会出席状況 《区分所有者調査》

- ・以下のデータ（図011～013）は、いずれも委任状や議決権行使書の提出によるものは除く、「実際の出席状況」について示しています。また、不明は除いています。
- ・まず、全体では「ほとんど出席する」66.0%、「時々出席する」24.9%で、合計90.9%の区分所有者の方が出席しています。
- ・これを年齢別で見ると、概ね年齢が上がるほど出席する割合が高くなっています。

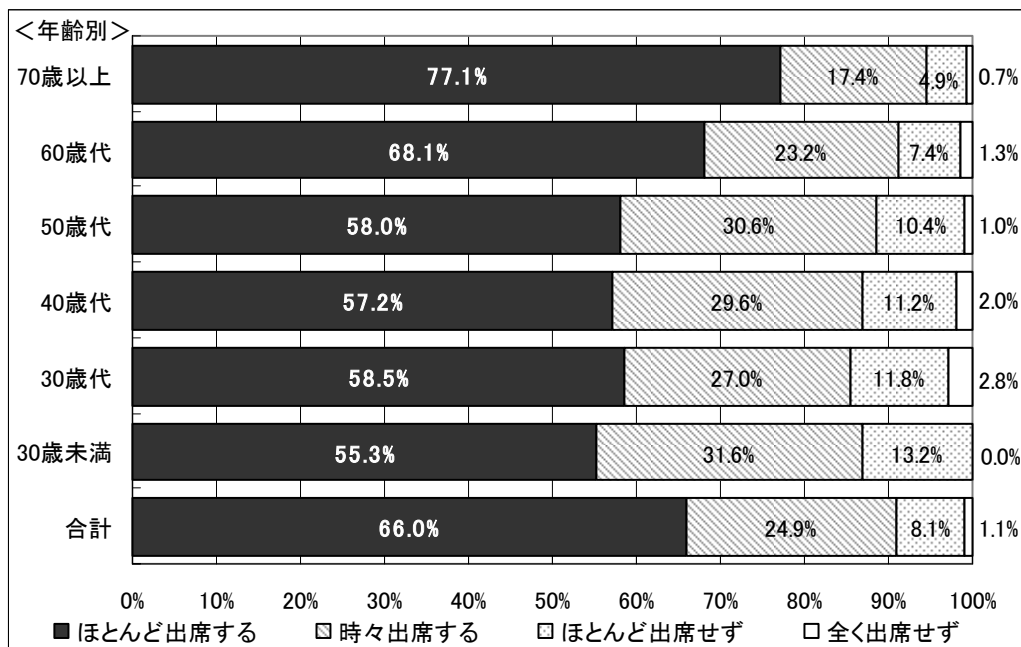


図011 総会出席状況（年齢別）

#### 014—入居時維持管理考慮別総会出席状況 《区分所有者調査》

- ・7月の第2号の「データで見るマンションの現在」で、「マンション選定時に入居後の共用部の維持管理に対しどの程度考慮したか」という質問結果をご報告しました。全体で「かなり考慮した」と「やや考慮した」の合計が35.5%となって認知状況がそれほど高くありませんでした。
- ・ここでは、その時の答えの「かなり考慮した」から「全く考慮しなかった」までの区分に対する総会出席状況

を整理しました。

- ・共用部の維持管理に対する関心が高い「かなり考慮した」方では96.7%の方が「ほとんど出席する」、「時々出席する」と答えています。ほぼ全員と言っていいでしょう。
- ・一方「全く考慮しなかった」方では、17.6%が「ほとんど出席せず」、「全く出席せず」と回答しています。本来、もっと維持管理などマンションでの生活に関心を持ってもらいたい方たちが、最も重要な機会を逃していることになるのではないのでしょうか。

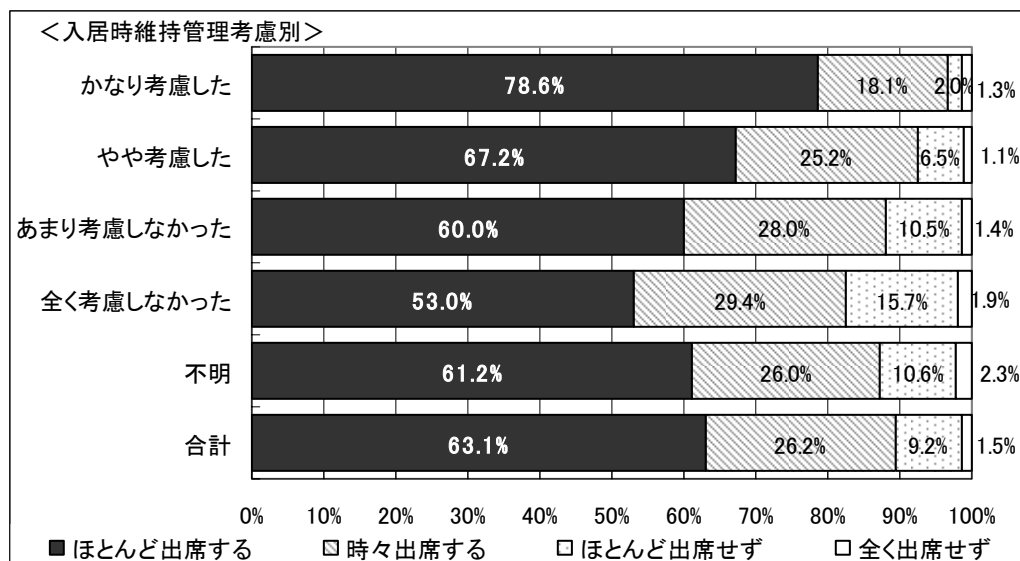


図 012 総会出席状況（入居時維持管理考慮別）

015—規約の認知程度別総会出席状況 《区分所有者調査》

- ・次に、現在の管理規約の認知程度に対する質問で、「よく知っている」から「知らない」、さらに「不明・規約がない」までの回答区分で出席状況を聞きました。
- ・その結果、「よく知っている」方は、「ほとんど出席する」、「時々出席する」の合計で96.2%の高率となりました。
- ・一方、現在規約の内容を「知らない」とされる方は、約4分の1（25.0%）の方が「ほとんど出席せず」、「全く出席せず」と回答しており、マンション管理上、大変問題であると言えます。
- ・マンション管理組合の総会の出席状況に関しては、多くの組合で上記のような問題を抱えていることがうかがえる結果となりました。マンション管理に無関心な区分所有者にいかに参加してもらうか、今一度、検討する必要があるようです。

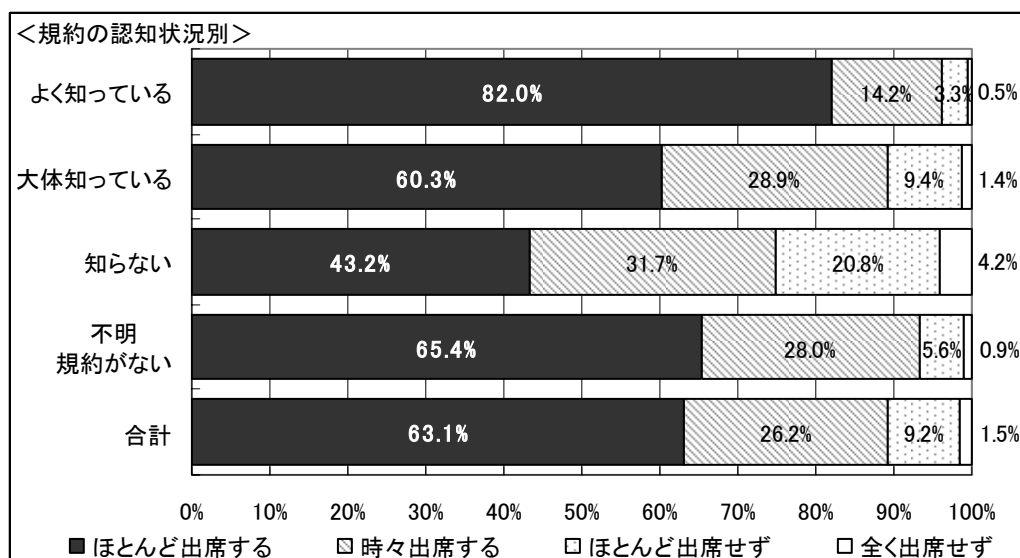


図 013 総会出席状況（管理組合規約の認知程度別）