

令和元年度 第1回
マンション管理基礎セミナー

開催報告

と き : 令和元年 7月 20日(土) 13:00 ~ 16:30
と ころ : 仙台市中小企業活性化センター(アエル5階)多目的ホール他
主 催 : マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ
(公財)マンション管理センター

令和元年度「第1回マンション管理基礎セミナー」

プログラム

時 程	企 画 内 容	会 場
13:00～13:15 (15分)	13:00～13:05 セミナーの概要説明 13:05～13:10 ネットワークからの案内 13:10～13:15 仙台市からのお知らせ	5階 多目的ホール
第1部 13:15～14:15 (60分)	● マンションの『管理規約』 講 師：弁護士 及川 雄介 氏	5階 多目的ホール
14:15～14:25	休 憩 (10分)	
第2部 14:25～15:10 (45分)	● 知っておきたい『マンションの会計』 講 師：公認会計士 古川 直磨 氏	5階 多目的ホール
15:10～15:20	休 憩 (10分)	
第3部 15:20～16:30 (70分)	● マンション管理交流会 ① マンション管理・理事会運営 ② 大規模修繕工事・耐震改修工事等 ③ 防災マニュアル ④ 高経年マンション ⑤ 「認知症」を考えよう	6階 各会議室 5階 多目的ホール
13:00～16:30	● 個別相談会	5階 楽屋 ほか

第1部 マンションの『管理規約』

講師：弁護士 及川 雄介 氏



今日はマンションの管理規約ということで、お話しさせていただくことになりました。お手元のレジメで、一つが、マンションの管理規約というタイトルでA4両面印刷の物が一枚あると思います。もう一つは字が小さくて恐縮ですが、A4横でマンション管理規約補足説明というものを入れさせていただきました。それで今日、時間が余るようであれば、マンション管理口座滞納管理費関係という何枚かのレジメもございますので、そちらの方も触れていきたいと思っております。皆さんの中で、マンションの理事とか未だご経験なされていない方はどの位いらっしゃるでしょうか。大体皆さん理事になられていますね。じゃ、理事を2回以上やっているという方は、どの程度いらっしゃるでしょうか。はい、分かりました有難うございます。かなりの方がベテランなのかなと伺いました。そうするとですね、一応基本的なところもお話したいのですが、ある程度詳しい方もいらっしゃるのかなというところも念頭にお話しさせていただきますと思います。

1. 管理規約とは

マンションの管理規約ということで話を始めていくのですが、レジメの1番で管理規約とはマンション（区分所有建物）の権利関係及び管理・使用のルールは、建物の区分所有等に関する法律（いわゆる区分所有法）に定めがあります。ということでそこに箱囲みで条文がありますので、確認していきますね。まず、区分所有法の第3条ですね。区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行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ますとございます。

この条文の凄いところは、区分所有者になった以上は、全員が管理組合の構成員になると前段で断言しているところです。区分所有者は全員で団体を構成し、ということになりますので、マンションの管理組合というのは、全員が加入する強制加入団体であるということになります。私が弁護士となって25年目となりますが、なりたての頃はですね、この条文が確かまだ整ってなかった記憶がございます。管理組合はいつ発生するのだというところが議論されたこともあったと記憶しております。

区分所有者というのは当然に、全員が強制加入で管理組合の構成員になるということがございます。これがあるので、俺は管理組合なんか知らないといった態度をとられた方が仮にいても、強制加入となっているので効力はその方にも及んでゆくということになります。そういったことで、第3条を見ると、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ますとございます。

区分所有法は、大きくは所有と管理に関する法律でございます。もともと民法で所有権でありますとか、共有者間の調整の規定というのがございますが、その特別法が区分所有法でございます。

所有に関するところは、そう多くはありませんで、敷地利用権と専有部分を分けて譲渡することができないこと。この101号室の専有部分はお友達のAさんに上げますよ、売りますよと、敷地利用権はBさんに売りますよとみたいに分離してはいけませんと、所有権の行使に関して規制がかかっているという意味で、所有に関しても規定しておりますけれども、ほぼ多くは管理の規定でございます。

さて、その管理についてどういう運営方法が執られるのだろうかというところ、ここに書いてあるとおり、集会で決めましょうねと、それから規約で決めてくださいと、つまり集会という皆の総意、民主的に決めていきましょう。そして民主的に決めることの中でも恒常的に適用されるルールは、きちんと文書化して規約としてルール化しましょうということが書いてあります。

そして、及び管理者、この方が内部的には責任者として管理運営を行い、対外的には訴訟したりとか、契約を締結したりという時のハンコを押す時の名義人となる、そういった管理者、会社でいったら代表取締役ですよ、社長さん、そういった人を置く、法律的な用語でいうと機関といいますけれども、その機関として管理者を置くことができるということがここで書いてございます。

続きまして第30条というところが、そこに抜き書きしてございます。読みますと、「建物またはその敷地若しくは付属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる」簡単にいうとマンションに関する事項は、法律で定められている他に規約で決めてください。皆で自主的にルールを決めてくださいねということになります。なんだろう、こんなの法律で全部決めちゃえば良いじゃないかということもございませぬけれども、マンションといっても大きなマンション、小さなマンション、小さなマンションでいうと、知り合いの方が皆で集まって、こういうマンションを造りたいねといって造ったマンションもございませぬし、多くはデベロッパーが立地とかニーズを踏まえて、建てたものを分譲していく一般的な形態もございませぬし、様々なものがございませぬ。

法律で一律に定めるよりは、法律で決めるのは最低限の基本となる団体を運営するのに必要不可欠な範囲で事項を定めて、その他は皆さんの決める管理規約というものに委ねたいと、こういうことがそこに書いている趣旨でございます。

皆さん理事を何回もやっていらっしゃる、標準管理規約というものを良くご参照になると思うのですが、標準管理規約というのは、国の方でこういったルールをモデルとして考えて見てくださいということで作ったものが標準管理規約で、標準管理規約どおりのものにしなくていけないという定めはございませぬ。あくまでもモデル、俗にいうたたき台ですのでそれを踏まえて、皆さんのそれぞれの管理組合の実態に即してお使いいただくということで、様々な変更はできるものです。

ただ、そうはいつでも、お役人の人たちが学者の人の声であるとか、実務家の声なども反映しながら、こういうモデルがいいのではないかと言うには、それなりの理由があって、そういう標準管理規約というのが出ていますので、標準管理規約のさらに解説本などもございませぬので、場合によっては標準管理規約がどういう趣旨で、こんな面倒な定めを置いているのかという理由を紐解くと、やはりうちの団体・管理組合にもこの標準管理規約を導入した方がいいのではないかと思える時もございませぬし、いやいやちょっとここはアレンジしたいし、アレンジしていいのだなと分かることもございませぬので、標準管理規約はネット上でも公開されていますけれども、もし踏み込んで規約改正をご検討なさる時には、是非、コメントールなどもご参照いただいでご検討いただければと思っております。

決して売込みではないのですけれども、僕や他の人が参照にしているのが、例えばコメントールマンション区分所有法という本でして、ちょっと厚いのですけれども、これのあと標準管理規約のコメントールというのもございませぬので、ご参照いただきながら、ご検討いただければと思います。

因みに団体の構成を規律する法律としては、例えば会社法というものもありますね、皆さん会社にお勤めになったり、また会社に投資をしたりということもあると思うのですけれども、もともとの大元は民法ですね、民法の規律が結局、会社法という形で昔は商法の中にあつたのですけれども、いまは独立して会社法というもので、すごい条文の数がございませぬ。

ただその他にその会社の内部を規律するのは、各会社の定款というものでルールを定めることができます。同じようにもともと民法が決めていたものを特別法として区分所有法がマンションを規律し、その区分所有法をさらに具体化したもの、皆さんの個々の実情に合ったものが管理規約として、自主的な規範として定めていただくということでは、会社関係に

おける定款に匹敵するのは管理規約なのだろうなと思っております。

それでマンションの管理規約というところの箱囲みの下をご覧くださいますと、

区分所有法はマンション管理の基本的な法律ですと、

- ・・・しかし全てを決めているわけではありません。
- ・・・またある程度それぞれの管理組合での自由なルール決定の範囲を設けています。
- ・・・その実態は様々ですから、それぞれのマンションに相応しいルールが必要です。

と最低限のことが区分所有法で決まっているだけであって、それ以外は皆さんで、例えばペットの問題であることとか駐車場の問題であるとか、そういった問題は管理規約の中で柔軟に定めてくださいということになります。

その下をご覧くださいますと、管理規約は、管理組合の自治規範で、ある程度自由に定めることができます。ただ、定めることができるのは、管理に関することで、何でも決められるわけではありません。しかも、区分所有法やその他の法令の枠内であるものは自由には決められません。

区分所有法で強行規定としているものは自由には決められません。強行規定というのは、規約での自由な決定を認めていないものということでございます。余談になりますけれども括弧というのが最近の法律ではものすごく増えてきております。規約でも多用されている規約も多いと思うのですね、頭のいい人はこれを全部読むのです。頭からずっと読むのです。そうすると大括弧、中括弧、小括弧みたいに括弧がいっぱい出てくるようなことが在るのですけれども、ほんとに感心するのですけど頭から最後まで一読すると頭に入るのですね。僕とかどちらかというと多くの方はこんがらがっちゃうということが多いので、括弧というのは飛ばして読んで、そのあとでこの言葉の意味を括弧で説明しているから、後から括弧を読んでいくというふうにして、いかないと中々わかりづらいというような、最近、いろんなことが複雑になっているのでこの括弧多くなっていますけれども、飛ばして読むのも一手かなと思っています。

ここで戻りますけど、正に管理規約というのは、自治規範で自由に決めていいのだけれども、定めることができるのは管理に関することで、何でも決められるわけではありません。何故かという強制加入団体だからですよね。皆で自由に例えばマンガ同好会であるとか、テニス同好会とか、そういう皆で気持ちを一つにして集まった団体であれば、その団体で作りたいルールを皆が承認すれば作っていいのですね。

ところがマンションというのは、強制加入団体ですので、そこで強制力を発揮できるのはあくまでもマンションに関するものです、ということです。それを言っているのが上のハコ書きの中の30条ですよね。建物云々に関する事項は規約で定めることができる。この意味は建物この事項は規約で定めることはできるけれども、これ以外のことは規約で書いても効力はありませんよという話になります。

今マンションが普及しているので、そんなに非常識な管理規約はなくなってきておりますけれども、昔はかなり乱暴な管理規約もあったので管理規約の効力の枠としてはあくまでもこの30条の建物の管理、使用に関する区分所有者相互間の事項であるというのに限定されるということでございます。ただ、管理規約として効力があるかということと、事実上呼びかけるという話とまだちょっと違いますので、これ以外を管理運営の工夫としてやっていけないということではありませんので、面倒くさい話にはなるのですが、そこはご理解いただきたいと思えます。

例えばペット問題に関して、管理規約でペットの飼育禁止という規定をおくことが果たして許されるのかどうかとか、ペットを飼った場合は、こういうふうなルールを守らなければいけないとかですね、そういう話があった時に、例えば昔、聞いた話ですが、飼い主の方、こういうことを是非心がけてくださいというお願い文書を理事会でだして、それが出来た優秀なおばあちゃんとかは、「何号室の方はとっても評判がよいですよ」みたいなシールを貼ったという話も聞いておりますけれども、何か効力を強制するのではなくて、とっても良い躰というかですね、していた人は本当によく頑張っていますね、と褒めるような形での管理というのは、逆にいうとそれ以外の人を引っ張っていくような事実上の効力があるのでしょうかね。

ただ、それを規約で定めて罰則を適用するような規約を作っているのかということそうではないというところで、ここで議論しているのは、拘束力のある規約というものには、どういうものを盛り込めるかということであることはお含みおきください。

さて、その次に行きますけれども、規約の中でも絶対的規約事項と相対的規約事項というのがございます。絶対的規約事項というのは、必ず規約で定めていなければ効力のないもの、そ

ここに書いてありますとおり相対的規約事項は集会の決議でも同様の効力があるもの、ということになります。

マンションの「管理規約」補足説明

◎規約事項 法30条1項

それでちょっと見にくく大変申し訳ありませんが、こちらの横書きのマンションの「管理規約」補足説明という文書、そこに繰り返しになりますけど、規約事項として30条を引用してございます。米印として書いてありますが、規約の設定・変更・廃止をしたい、という時には、区分所有者の頭数と議決権の各4分の3以上というのが要件となります。これが31条で書いてある内容です。集会決議には普通決議と特別決議がありますけれども、普通決議の場合には区分所有者の頭数と議決権の各過半数、法39条ということで、つまり、規約の改正というものは何が違うかということ、普通決議は過半数で決められます。ところが規約、恒常的なルールとして決めるものは4分の3の多数で、多くの方の承認を取って規約に文書化してくださいということで、規約の改正の方が、要件が加重されているという事です。因みに、僕自身の理解で頭数という表現を使っておりますけれども、条文上は区分所有者、各議決権の表現だったり、ものの本を読むと議決権に対して定数というような表現を使ったりしています。私は自分の頭の整理のために定足数とか定数といってもいいのしょうけれども、頭数、何人要るかということと議決権が幾らかかということの2段階で表現・整理しておりますので、お付き合いいただければと思います。

(1) 絶対的規約事項（規約によらなければ定めることができない事項）

さて(1)として絶対的規約事項というのがあります。

因みに裏に行くと(2)、裏の方の左頭ですね、3ページの頭に相対的規約事項、規約でなくても決める事が出来る事項ということで書いてあります。絶対的規約事項に戻っていただくと、これをインターネットで、絶対的規約事項ってどういうのがあるのだろうということで拾って、その中身を一応分析しました。私も条文を一個一個丹念に当たるといってのを日頃なかなかできていないこともありまして、今回、条文を拾って読み砕いてですね、こういうことですねと整理をしたのですが、昔のノック100本とかですね、グラウンド10周と言われる位、延々と条文を読み込んで整理していくというのは、とても空しい、空しいと言ってはダメですね、苦しい作業ではあったのですが、結局、目的と無関係にずっと集めてありますので、これを全部読んだところで、統一的な何かが見えてくるものではありません。ただこんなものがあるのかということで一応ご紹介しておきたいと思って拾い出してみました。チョットつまみぐいしてみますと、例えば絶対的規約事項という事で、規約に拠らなければ定める事が出来ない事項、どんなものがあるのか、先ず、規約共用部分とか、規約敷地の定めということで、4条2項で専有部分も規約により共用部分とすることができる。例えば、集会室とか管理人室というのが全員の共有である場合に、規約の定めがなければ、専有部分のままなので民法により共有部分の分割請求が可能になると、なんじゃこれって話なのですが、管理人室は特殊性がチョットあるので集会室の方が理解しやすいのですが、集会室設けているマンションの方も多いと思うのですが、集会室は多分、皆様の区分所有者全員の共有状態になっていると思うのですが、集会室と他の部屋と同じように構造は一部屋になっていて、そこを使うのに誰かになにか干渉されることもなく使える、簡単にいうと普通の一部屋ですよ、集会室も。そこに住んだところで居室の間取りとはチョット違って、集会室というのも住んだって構わない一部屋になる、簡単にいうと専有部分になるわけですね。

これは廊下とか階段とかエレベーターみたいな法定共用部分と違うので、分類上は専有部分に入ってしまう。皆さんの居室と同じ専有部分になっちゃうと、基本的にはその所有関係は、民法によって規律されます。さっき言ったとおり、区分所有法というのは民法の特別法ですから、区分所有法に定めがなければ民法に戻っちゃうと、民法に戻っちゃうとどうなるのといったら、皆の共有物だということになると、じゃ俺抜けるから俺の持分買ってよとか、その話が折り合わなければ、裁判所に申し出ると、裁判所がそれを形式競売といって売りに出してくれるのですね。売りに出してもらって、そのお金を皆さんに分配するみたいな話が、エッ、なんかそんな事ってあるのと思ってしまってもいいかもしれませんが、理論上はそうなるのですね。

つまり、何かということ、集会室というものを大抵の場合、ほぼ皆さんが規約で共用部分と指定して、規約共用部分になっているけれども、あってもなくてもいいかと思われる規約であっ

たとしても、現実には、法律的にはそういうふう売りに出されたとか、自由処分を許さないっていうふうになっているのは、実は規約によって共用部分と指定しているから、集会室は誰か一人変な人がいてですね、売りに出そうとしても売りに出せないということになります。チョット規約として定めた時の効力というものは実は大きいという一つの例としてご理解いただければと思います。例えば次の5条1項というのがありますけれども、これは敷地の方ですね。法定敷地として一体として管理・使用する土地は、規約によって建物の敷地とすることができる。ということで、ポイントは法定敷地に隣接している必要はないので、駐車場が足りなくて困っているという時に、近くで飛び地になるのだけれどすぐ近くに土地がある、入手できるということになった時、勿論、決議然るべくとってですね、そこを皆さんの共用として購入して共用部分として、規約敷地ということでそこを保有することもできるということが、5条1項です。その他、共用部分に関する定めとかですね、敷地利用権に関する定め、次にいって管理者に関する定め、集会に関する定め、その他の定めということでありますけれども、例えば、共用部分に関する定めというところていくと、14条4項というのがあります。共用部分の持分というのは、専有部分の床面積割合によるという原則なのですが、これを規約で変更できますよと。大体の組合さんが、面積割合にすると小数点がいっぱい出てしまうので、多少の部分は、はしょって修正、四捨五入するのか切り捨てにしてどこかで調整するのか、いずれにせよ床面積割合というのを微調整。修正するという意味でこの部屋の持分割合はこの位というふうに一覧表にして定めていらっしゃるということもあると思いますが、それもこの14条の適用にもなりましょうし、あとあまり差がないのであれば、共用持分の割合を頭数にするということもあるでしょうし、それが著しい場合は、限度もあるかなと思いますけれども、そういったこともあります。

(2) 相対的規約事項（規約でも集会決議でも決めることができる事項）

取りあえずこれ一個一個見ていくと大変なので裏のページにいていただいて、相対的規約事項にお話を進めますと、ここは規約でなくても決めることができるということで、ある意味楽ですよ。規約としてルール化してもいいし、集会の決議でやってもいいですよということです。つまり、具体的には4分の3以上の多数で規約改正した方が見える化できますよね。規約改正すると規約として、簡単に言うと皆さん冊子かパンフレットにできているので、見える化できるだろうし、ただ集会決議という過半数でできるのが殆どなわけですが、あれは平成何年の集会決議によると…といった話になると、なかなか議事録を調べて議論していくというのは面倒くさい、そういったことでいうと規約改正して、規約に盛り込んだ方がいいのでしょうけれども、重要な事項でなければ、過半数でもいいですよということになります。

◎管理規約の設定、変更及び廃止

管理規約の設定、変更及び廃止というところに移ります。法31条というのが抜き書きしてあります。規約の設定、変更又は廃止は、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。さき程お話しした規約改正という4分の3以上ですけれども、特別の影響がある時は、その人の承諾を得てくださいねということになります。民法の例でいきますと規約の設定、変更、廃止というルールではないのですが、共有者間のかなり重大な問題については、全員の合意できめるというルールがあります。ところがマンションで全員の同意というのは、最初の法律ではそういったところもあつたと聞いておりますけれども、実際、そんなことは難しいので、4分の3でいいですよと、ただ、逆に言うと4分の3で特別多数だから全てが正当化されるかという多数決の場合によっては、横暴、皆が良ければ一部の人が不利になっても止むを得ないというふうな、濫用される危険性がないわけではない。そこで区分所有法では、特別の影響という要件を作って、あんまり酷い仕打ちを受ける人には、その人の承諾がなければ変えられないというような立てつけになっているということでございます。

○駐車場の専用使用权

そこで大変問題になったのが次の駐車場の専用使用权というものです。いま専用使用权という表現はできるだけ使わない方向に進んでいるのかなと思います。一昔前は専用使用权というのが主に使われていた言葉です。共用部分について一部の人が優先的にそこを使える、独占的

に使えるそういった権利を専用使用権という表現で使っていたわけですが、駐車場に専用使用権が設定されていることがありました。等価交換方式で昔の地主さんが土地を提供し、マンションを建てる時に優先的に地主さんの希望に沿って一番上のペントハウスでありますとか、いいお部屋であるとかそういったものを土地の代わりに無償で差し上げますと、等価交換方式は、今でもあるわけですが、地主さんから土地を提供いただく誘い水として当時のデベロッパーの人たちがやったのですが、そこに専用使用権を設定し、地主さんの専用使用権、とても安価だったり無償だったりするわけですが、そういったものを設定するとか、若しくは専用使用権を永久の専用使用権みたいなものと謳って、それを一部の区分所有者の方にマンションを売る時に高値で販売したということがあり、本来は管理組合のほうに駐車場使用料が入ってくるのが、デベロッパーのほうに初期の段階で奪われてしまう、いろんな問題が起きました。ここでは規約改正の観点で判例を確認しておきますけれども、有名な平成10年の判決が2つあります。

1つが10年の10月30日判決で、規約の変更が「特別の影響をおよぼすべき」というのはどういうことか、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者の実態に照らして、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。簡単に言うと規約を改正することによって大多数の皆さんがとても公平な状況が実現できると、一方で不利益を被る方の不利益はそう大きくはない、止むを得ない、そういったものの時は、特別な影響にあたらない。逆に言うと比較衡量して受忍限度を超えるような不利益がある時には特別の影響を及ぼすべき時、つまり不利益を受ける方の承諾を得ないと規約改正が出来ない。有効にならないということです。

次の最高裁判平成10年11月20日判決というのが①番が駐車場の一部の専用使用権を消滅させる集会決議、それから②番が無償の駐車場専用使用権を有償化するという決議、二つについて問題になりました。①番を消滅させるというのは、専用使用権を消滅させることは不利益であり、受忍すべき限度を超えているので、本人の承諾がないと無効だと、一方で②番の方は有償化することは不利益ではあるが有償化について必要性及び合理性が認められ、かつ設定された使用料が区分所有関係において社会通念上相当な額であると認められるので有効だと、つまり消滅させると0にするのはさすがに行き過ぎだね、それは不利益が著しいよね、というのは無効です。でも使っているものをこれからはお金いただきますよ。それは有効ですと、ただ、そこに書いてあります社会通念上相当な額かというところは、よくよく近隣の相場とか、これまでの経緯を踏まえて管理組合さんの方で調整してくださいねというのが最高裁の言った話、大ざっぱにはその括弧に書いてありますけれども、消滅させるというのは行き過ぎで無効、有償化決議というのは程度問題もありますが有効と、大ざっぱには記憶していただければと思います。

○ペット飼育禁止規定

続きまして、問題になるものとして、ペットの飼育禁止規定というのが3ページの下にあるところです。ここでは東京地裁の19年の判決を引用してありますけれども、少し読みながら進めますけれども、区分所有関係というのは物理的には区分した多数の専有部分について所有権が成立することを認めたものであると、だから区分所有者は建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならないと、これが法6条に書いてあることなので、建物の管理、使用に関する区分所有者相互間の事項は規約で定めることができる。冒頭でなんども確認した法30条です。その意味において、マンションの区分所有者であるペット飼育居住者の権利は、団体的な制約を受けるものであるとして、本件マンションにおいては、一律にペットの飼育を禁止することを望む区分所有者が多数である以上、ペット飼育禁止条項に違反して犬、猫の飼育を続けることは共同の利益に反するといわざるを得ないということで、米印のところにありますけれども特別の影響というのはペット飼育禁止規定には違反しないという判断になっております。

ただ、大部分はですね、この事案は詳しく確認していないのですが、大部分の管理組合さんが禁止規定にしている、する時には現在飼育している一代限りでの飼育は認めるといような経過規定をおいてらっしゃる組合さんが殆どというふうに聞いております。つまり、今、特に禁止もなくて入居して十年、二十年過ぎました、だんだんペットの飼い方の変な人もいるから、やっぱり禁止しようという時に、いきなり禁止してやっちゃうと、今飼っているワンちゃんとか猫ちゃんも手放さなくていけなくなる。そこまでいっちゃうとやっぱり本当に有効か

どうか、ぎりぎりの判例ではないですね、先ずは、禁止規定を作るのであれば、今、飼っているのだけは良いとしつつ、ただ仮に危険性のある動物はダメっていうのは良いが、そうでなければ一代限りの飼育は良いとしながら、今後はダメですよというステップを踏むような形の方が良いかとは思っております。

○店舗部分の営業時間の制限

それからもう一つ例として挙げましたのが、店舗部分の営業時間の制限です。そこでは、簡単にいうと一階に焼鳥屋さんとかコンビニとか入っていて、2階以上が普通の居住棟みたいなところも多くあると思うのですが、さて複合マンションにおける店舗部分の営業時間の制限は、集会の決議によって定め得るものと解するのが相当だと、それにより、店舗の営業時間の制限することは、その区分所有者にとって、不利益となる場合があることも考えられます。

その場合、区分所有者が被る不利益がその権利に特別の影響を及ぼすと認められるときには、法31条の趣旨に従って、当該区分所有者の承諾を要するものであるということになっております。

ポイントとしては、米印にチョット抜き書きしましたが、一つがマンションの構造、それから特に店舗と居住部分の配置と割合というものを注意しなくちゃいけないのかなと思っております。例えば括弧の中は私が勝手に書いたのですが、1階に店舗があるとして、2階から5階が例えば事務所棟でしたと、6階以降が居住棟でしたとこういう場合と、1階が店舗で2階には直ぐ居住棟が来ている、この場合とはチョット違うかなと、2階に直ぐ居住棟が来るのであれば、特に夜間の匂いが上がるような営業というのは、かなり禁止の必要性は高くなるだろうと、ところが2階から5階が事務所棟で、そこには、夜間は人が殆どいないと、6階以上が居住棟だということと少し緩和されるのかなと、その場合には例えば、その次に、営業制限の内容として一定の措置を講じれば営業を認めるなどの代替策というのはあるのか、例えば一階の焼鳥屋さんが8時、9時まではしょうがないけれども、そこから更に営業すると、8時以降営業するのであれば煙はかなり規制したようなお料理でお客さんをもてなすのであれば、10時まででは営業していいですよ、一律8時でパチッと打ち切れということ、私もお酒好きですけど8時で急に上がれと言われても、なかなか上がり切れないもので、そうするとお客さんが一気に離れてしまうということとかありますので、営業時間の制限というものは専有部分に対する制限ではあるのですが、やはり他の人に迷惑が掛かる以上は規制できる、規制できるけれどもそれは必要かつ合理的な範囲でやってくださいというのが判例の状況です。

○民泊を禁止する場合

あとは、最近、多分規約改正されている組合さんも多いかなと思うのですが、民泊を禁止するというので、マンションの標準管理規約の例を抜いております。

勿論、これは各管理組合さんのご判断ですので民泊を許容するところもありましょうし、禁止するのであれば、やはり規約改正しておかないと禁止はできないだろうと。

ただ、規約改正した時に民泊を実施していることについて、差し止め請求のところまで一気にいくのかどうかについて、まだ判例がでていないところですので、今後の事案の解明が待たれるところです。

◎規約の効力

最後に規約の効力で46条、区分所有者の特定承継人、買主とかですね。専有部分の占有者いわゆる賃借人、そういった人たちは、区分所有者が負担する義務と同じ義務を負うというのは、法律上決まっています。

それがないと区分所有法の実効性は上がりません。特にここ仙台なんかは実際に住んでらっしゃる方が殆どオーナーと理解しております。勿論、賃貸に出しているところも多いのでしょうけど、結構、東京あたりに行くと、最初はマンションに住むのだけれども、次に多摩の奥の方に自宅もったから、都心のほうは貸して収益あげるのだ、みたいな人も結構、多いと聞いております。そうするとマンションの中が賃借人だらけになっちゃって実際の所有者というのは殆どいない。

その人たちに区分所有法が適用されなければ、ルールが維持できませんので、ルールは借りた人、それから新しく買ったから知らねえなんていう人は許しませんよと、関係する人は全部、区分所有法の規定で規約の拘束力が及びますということになります。

マンションの管理規約というところに戻っていただくと、その一枚目のところが終わりました。

2. 管理規約の基本的な考え方

3. 管理規約の改正

管理規約の基本的な考え方として管理規約の必要性です。それから3番として管理規約の合理性、特に現行の管理規約が誤っていると、公平でないとか、実情にあわないとか、必要なことが定められていないとか、紛争が予想され、将来の備えが必要、いろいろ問題がありますので、管理規約というのは本来、時々見直していかなくてはいけませんよねと、改正そのものみならず改正の過程も大事になりますというのは、正にそういうことです。例えばですが、昔は、大規模修繕は変更行為として、4分の3以上の多数決が必要だったはずで、今は過半数、外観とかが大きく変わらなければ、大きな変更が加えられなければ、大規模修繕工事は、過半数決議になっています。4分の3の決議のままになっている古い規約のマンションもあると聞き及んでおります。その場合には、手間ですけれども、4分の3の多数決で規約を改正して、必要な大規模修繕を過半数決議で行えるというような対応もこれから必要になろうかなと思います。

今日のこのあと個別の相談会もやっているのですが、マンション管理士の方とか、我々弁護士でもいいのですが、標準管理規約を含めてかなり詳しい方が多いので、自分のとこの管理規約のこういうところが疑問であるといった相談をされて、それをきっかけにご検討いただければと、そうすると本当に充実した規約が作れるかなと思います。

滞納管理費関係

最後に滞納管理費関係について紹介させて下さい。

これは私のところに、ご相談にいらっしゃる方が大体、管理費滞納関係のご相談が多かったり、ネットなんかでもかなり活発に質問がされていたりするものですから、纏めてみました。

最初によくあるシーンということで書いてありますけれども、「払わないなら、出るところへ出るぞ」よく言われますけれども、どこへ出るのでしょうかね、裁判所に出るのでしょうか、裁判所ってどんな所でしょうかねと、訴えてやるとかテレビでよくやっていますが、裁判って何でしょうかねとか、訴訟って何でしょうかねとか。「上等だ、やれるものならやってみろ！」と言い返すのですが、やられたら本当はどうなるのでしょうかねというようなところを皆さんで確認をしておけばと思います。

当たり前のところが多いのでポイントだけに絞りますが、裁判所の民事事件については、最高裁があって、高裁、地裁とありますけれども、簡易裁判所というところもございます。簡易裁判所の方は140万以下のものが地方裁判所管轄になります。最高裁まで三審制というふうに中学生の時に僕も習いましたけれども、実際のところは、法律・憲法違反とか重大な法令違反に限定されるので、最高裁では殆ど通常の事件は相手にされません。実際は、日本は二審制です。裁判というのは、裁判所がトラブルを解決する手続きなのですけれども、そこにある緊急の仮差押え決定であるとか、遺産分割などの家事審判そういったものを含めて裁判と広く呼ばれているので、多元的に使われていることが多いのです。

出るところへ出るという時には、民事訴訟という形態が適切、一番いいのでしょうかね。

何故なら相手が出頭しなければ必ず相手が負けるというのが民事訴訟です。

ところが民事調停の場合だと相手が来なくても調停が成立しないだけで事態は変わっていません。それから支払督促とかそういったものだと相手が異議をだせば通常のさっきの裁判に戻ってしまうということで遠回りしてみるなんてこともあります。ところでですね、やれるならやってみろということで、やられたらどうなるという判決が言い渡される。判決されたらどうなるのという強制執行の基礎が作られますよと。弁護士のところにいったときに一番下の表に債務名義というふうな言葉がでることありますので、チョットお耳に覚えていただければ、これ判決と同じ効力を持つのが債務名義と呼ばれます。

民事裁判の手続きの流れ

2ページ目には最高裁の作った民事裁判の流れが書いてありますけれども、テレビとか映画で見るような法廷で実際のところは進みます。

○債務名義

3ページに、債務名義というものがとっても分かりにくい言葉で、もともとはドイツの方から来た義務を命じた表題とかタイトルを掛けるというのが債務名義のもともとの由来だそうです。この人にはこういう義務がありますという表題を付ける、そういうものから転化して債務名義と呼ばれているのですが、僕もとっても馴染みにくい言葉だなと今でも思っておりますが、判決と同じ効力をもつものと言う程度で執行名義と呼ぶ人もいるということです。

債務名義の種類には、そこにあります通り民事訴訟の他、支払督促、裁判上の和解、調停、公正証書などがあります。

【少額訴訟】

ポイントだけ言いますけれども、少額訴訟というのは60万以下の支払いを求めるもので、インターネットだと少額訴訟はいいですよという話があります。少額訴訟はいいですよというのですが、これ相手が嫌だと言えば通常訴訟に移行してしまいます。それから裁判と何が違うかということ、要は長い裁判を一日で終わらせるという話ですから、争いが無ければそれでいいのですが、一日で終わらせるために裁判所から次々にいろんな質問が来ます。これの証拠書類は何ですか、相手が一回で終わらせるために早く証拠書類を揃えてください、これです。これだけじゃ良く分かりません。その他に、こういう書類は、こういう書類は、こういう種類を準備してください、これでいいですか、これとこれの、この種類の関係相互間の内容を証拠説明書で書いて出してください。結構、色んなことが言われます。なので、結構、実は簡単にできるけれど、事前準備がしっかりしないと維持できないという意味では、面倒くさかったりします。

【弁護士費用】

弁護士費用については、そういった時の話、チョットここを出しましたけれども、平成26年の東京高裁で実際に弁護士に支払うべきお金を請求できるという判例が出ました。

【遅延損害金】

遅延損害金は年14.6%、日歩4銭ということで定めている管理組合も多いのですけれども、年利18.25%、日歩5銭というのも有効としているところもあります。

消費者契約法というのは、主体となる人が事業者で、相手が消費者の場合の法律ですので、皆さんの管理組合は、事業者ではありませんので、そもそも消費者契約適用外ですので、14.6%に縛られる必要はない。ただ、無難なところは14.6%の方だと思っております。

【民事調停】

民事調停というのがありますけれども、これは相手が出てこなければ意味がないので、なかなか利用されることが少ないです。

支払督促というのが、これが良いとネット記事を見ると、結構、お薦めになっているところ多いのですが、相手の住所地を管轄する簡易裁判所に限定されると、ここが最大のネックです。米印のところに書いてありますけれども、例えば、所有者さんが、その場所に住んでいると、実際にご相談を受けた例でいうと所有者さんは長崎にいて、こちらにマンションがあると、その時にこの支払督促ってネットで良いと言われたので、やるのは構わないですけど、異議が出されちゃうと管轄は長崎に固定されるので、向こうが言い出して通常の裁判に移行すると、こっちが長崎に行かないと判決が取れないということで、かえって遠回りだし費用が掛かるといったことなどもなかなか面倒くさいところがございます。

支払督促については5ページに流れが書いてありますけれども、2段階になります。

こういう貴方には負債があるということでもいいですかねという督促がなされて、異議がなければ、本当にこの内容について、次に仮に執行される、つまり貴方の預金なんかを差し押さえられても構いません、そういうことになりますけどいいですかという仮執行宣言という督促があって、そこに異議があると通常、どちらかで異議がだせば通常訴訟に行くのですが、2回そういう手続きを経て初めて判決と同じ効力が出る。

だから簡単にとれる反面、異議も簡単に出来るというものなので、なかなか難しいところではあります。

6ページに行って、ここで長々と文章書いてあるのですが、言いたいことは何かということ、

先取特権というのがマンションにもあって、わざわざ判決取らなくても差し押さえが出来るのです。判決を取らなくても差し押さえできるのだから、先取特権でその人の不動産、その人の動産については差し押さえすることができますよと、そういったところで、わざわざ裁判をやる必要もないとも言えるのですね。ただ、実際のところは、そういう滞納する人っていうのは、もう、オーバーローン、つまり住宅ローンを滞納していたり、商売が苦しくて抵当権がバタバタくっついたりして、競売したって余剰がないと、そういったことが多いので、むしろ法廷に引っ張り出して、話し合いして何とか此のくらいずつ払うから勘弁してくれって、話をまとめた方がむしろ回収しやすいという意味で、訴訟をやるという意味も結構大きいです。

○財産開示請求

8ページに行きますと、財産開示請求というのがありますが、これを裏の方にいって、民事執行及び云々という法務省の規定があるのですけれども、来年になりますけれども、かなり相手の財産を調査する機能というのは大きくするという事になっております。ということでチョット余談のほうも入って行きましたけれども、この他についてはですね、長々と私、文書で纏めてありますので、もし滞納管理費などに迷われた時は、参考にさせていただければと思います。時間もきましたので、最後はすみません尻切れトンボになってしまいましたけれども、これで私のお話終わらせていただきます。

ご清聴ありがとうございました。

第2部 知っておきたい『マンションの会計』

講師：公認会計士 古川 直磨 氏



只今、ご紹介に預かりました公認会計士で税理士の古川直磨と申します。今日は皆さんにマンションの会計と言うことで、ここにスライドであるとおりの会計の役割、どのようなものであるか、皆さん知っていましたかと言うような内容で、45分間お話をさせていただきます。少し総論的な話が多い内容になりますけれども、会計に対するイメージというものは、皆さんそれぞれお持ちだと思います。イメージを一步前に進めるというようなところが今回の目的となっておりますので、お付き合いいただければと思います。

1. 会計と聞いて何を連想しますか

早速ではございますけれども、会計と聞いて何を想像するでしょうか？例えば帳簿をつけるであるとか、予算、実績、決算、貸借対照表、収支計算書若しくは管理費だとか、修繕積立金、そういったものを想像されるのではないのでしょうか、想像はするのだが具体的にどのようなものか、どの辺まで自分は知っているか、そういった点は、皆さんご自身で認識されているのでしょうか、そういった点について少し触れていきたいなと思います。

先ずは「帳簿をつける」。これをご想像された方、もしかすると普段会計業務に携わっている方なのかと想像しますけれども、つけると一口に言った時でも具体的にどのような業務をやっているのかなと言うところまでは、なかなか普段携わっていない方ですと想像ができないかも知れません。帳簿をつけるとは簡単なイメージで申しますと、お金の出し入れがあった時に記録をする、これが帳簿をつけることの簡単なイメージでございます。ただお金の出し入れがあった時だけ記録をすればいいのかということではありません。例えばマンション管理組合ですと住民の皆様から管理費を頂きます。通常は口座振替、自動で引落しが掛かるようになっているかと思えますけれども、住民の方によっては残高不足で引落しが掛からないというようなことも中にはあろうかと思えます。そういった時であっても請求権自体は発生していますので、管理組合から住民の方に対して請求権の発生を認識する必要があります。つまり未収金ですね。現金としては入ってきてはいないのだけれども、未収金請求権を計上しなければならぬ。このように現金の入出金があった時だけではなくて、マンション管理組合から外部の誰かに対する債権が発生した時、若しくは債務が発生した時、これらについても帳簿をつけることが必要

になってきます。この帳簿をつけるということを基礎にして年度が終わった時の貸借対照表であるとか、収支計算書が作られてきます。

つづいて「予算」でございます。予算、マンション管理組合においては予算と言うものが非常に重要になってきます。と言うのも、マンション管理組合の収入は、住民の皆様から貰う管理費が殆どとなってきます。つまり使える財源と言うものが、この管理費を基準にして大きな枠としては管理費が上限になってくるものと考えて、この管理費を管理費収入の枠内で、どうしたら効果的、そして効率的に管理をすることが出来るか、そのための計画を策定してそれに資金的裏付けをつけてあげる。それが予算でございます。従って予算を策定するというものは非常に重要になってまいります。ただ、そうは言っても計画通りに1年間運営していくことが出来るかという、そういう訳ではございません。皆様もご経験あると思いますけれども、予算策定時、こういうことを今年はやろうと計画したのに、それが諸事情によってできない、その結果、支出が当初計画したのより多い、若しくは少ないというようなことも出てこようかと思えます。そのため重要になってくるのが予算の下に書いてある実績そして決算でございます。

つまりですね、計画に対して今年度の実績はどうだったか、これを把握するために実績の把握をする必要がございます。つまり決算において、当年度、どうだったのと言うところを纏めます、「実績」として纏める。纏めるだけでなく計画、予算に比較を行います。予算に対して実績がどうだったのか。この比較をすることで、何が多くて、何が少なかったのか、その原因は何処にあるのか、それを把握します。そして、一番重要になってくるのは、その原因を把握した上で、次の年度の計画を立てる、それが非常に重要になってまいります。ただ多かったね、少なかったね、で終わらせない。次、同じようなことにならない為にはどうすればいいのかそこを踏まえて、来年度の計画を立てる。これが毎年、毎年繰り返されていく訳です。そういった意味で、マンション管理組合においては、ここにある予算、実績、決算というのは非常に重要になってまいります。もしかすると、皆様の中には予算も、実績も、決算というの、ただ紙の上での話なのだろうと思っている方もいらっしゃるかも知れませんが、組合としてこの1年間の計画、資金的裏付けを持たせて求めたものが予算であってそれに対して今年度の活動の結果を資金、お金のフィルターを通して纏めたもの、それが実績になってくる訳でございますので、ただの紙の上で数字が並んでいるだけではなくて、その背景にあるものを纏めた、その背景が重要になってくるというところを皆様、一つご認識いただきたいと思います。

そして「決算」においては、皆様お馴染みの書類として「貸借対照表」、「収支計算書」というものが作成されます。

「貸借対照表」というのは、管理組合が保有している資産若しくは負債そして正味財産これを纏めたものになります。

一方で「収支計算書」というのは、今年度どういう活動をして、どういう実績が残ったのか、これを纏め予算と比較して差額を出して明示したものを、これが収支計算書になります。

最後の項目、「管理費・修繕積立金」というような形で項目建てさせて頂きましたが、ここまで把握されている方は多いのか少ないのか、チョット分からないですけど、しっかりと把握をされている方は少ないのではないかと思います。

管理費、つまり一般会計ですね、ここで言う一般会計という呼び方は修繕積立金会計に対しての一般会計、つまり日常的な管理業務を行う為に掛かる予算、これを纏めたものが一般会計でございます。管理費等々が計上されていく、一方でマンションにおいては、一定年数毎、概ね10年から15年毎でしょうか、そういった一定年数毎に大規模修繕が必要になります。

皆様ご承知おきのとおり、その時はかなり多額の費用がでることになります。その費用を一時に準備できるかという、そうではありませんので毎年、毎年少しずつ積立を行ってゆく、それが修繕積立金となる訳ですけれども、仮に修繕積立金が一般会計と同じ財布、同じ記録の中に入れてしまっただけで見分けが付かないことになってしまったら、場合によっては本来であれば、

修繕の為に使うとして毎年、毎年積み立てていたものが日常的な管理業務で使われてしまって、いざ修繕をしようとした時に、その財源がないというようなことにもなりかねません。

そういった事態を避けるために、日常的な管理業務で使う財布、そして10年から15年ごとに訪れる大規模修繕に備えて積み立てる財布、これを別々に分けているというのが、マンション管理組合における会計の特徴的な部分と言えると思います。

2. 管理組合の役割は？

皆様ご承知おきのこととは思いますが改めてマンション管理組合の役割とはなんなのか、これを思い返していただきたいと思います。良好な住環境を維持することこそが、マンション管理組合の役割でございます。つまり住民の皆様が安心して暮らす、そして暮らし続けられるそういう環境を維持することが管理組合の役割でございます。

そうした時に、会計ってどういう役割をもっているのか、ここにあるスライドを読み上げますと管理組合の目的達成、つまり良好な住環境の維持、この目的を達成すること、これを財務面で支える。これが会計の役割となってきます。最初のスライド私、長々と話させていただきましたが、幾つかの視点から会計について説明させていただきましたが、結局、行き着くところは、このマンション管理組合の目的である良好な住環境を維持すること、これを財務面から支えるということに行き着きます。

良好な住環境を維持する、そのため現在の状況がこういったところに在るのか、これをお金と言うフィルターを通して「見える化」したものの、そのためのツールが会計になってまいります。日常的な管理業務、そして大規模修繕、いずれにおいても資金、お金という話がついて回りますので、このお金と言うフィルターを通して見てあげる、「見える化」してあげる、これが会計の役割となってまいります。この点、イメージとして強く持って頂きたいと思います。

如何でしょうか会計というと、なかなか取っ付きにくい、分かりにくい、そういったイメージを持ってらっしゃる方が多いかと思えますけど、是非、会計というのは、何も難しい話ではなくて、ツール、道具なのだということで、皆様に捉えて頂きたい。その道具ってというのは、なんの為に使うのか、それが良好な住環境の維持、これを財務面で支えるため、財務面から「見える化」してあげるその道具なのだよということで捉えて頂くと、今後、決算、予算作成、そういった場面において、ちょっととっつきにくいと思ったイメージがとっばわれるのではないのでしょうか。

ここで今回の研修開催にあたって、事前の質問を一つ頂いておりましたので、皆様と共有させて頂きたいと思います。質問の内容としましては、決算書、決算において、理事会から報告があがってくる日付と、監事の方が監査をした、そして監査報告を出した日付というのが同一の日付なのですが、これというのは良いのか、どうなのかということで、ご質問を頂きました。

質問の回答をさせて頂きます。理事会からの決算報告書の提出の日付と監事の方の監査報告書の日付が同一、これが良いのか悪いのか、結論を申しますと、あり得なくはないが、しっかりとした監査がなされたかどうか、疑念が残るというような内容となっております。

マンションの標準管理規約、皆様ご覧になったことが在ろうかと思いますが、標準管理規約では、新会計年度開始以降、2カ月以内に通常総会の招集を行う、つまり通常総会の開催通知を発送するという点は定められています。また、開催通知は通常総会開催日の少なくとも2週間前までに発送しなければならないという点も定められています。しかしながら監事に対して、何時までに提出するであるとか、監事の監査するための期間、どの位必要なのかという点は定められていません。従って、先程、結論を先ずは申し上げましたけれども、同一日付はあり得るのか、これはあり得るというような内容になってきます。ただ皆さんお感じのとおり理事会から決算書が出されました。例えば今日出されました、7月20日に出されました。それに対して、その日、1日だけで監事の方が本当に内容の確認をして監査をして、1日だけで本当に監査が出来たのか、これは非常に疑念が残るスケジュールとなっております。通常ですと

理事会から決算報告書受け取る、そこから1日では見切れません。理想的には、1週間位監査期間をおいて、その上で監査報告書を出すというような流れが理想的な期間かと思います。

この点ですね、マンション管理組合の標準管理規約においては定められてはいませんが、一般的な事業会社、会社法で定められている内容をお話しさせていただきますと、会社法施行規則というのがございまして、監査役ですね、一般の事業会社ですとさら監事のことを監査役というわけですが、監査役は取締役会から当面ではこういう決算になりましたという報告を受けてから、監査をして監査報告書を出す訳ですが、監査報告書を提出する日というのは次のように決められています。まず一つは事業報告を受領した日から4週間を経過した日、2つ目が事業報告の付属明細書を受領した日から1週間を経過した日、そして取締役会との間で取り決めた日、この3つの何れか遅い日となっております。少し説明が細かくなってしまったので、あれですが、しっかりと監査をするための期間を設けるということが会社法で決まっていますので、一般の事業会社における監査役の監査においては、しっかりとした期間、この中で充実した監査が出来ます。これが法律上求められています。

一方でマンション管理組合においては、決まりがございませんので、ルールに則れば同一日付というものが、あり得るのですが、皆さんお感じになっている通り本当に一日だけで、しっかりと監査ができたのか、これは皆さん同じように疑問を感じるころだと思います。是非ですね、皆さん管理組合にお戻りになったら、監事の方がしっかりと監査をするだけの期間を設けられているのか、ここは見直して頂きたいと思います。

3. 監事の役割って？（おまけ）

ここからスライドに戻りまして、おまけというような形でつけさせていただきましたが、内容は皆様が管理組合の運営業務にあたって、非常に参考になる部分かと思っておりますので、しっかりと聞いて頂きたいなと思います。まずはですね、不正というのは何で起きるのだろう。あとは監事さん、管理組合によっては就任期間が短い管理組合もあろうかと思っております。そういったケースだと特に感じる部分として、俺がやっている時は何も起きなければいいくらいの感覚で、やってしまうケースがあるのかと感じています。そういった点を少しお話しして頂きたいと思っております。

まずは不正についてのお話。不正とは何で起きるのでしょうか。特に管理組合においては管理会社若しくは特定の理事の方が管理組合のお金を自分のポケットに入れてしまうというような不正を度々耳にすることが在ろうかと思っております。その不正の背景には何があるのか、そういったところを皆さんに是非、知って頂いて、そういった背景を起こさせない、そういった背景が起きない、態勢づくりに役立てて頂きたいと思っております。

一般的に我々公認会計士が監査をする事業会社の監査をする中においても不正というものは起きてしまいます。例えば、従業員の使い込み、とある金融機関にて、人手が足りない事もあろうかと思っておりますが、担当者が、長いこと同じ業務に携わっていて、それを見る人がいなかった、チェックしてあげる人がいなかった、その従業員は現金を自分の自由に動かせる機会があった。その結果、自分のポケットに入れてしまったというようなケースがございます。

あとは、とある労働組合におきましては、労働組合というのは、結構、組合員に慶弔見舞金やお祝い事のお祝い金、不幸のあった時のお悔みなどを支出する訳ですが、それを組合役員が渡しに行くはずが、自分のポケットに入れて、本人のところには届いていなかった。そういったケースなど、さまざまあります。

(1) 不正はなぜ起きる？

その人たちの背景というのは、どういうものがあるのか、ここにある動機、機会そして正当化。これ一般的に不正のトライアングルと呼ばれといますけれども、この3つが揃った時には、不正が起きやすいとされていますので、皆さんには、是非、この3つを揃えない、そういった

体制づくりをして頂きたいと思います。実際に体制づくりが出来なかったとしても、皆様の知識の中に、この不正のトライアングルというのがあるのだよというのと、それぞれ何で構成されているか、つまり動機、機会、正当化この3つで構成されているものが不正のトライアングルなのだよというところを知識として頂くと、いざ事が起きそうだなといった時に注意が出来る、そういった目線を持つことが出来ると思いますので、今日のこの3つについてもしっかりと持ち帰り頂きたいなと思います。

先ず一つ目、「動機」でございます。皆さんが聞いている管理組合における不正、その事例の中にはもしかすると、ギャンブル、資金を管理している人が遊興費、ギャンブルが好きで、それにお金を使っていたというようなお話を聞くかも知れません。これ非常に多いですね。先ほど私がお話させて頂いた事例でも、その人はすごくギャンブル好きだった。後は高級ブランド品が好きだった。若しくはですね、夜、飲み歩くのが好きだったというような事後的に話が出てくるのが非常に多い。今上げた3つ、これらの話しというのは、どうしてもお金が掛かってしまう。後は習慣になってしまう。この習慣を捨てる事はしにくい。そういった事柄でございますので、お金はない、でも続けたい、じゃ、と言って事に及んでしまう。

続いて「機会」でございます。少し難しい硬い言葉で言うと自分が不正行為を起こせる立場にある、これを認識した上で、これを実行できる能力がある、そういう立場にあるということでございます。例えば、現預金の管理を自分一人だけでやっています。そしてそれをチェックする人は誰もいません。つまり自分の好きなように現金、預金を動かすことが出来る。そういった環境、そういった状況を機会と申します。

先ほどの金融機関での話しに戻りますと、正にこの機会があった訳です。長年、同じ業務に従事していて自分以外は、その業務を詳しく知らない、そしてその業務に対する上席者からのチェックも働かない、結果的に自分だけ、自分が好き勝手に出来る状況にあった。そういった機会を作らない、そういった環境を作らない。これが非常に重要になります。先ほどの動機というのは、この人の好み、習慣というところがございます。また、業務の部分ではございませんので、第三者がとやかく言いにくい部分でもあるので、この動機というのを排除するのは、なかなか難しいところではあるのですが、今、上げた機会、これはですね、体制づくりの中において、対処することが出来る事柄となっておりますので、この点についてはですね、極力排除して頂くことが重要になってきます。

動機の部分についてお話すると、まさかあの人が不正をするとは思わなかったと言われるケースもございます。そういったケースは、大抵が身内の病気等で急に資金が、お金が必要になってしまった、その時に機会が既に備わっている。その人というのは、周りから非常に信頼されているので、そういった環境があったとしても、まさかそんなことはやらないだろうというように思われている方でございますが、自分が予期せず、そういった動機が生まれてしまう、どうしてもお金が必要になってしまう。結果、会社、管理組合等々のお金に手を付けてしまう、そういったケースもございます。一時の気の迷い、そういった部分を可能にする環境が備わってしまうと人はどうしても手を付けてしまうというようなケースもございますので、そういった環境ですね、機会というのは正に態勢づくりで排除できる部分でございますので、事前に排除して頂きたいなと思います。

そして3つ目が、「正当化」でございます。これも最初、硬い話を、硬い言葉でお話させて頂くと、不正行為をすることについてですね、「犯罪ではない」、「仕方がない」というように自分自身を納得させる。これが正当化でございます。例えば、特に管理組合の理事の皆様というのは、報酬を受け取ることなく、様々な業務をされていると思います。そういった状況にあると、人によってはこんなに大変な事をやっているのに、報酬も出ない、そこに自分が、自分だけが管理しているお金があるとすれば、俺は、これだけ大変な業務をやっているのだから、この位、貰ってもいいだろう、みんなも許してくれるだろうというように自分自身を納得させる、自分

自身を正当化させる。そういった正当化でございまして、結局、この3つが揃ってしまうと、ポンと背中を押されると、手を動かしてしまう。

不正というのは、周りも不幸にしますけれども、本人も不幸にします。不正をやったのだから罰せられるのも当然だ。というのは、その通りですけれども、そういった環境を作らない、作らせない、不正を起こさせない、これが本人を不幸にさせないというようなところに繋がってゆきます。先ほど申し上げた通り、とても信頼している人、そういった人であっても、動機があって、機会があれば、若しかすると手を伸ばしてしまうこともあるかも知れません。

ただ、それが切羽詰って、どうしてもやってしまった。その結果、その人、本人や家族も巻き込んでしまう。そういった状況にしないということが、大切でございますので、是非、守るためにこの不正のトライアングル、特に機会というのを排除しなければならないのだというご認識を持っていただいて態勢を作っていただくところが重要になってくると思います。

(2) 1年限りだし・・・

次のスライドの監事の役割ってということで、「1年限りだし」というような見出しで付けさせていただきました。私自身もマンションに住んでおりまして、私の管理組合というのは、毎年、理事、監事が入り替わるような、順番で廻ってくるような、そういった組織体制になっておりまして、私も数年前にさら監事をやらせていただきました。職業柄、会計を見る事には全く抵抗がないので、適任かなということで見させていただいたのですが、これが仮に私のように会計の専門家でない方が監事をやって、年に一回決算書を見てとなると、本当に見切れるかなというところは、少し感じました。というところを少し考えてみると監事になれる方というのは、もしかすると本当に俺の時に何も起きないでくれれば、それでいいかなって思う、詳しい人が作っているのだから大丈夫でしょう。じゃ詳しく見なくていいかなって、思ってしまうのではないのかなというところは、すごく感じたところでございます。決算の内容を見るといのは分かっているのだけれども、どこまで見ればいいのかというところまでは、中々、考えが及ばない方が多いのだと思います。

ただ、マンション管理組合における監事の責任というのは、実は重い責任を担っております。管理組合におけるさら監事、監事だけではなく、監査役、一般の事業会社における監査役においても同様の事がいえる訳で、仮に通常、適切に監査をしていたとしたら、分かっていた内容であったとしても、全く監査をしていないということとなりますと、その結果、不正を発見できなかった、誤りを発見できなかったとなると、監事の責任を問われる事態になって参ります。

(3) 知らなかった、では済まされない。

管理規約より抜粋しましたが、監事は、管理組合の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。監事は理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは不当な事実があると認めるときは、遅滞なくその旨を理事会に報告しなければならない。義務として定められておりますので、この義務を履行しなかった場合においては、監事の責任が問われてくるというような形になります。

さら監事の皆さんには、会計を見るという責任もありますけれども、理事の管理組合運営を、業務を見るというような責任も負っております。業務そして会計合わせて見なければならぬ、そして、もし不正等の恐れがある事実があった時については、理事会での報告義務を担っている。このように申し上げますと、なかなか監事をやってくれる人がいないのではないかと、出てこないのではないかとこの部分もございまして、そうはいつでも責任という部分については、変わってくるものではございませんので、是非、皆様の中でしっかりと監事の役割というものには、こういった役割があるのだよというところを認識して、今後、監事に就かれる方については、その旨をしっかりとお伝えいただきたいとおもいます。

今日は、会計というのは、良好な住環境を維持する、これを財務面から支えるためのツール、道具なのだよということをお話させていただき、その上で、管理組合で度々耳にする不正というものが、どういう背景から起きるのかをお話させていただきました。是非、この2点について、皆様の管組合にお持ち帰りいただいて、理事の皆様、そして監事の皆様に共有いただきたいなと思います。駆け足の短い時間での研修となりましたが、以上で私からの研修を終了いたします。ご清聴いただき有難うございました。

(質疑応答)

質問：収支報告書に残高証明書がない場合はどういうことなのでしょう。

回答：収支報告書と申しますか貸借対照表ですね。貸借対照表には預金残高というものが載っていますので、その証明のために通常、金融機関から残高証明書を取り寄せて一致していますよということを説明します。それが無いということは、それが説明できないという状況にあらうかと思しますので、まずは付けるようにと求めなければなりません。付けなければならないというルールはございませんが、総会の説明資料の中には付けるのが望ましい。そして監事監査においては、当然、預金残高として計上されている金額が適正なのかを確認します。その確認のために残高証明書というのは必ず必要になってきますので、それが無いということは、監事監査すらやられてないのではないのかという疑念が生まれます。

質問：時間を掛けて監査しなさいということですが、先生から見て、これとこれだけは是非とも見ておきなさいということが有りましたら伺います。

また、複数のマンションにて監査をしているのですが、総会の時点で諸帳簿の調査の結果、適正であったという報告に対し、監査した結果の判を押さないで総会の議案にしています。そういったことが許されるかどうか伺います。

回答：時間のない中での監査は大変だと思います。その中でここだけは落としてならないというのは、やはり預金残高、この点については帳簿に計上されている預金残高というのが金融機関の発行している残高証明書と一致しているのか、これは必ず確認しなければなりません。

確認する時のポイントとしては、残高証明書のコピーを提出されるケースもあると思うのですが、コピーではなく、必ず原本を確認するということになってきます。公認会計士監査の過去の事例で、提出されたコピーを見て確認したが、実はコピーが偽造されていたものだったというようなケースもありますので、それを受けて公認会計士監査においては、原則として預金の残高証明の確認というのは、原本を確認するということが求められています。預金残高を確認するということ、原本を確認するということは落としてはならない事と思います。

続いて監事の方の監査報告書のサインと印がない状態での監査報告書が付けられていないということですが、通常、総会において提出される決算書に対する監査役、監事の監査報告書は完成した状態で付けられるものですので、署名もない、ハンコもない。本当に監査終わったのかということになってきますので、原則としては、有り得ない。場合によっては多くの方に配るものについて、記名だけで終わらせるケースもあるのですが、大体は署名、押印されているのが通常ですので、おっしゃられた状況は有り得ないのかなと思います。その点についてはしっかり監査役、監事ご本人にどういう監査したのかと確認いただいた方がよろしいかと思ます。

質問：マンション内でいろいろ工事しますよね、金額について管理会社にキックバックが見られるような時もあるのですがどう対処したら良いか。

回答：監事としての機能を最大限発揮していただいて、帳簿に記録されている取引というのは、どういうものなのか、そして根拠証憑として、どういう資料がやり取りされているのか、

そして今おっしゃられたキックバックというのは、おそらく書類上も、帳簿上もしっかり整えて作られているケースが多いので、なにかこうキックバックだなと疑念のきっかけとなる事柄を詳細に説明してくれということで、求めると分かってくる部分ですけれども、表面上見ただけで分かってこないのかなと思います。

疑念の持たれたきっかけの部分について、詳細な説明を管理会社に求めるというところが必要になってこようかと思います。

第3部『マンション管理交流会』

- ① マンション管理・理事会運営 6階会議室（参加者30名）
今回も多くの参加希望があり、2チームに分かれて開催しました。



- ② 大規模修繕工事・耐震改修工事等 5階多目的ホール（参加者28名）
大変に活発な意見交換がありました。



- ③ 防災マニュアル 6階会議室（参加者13名）
参加者全員に発言いただきました。



- ④ 高経年マンション 6階会議室（参加者18名）
多くの参加者に発言いただきました。



- ⑤ 「認知症」を考えよう 6階会議室（参加者20名）
今回、当セミナーでは初めてのテーマで交流会を開催しました。



個別相談会コーナー

5階 楽屋ほか（20件）

5階の楽屋ほかを会場に、20件の相談に対応しました。



5階後方「展示コーナー・掲示コーナー」



最後に・・・

多くの皆様にご参加いただき、誠にありがとうございました。
これからも皆様のお役にたてるセミナーを企画してまいります。
次回の令和元年度「第2回マンション管理基礎セミナー」は、令和元年10月19日（土）に同じくアエル5階多目的ホール他で開催予定です。
多くの皆様のご参加をお待ちしています。

（令和元年9月）

マンション管理支援ネットワーク せんだい・みやぎについて

マンション管理組合の適正な管理運営を推進するため、マンションに関連する団体、専門家団体、行政等が連携し、支援することを目的として、平成17年春に設立されました。相談窓口の開設、情報提供、マンション管理基礎セミナー開催などの活動を展開しています。

■ この報告に関するお問合せ先

マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ事務局
TEL 022-266-5866

仙台市 住宅政策課 マンション管理支援係

TEL 022-214-8306 FAX 022-268-2963

Eメールアドレス

tos009430@city.sendai.jp

仙台市住まいのホームページ

<https://www.city.sendai.jp/sumiyoi/sumai/mansion/index.html>