

管理不全の根本原因への対策 (マンション管理の意識向上と適正化)

I 現行の取組み状況

1. マンションの区分所有者に期待される責務

○ マンションの管理の適正化に関する指針（抄）

一 マンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、今や我が国における重要な居住形態となり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値を出来る限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- 1 マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- 2 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- 3 マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。

2. 不在区分所有者の責務

○ マンション標準管理規約及び同コメント、標準管理指針等においては規定なし

<参考>裁判例 —不在区分所有者からの住民活動協力金の徴収—

- ・「本件規約変更により不在組合員が受ける不利益は、月額2500円の住民活動協力金の支払義務の負担であるところ、住民活動協力金は、全組合員から一律に徴収されている組合費と共に上告人の一般会計に組み入れられており、組合費と住民活動協力金とを合計した不在組合員の金銭的負担は、居住

組合員が負担する組合費が月額1万7500円であるのに対し、その約15%増しの月額2万円にすぎない。

上記のような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。」

<最高裁判所判決（平成22年1月26日（判例時報2069号15頁）>

3. 役員に対する対価の規定等

○ マンション標準管理規約（単等型）（抄）

（役員の誠実義務等）

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に應ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

○ マンション標準管理規約コメント、適正化指針及び同コメントには規定なし。なお、「新版 マンション標準管理規約の解説」（株式会社 大成出版）において、以下のような記述がある。

経費・報酬請求権（第2項）

役員として職務を遂行する場合、相当の時間を消費するほか、交通費や通信費等の費用も支払うこととなる。活動に伴う必要経費の支払を受けるのは当然として（民法第649条、第650条参照）、役員在任期間中の時間的、精神的負担などを考慮すれば、必要経費のほかに、組合員全員の負担において適切な額の報酬を受けられるようにすることが適当であり、公平でもあることから、第2項の規定を置いたものである。経費等の支払いに関しては、トラブルが生じないようあらかじめ支払に関する客観的な定めをしておく必要がある。

ただし、報酬については、無報酬の管理組合も現実には多いようであり、これを全く否定する趣旨ではない。民法上の委任契約の場合、特約がなければ無報酬が原則とされているところであり（民法第648条第1項）、報酬を出すか否かについては、各マンションの具体の事情に応じて検討する必要がある。

Ⅱ 今後の対策の基本的方向性

1. 適正化指針にある、区分所有者は「管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する」ことや、「専門的知識を有する者の支援を得ながら」主体性をもって適切に対応すべきことを啓蒙、周知すべきではないか。
その前提として、マンションを「社会的」資産と捉え、この資産価値を出来る限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるよう周知徹底する必要がある。
2. 役員への就任等、管理組合の活動に参加しない不在区分所有者の責務について、より明確にする必要がある。
3. 役員の負う義務、責任等を踏まえれば、必要経費の他に、適切な額の対価を受けられるようにするのが適当かつ負担の公平化につながることを明確にすべきではないか。マンション管理には、会計、法律知識の他に、設備に係る工学的な知識も必要としており、理事長（＝管理者）は多様な義務を負い、責任が重いことを考慮する必要がある。