

令和6年度第1回 マンション管理基礎セミナー

管理規約の改定等について

～マンション管理センターに寄せられる相談事例から～

令和6年8月3日

公益財団法人マンション管理センター

I (公財) マンション管理センターの相談業務 (概要)

II 相談事例

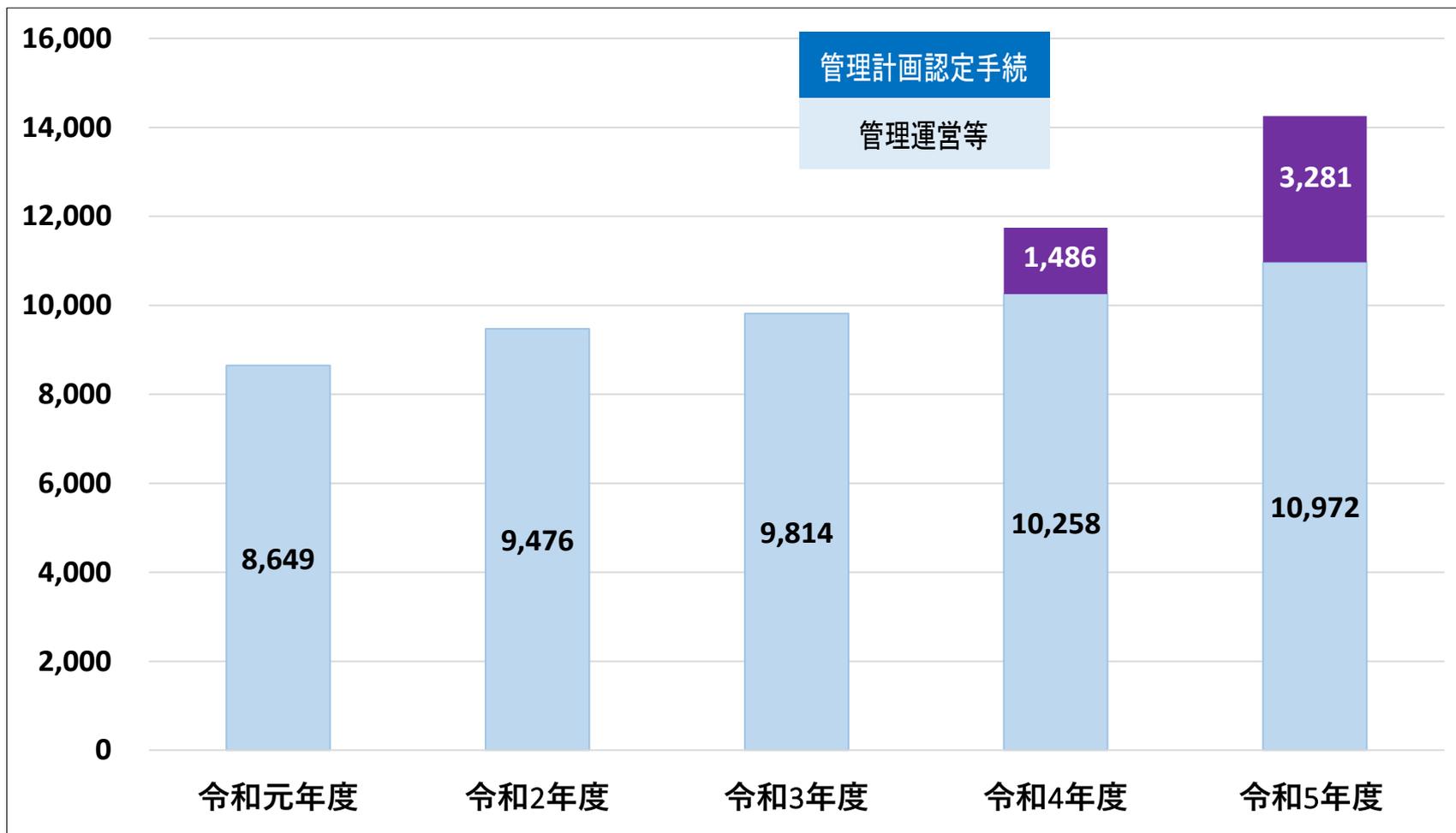
事例 1. 管理規約改定の進め方について

事例 2. 改定案作成の際の留意事項について

事例 3. 現在有効な管理規約の作成について

I (公財)マンション管理センターの相談業務(概要)

1. 年度別相談件数



I (公財)マンション管理センターの相談業務(概要)

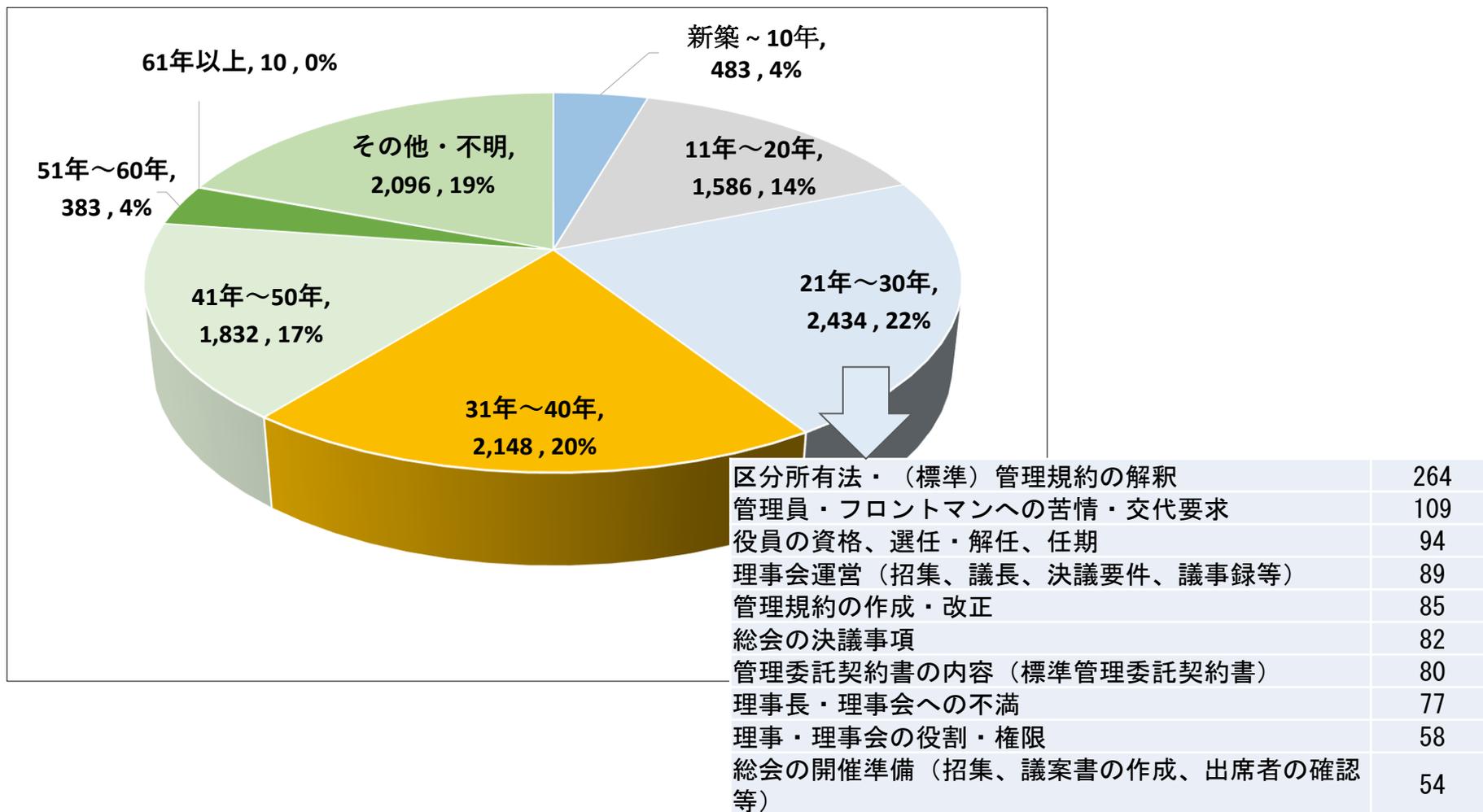
2. 令和5年度相談内容の上位10位 (「管理運営等」に関する相談)

| 順位 | 相談内容 | 件数 | 前年度件数 (順位) |
|----|---------------------------|-------|---------------|
| 1 | 区分所有法・(標準)管理規約の解釈 | 1,229 | 1,281(1) |
| 2 | 役員の資格、選任・解任、任期 | 469 | 496(2) |
| 3 | 管理規約の作成・改正 | 392 | 299(4) |
| 4 | 管理員・フロントマンへの苦情・交代要求 | 339 | 284(7) |
| 5 | 理事長・理事会への不満 | 332 | 232(9) |
| 6 | 総会の決議事項 | 323 | 358(3) |
| 7 | 管理委託契約書の内容(標準管理委託契約書) | 318 | 295(5) |
| 8 | 理事会運営(招集、議長、決議要件、議事録等) | 279 | 295(5) |
| 9 | 水漏れ事故(溢水、排水、給水管、外壁等) | 229 | 195(12) |
| 10 | 総会の開催準備(招集、議案書の作成、出席者の確認) | 225 | 226(10) |

※相談事例は、マンション管理センター発行「月刊マンション管理センター通信」2024.6月号及び当センターホームページで紹介しています。

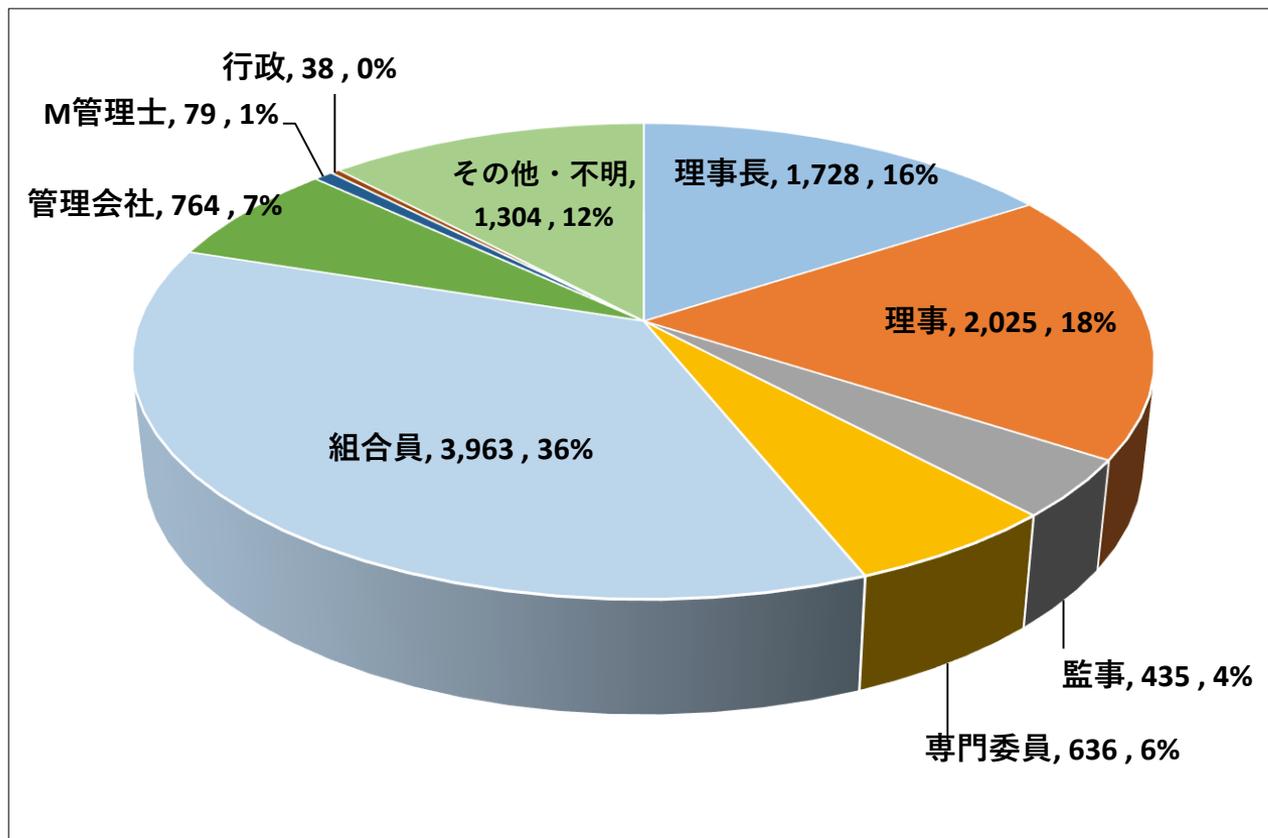
I (公財)マンション管理センターの相談業務(概要)

3. 令和5年度築年数別相談件数(「管理運営等」に関する相談)



I (公財)マンション管理センターの相談業務(概要)

4. 令和5年度相談者属性(「管理運営等」に関する相談)



Ⅱ 相談事例

1. 管理規約改定の進め方について

築30年のマンションだが今まで管理規約を見直したことがない。マンションの現状と合っていない規定があり、また必要と思われる規定が定められていません。今回、管理規約を全面改定したいと思いますが、どのように進めればよいでしょうか。

(1) 管理規約改定の進め方 (概要)

- ①理事会において、管理規約改定の発意とともに、改定案作成の方法、総会提案時期及び改定管理規約の発効日等を決議する。

【改定案作成の方法】 (参考)

ア 管理規約改定専門委員会で改定案素案を作成し理事会に答申してもらう。

※専門委員会を設置する際に運営細則を制定したり、専門委員に報酬を支給する場合には、予算措置を含めて総会の承認が必要です。

※専門委員会には進捗報告を行うことや答申期限等を明確にして諮問する。

イ マンション管理士等外部専門家に委託する。

※契約先、業務内容、期間、委託費等の委託条件を開示して当該条件で契約締結することや予算措置について総会の承認が必要です。

II 相談事例

1. 管理規約改定の進め方について

築30年のマンションだが今まで管理規約を見直したことがない。マンションの現状と合っていない規定があり、また必要と思われる規定が定められていません。今回、管理規約を全面改定したいと思いますが、どのように進めればよいでしょうか。

ウ 管理会社に委託する。

※標準管理委託契約書の委託業務のなかには規約改定案の作成業務は含まれていません。

※前頁イと同様、契約締結することや予算措置について総会の承認が必要です。

●外部専門家や管理会社に委託する場合には、改定案素案の修正、新旧対照表の作成、作成期限、委託費用等について協議し、契約内容の合意を確認した上で総会に提案し承認を得ます。

②理事会は決議した内容を総会議案書にまとめ、総会の承認を得ます。又、予算措置について提案し承認を得ます。

③管理規約改定案の素案を作成する。

●②で承認を得た方法により改定案素案を作成する。

●外部専門家や管理会社に委託する場合であっても進捗状況を報告してもらう等意思疎通を図ることが大切です。

Ⅱ 相談事例

1. 管理規約改定の進め方について

築30年のマンションだが今まで管理規約を見直したことがない。マンションの現状と合っていない規定があり、また必要と思われる規定が定められていません。今回、管理規約を全面改定したいと思いますが、どのように進めればよいでしょうか。

④改定案素案の内容を組合員に開示し説明する。(合意形成構築)

ア 改定案素案の内容を説明し組合員の意見、提案等を聴き取る。

※新旧対照表を用いて改定の趣旨や改定の内容、改定規約の発効日等を説明する。

※理事長の指名により専門委員や外部専門家等が説明する。

イ 組合員の意見や提案等を反映する等して改定案素案をブラッシュアップする。

⑤理事会で総会に提案する改定案を決議し、発効日とともに総会に提案し承認を得る。

※新旧対照表を議案書に添付する等改定案の内容の明確化に努めることが重要です。

※管理規約改定は特別決議事項です。

⑥総会で承認された管理規約を組合員に周知する。

II 相談事例

2. 改定案作成の際の留意事項について

管理規約の規定を見直しする際に特に留意しなければならないことはありますか。
標準管理規約の規定と異なる規定を設けることはできますか。

(1) 改定案作成の際に特に留意すること

ア 区分所有法の規定に反する内容を管理規約で規定することはできません。

ただし、区分所有法の規定のなかには管理規約で別段の定めをすることができる等としている規定があります。

例えば、区分所有法第35条（招集の通知）第1項では、総会招集の通知の期間について規約で伸縮することができるとしています。

※区分所有法第35条（招集の通知）第1項

集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。

標準管理規約では、通知の期間を「二週間前」に伸ばし（第43条第1項）、緊急を要する場合には5日間を下回らない範囲で短縮できるとしています（第43条第9項）。

II 相談事例

2. 改定案作成の際の留意事項について

管理規約の規定を見直しする際に特に留意しなければならないことはありますか。
標準管理規約の規定と異なる規定を設けることはできますか。

- 区分所有法の規定に以下の文言が含まれている場合には、管理規約で別の定めをすることができます。

「規約で別段の定めをすることを妨げない」 (第11条第2項)

「この定数は、規約で減ずることができる」 (第34条第3項)

「この期間は、規約で伸縮することができる」 (第35条第1項)
…等

- また、次の文言が含まれている場合には、管理規約（又は総会）で定める（又は決議する）ことができます。

「規約又は集会の決議により～」 (第26条第4項)
…等

II 相談事例

2. 改定案作成の際の留意事項について

管理規約の規定を見直しする際に特に留意しなければならないことはありますか。
標準管理規約の規定と異なる規定を設けることはできますか。

イ 区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めること。(区分所有法第30条第3項)

※区分所有法第30条（規約事項）第3項

3 前二項に規定する規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。

※規約の内容が、一部の区分所有者にのみ極めて有利なもの（たとえば、無償かつ無期限の専用使用权など）であるとか、区分所有者間に多大な格差を設けるもの（たとえば、管理費の負担割合などについて）などであって、適正さや公平性にいちじるしく欠けるものである場合には、そのような規約は、当然、「公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は、無効とする。」と規定する民法第90条に違反する規定であり無効とされます。

* 「コンメンタール区分所有法」 参照

II 相談事例

2. 改定案作成の際の留意事項について

管理規約の規定を見直しする際に特に留意しなければならないことはありますか。
標準管理規約の規定と異なる規定を設けることはできますか。

※参考となる裁判例（東京地裁平成2年7月24日）

- ・管理費等の負担につき、専有部分の床面積の割合とは無関係に法人所有の場合と個人所有の場合とで1.6倍の差を設けた規約について、民法第90条（公序良俗）を理由に無効とした裁判例。

平成元年5月28日の定時総会によりその差異が縮小し始めたことを考慮してもなお、現在程度の差異があり、かつ、被告が法人組合員であるが、当該建物を居住用に利用しているにすぎない者であり、この差異を承認しておらず、原告内部及び原告と被告間で、より合理的な管理費等の定め方等につき、十分な協議、検討が尽くされていない本件では、本件組合規約及び金額の決議は、管理費等の徴収について、法人組合員につき差別的取扱いを定めた限度で、区分所有法の趣旨及び民法90条の規定に違反し、無効というべきである。原告は、従前の経緯や、他の法人組合員の態度や法人組合員に大口の管理費等を納入してもらわねば、管理組合を維持できないなどとも主張するが、これらは結論を左右しない。（判決文抜粋）

※「マンション管理サポートネット 判例集」参照

●**具体の事案については、その背景や経緯等により個別に判断されます。**

II 相談事例

2. 改定案作成の際の留意事項について

管理規約の規定を見直しする際に特に留意しなければならないことはありますか。
標準管理規約の規定と異なる規定を設けることはできますか。

ウ 区分所有者以外の者の権利を害することはできません。(区分所有法第30条第4項)

※区分所有法第30条（規約事項）第4項

4 第一項及び第二項の場合には、区分所有者以外の者の権利を害することができない。

※規約は、区分所有者のみの意思によって区分所有者相互間の事項を定めるものであり、区分所有者以外の者の権利を害する規定を設けることはできません。ただし、区分所有者ではないが規約の効力が及ぶ者がいます。

- ・ 特定承継人や包括承継人

⇒ 区分所有法第46条（規約及び集会の決議の効力）第1項

- ・ 専有部分の占有者（賃借人など）

⇒ 区分所有法第46条（規約及び集会の決議の効力）第2項、標準管理規約第5条（規約及び総会の決議の効力）第2項

- ・ 区分所有者と同居する者（配偶者や子など）

⇒ 標準管理規約第3条（規約及び総会の決議の遵守義務）第2項

- ・ 区分所有者はでない管理者や役員（理事、監事）

⇒ 職務権限との関わりにおいて規約の効力が及ぶ（区分所有法第26条（権限））

* 「コンメンタールマンション区分所有法」等参照

II 相談事例

2. 改定案作成の際の留意事項について

管理規約の規定を見直しする際に特に留意しなければならないことはありますか。
標準管理規約の規定と異なる規定を設けることはできますか。

エ 規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければなりません。（区分所有法第31条第1項）

※区分所有法第31条（規約の設定、変更及び廃止）第1項

規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

※ 「特別の影響を及ぼすべきとき」とは、規約の設定、変更等の必要性及び合理性とこれによって一部の区分所有者が受ける不利益とを比較衡量し、当該区分所有関係の実態に照らして、その不利益が区分所有者の受忍すべき限度を超えると認められる場合をいうものと解される。」（平成10年10月30日最高裁の判決文抜粋）

※ 「マンション管理サポートネット 判例集」参照

II 相談事例

2. 改定案作成の際の留意事項について

管理規約の規定を見直しする際に特に留意しなければならないことはありますか。
標準管理規約の規定と異なる規定を設けることはできますか。

※参考となる裁判例（最高裁平成22年1月26日）

- ・本件は、非居住の区分所有者に対し、住民活動協力金を負担させる旨の管理規約変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすものといえるかが争われました。

いわゆるマンションの管理組合を運営するに当たって必要となる業務及びその費用は、本来、その構成員である組合員全員が平等にこれを負担すべきものであって、上記のような状況の下で、上告人が、その業務を分担することが一般的に困難な不在組合員に対し、本件規約変更により一定の金銭的負担を求め、本件マンションにおいて生じている不在組合員と居住組合員との間の上記の不公平を是正しようとしたことには、その必要性と合理性が認められないものではないというべきである。

～
本件規約変更の必要性及び合理性と不在組合員が受ける不利益の程度を比較衡量し、加えて、上記不利益を受ける多数の不在組合員のうち、現在、住民活動協力金の趣旨に反対してその支払を拒んでいるのは、不在組合員が所有する専有部分約180戸のうち12戸を所有する5名の不在組合員にすぎないことも考慮すれば、本件規約変更は、住民活動協力金の額も含め、不在組合員において受忍すべき限度を超えるとまではいうことができず、本件規約変更は、法66条、31条1項後段にいう「一部の団地建物所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」に該当しないというべきである。（判決文抜粋）

※「マンション管理サポートネット 判例集」参照

●具体の事案については、その背景や経緯等により個別に判断されます。

II 相談事例

2. 改定案作成の際の留意事項について

管理規約の規定を見直しする際に特に留意しなければならないことはありますか。
標準管理規約の規定と異なる規定を設けることはできますか。

(2) 標準管理規約とは…

- 標準管理規約は、管理組合が、マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として作成されたものです。（標準管理規約(単棟型)コメント参照）
- 標準管理規約は、法律等の改正やマンションの管理の環境の変化等を勘案して、必要な見直しが行われています。

● 標準管理規約改定や法律改正等が行われた場合には、必要に応じて、規定の見直しを行い、マンションに相応しいルールに改めることが重要です。

Ⅱ 相談事例

3. 現在有効な管理規約の作成について

先日の総会で管理規約の改定が決議されました。今回は3回目の改定になります。今までは規約原本に改定内容を併せて綴じて保管していましたが、最新の規定内容が分かりにくい等不便な保管方法を採用しています。今回の改定を機に、今までの改定内容を全て反映した最新の管理規約を作成したいと考えています。可能ですか。

- 規約原本とは別に、規約原本の内容に全ての改定内容を反映した管理規約（「現在有効な管理規約」）を作成する方法が考えられます。

※令和6年6月改正標準管理規約第72条関係コメント

- ① 区分所有者全員が署名した規約がない場合には、分譲時の規約案及び分譲時の区分所有者全員の規約案に対する同意を証する書面又は初めて規約を設定した際の総会の議事録が規約原本の機能を果たすこととなる。
- ② 第3項で定める書面については、次のような作成方法が考えられる。
 - ア) 規約原本とは別に、変更内容を反映した冊子を作成し、理事長が署名する方法
 - イ) 規約原本に、変更内容及び理事長の署名を記載した書面を添付する方法なお、現在有効な規約内容の一覧性の確保や閲覧をする際の利便性を考慮して、ア)の方法により作成することが望ましい。
- ③ 第4項では、第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則についても、規約原本等と同じ手続で閲覧等を認めることを明確に定めた。

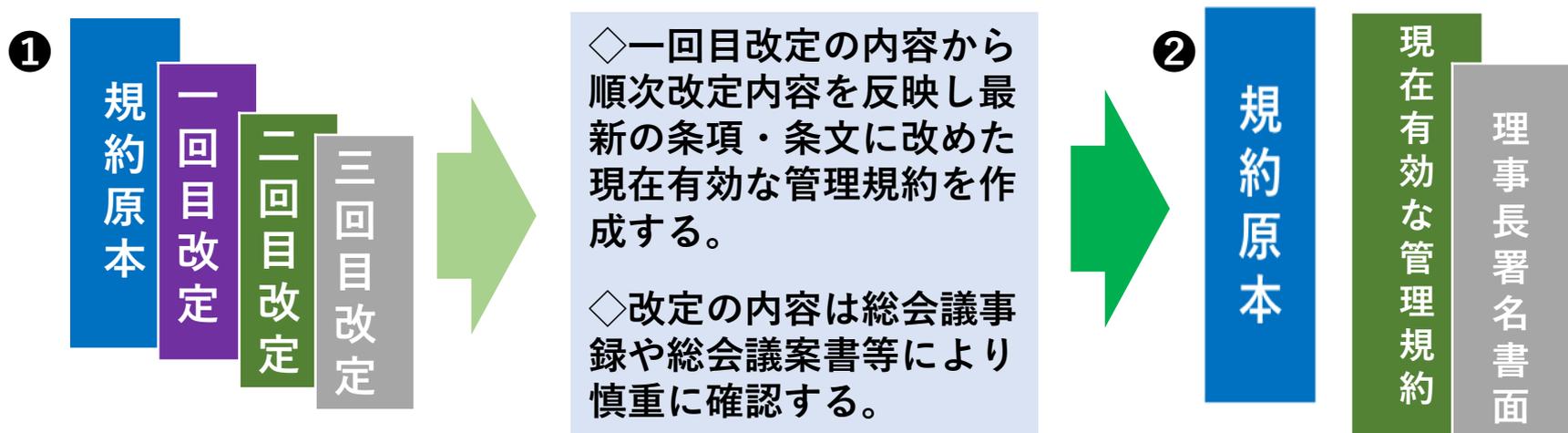
Ⅱ 相談事例

3. 現在有効な管理規約の作成について

先日の総会で管理規約の改定が決議されました。今回は3回目の改定になります。今までは規約原本に改定内容を併せて綴じて保管していましたが、最新の規定内容が分かりにくい等不便な保管方法を採用しています。今回の改定を機に、今までの改定内容を全て反映した最新の管理規約を作成したいと考えています。可能ですか。

● 「現在有効な管理規約」の作成・・・前頁コメント②ア)の方法 (2)

- ※【例】規約原本とは別に、規約原本の内容に一回目・二回目・三回目改定の内容を反映した「現在有効な管理規約」を作成し、理事長の署名書面を添付する。
「理事長署名書面」は現在有効な管理規約であることを証する書面のことです。



※①規約原本と改定内容や総会議事録等を一緒に綴じこみ一冊に纏めて保管する。

※②規約原本とは別に理事長署名の書面を添付した「現在有効な管理規約」を保管する。

以上で説明を終わります。

今回のセミナーでは管理規約改定に係る相談事例の一部を取り上げて管理規約改定等について基本的な考え方を説明しました。

今後の管理組合運営において少しでも参考にさせていただければ幸いです。

ご清聴ありがとうございました。