はじめに

本書は、2019 年度マンション管理士試験・管理業務主任者試験の合格を目指す方に向けた「マンション標準管理規約及び標準管理規約コメント（単棟型）」（以下、「標準管理規約（単棟型）」といいます。）を学習するためのテキストです。

「標準管理規約（単棟型）」は、管理組合が、各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が、多くの管理組合で、標準管理規約に準拠した規約を設定しており、実務上、重要な位置を占めています。また、これを反映して、過去 3 年間の標準管理規約に関する出題は、マンション管理士試験で平均 9 問（出題比率 18%）、管理業務主任者試験で 7 問（出題比率 14%）となっており、試験対策上も、これを理解することは重要であるといえます。

ところで、区分所有法は、マンション管理に関する事項を規律するものである一方、規約は、区分所有法の枠内で設定することができるにとどまります。このように、規約と区分所有法とのかかわりは深いもので、規約を設定する際の参考として作成された標準管理規約もまた、区分所有法とのかかわりが深いといえます。そこで、本書では、標準管理規約（単棟型）の規定を 1 つずつ取り上げ、区分所有法との関係に着目しつつ、その内容を理解することを目標としています。

本書の特長

上記の目標を達成するため、本書では、標準管理規約（単棟型）の規定を 1 つずつ取り上げ、区分所有法との関係に言及しつつ、その内容を解説しています。これにより、標準管理規約（単棟型）を理解するとともに、区分所有法をも、より理解することができます。

また、取り上げた規定に関する過去問も併せて載せています。これを確認することで、理解を定着させることができます。

本書の利用のしかた

☆　まず、標準管理規約（単棟型）の規定を素読してみましょう。条文を読むことは、法律学習の出発点です。

☆　試験対策上、重要な規定には解説があります。区分所有法との関係を理解したほうがよいと思われる場合には、区分所有法の規定を引用し、その関係を示しています。区分所有法の規定も併せて読んで、それらの関係を理解しましょう。この作業は、区分所有法の理解にもつながるはずです。

☆　規定の解説の後に、その規定に関する過去問を掲載しました。掲載が多ければ多いほど、その規定は、試験対策上、重要であるといえます。理解・定着に努めましょう。

「2019 年版 出る順 マンション管理士 分野別過去問題集」または「2019 年版 出る順 管理業務主任者 分野別過去問題集」をお持ちの方は、巻末の索引から該当する問番号を探し、改めて問題に触れ、試験対策を万全にされることをおすすめします。

最後に 2019 年度のマンション管理士試験、管理業務主任者試験合格の栄冠を勝ち取られることを講師・スタッフ一同、心よりお祈り申し上げます。

2019 年 4 月吉日

株式会社東京リーガルマインド
管理業務主任者・マンション管理士試験部

2019年度
区分所有法・標準管理規約
徹底比較講座テキスト

目 次

コメント全般関係	2
第1章 総則(1条～6条)	6
第2章 専有部分等の範囲(7条～8条)	18
第3章 敷地及び共用部分等の共有(9条～11条)	24
第4章 用法(12条～19条の2)	32
第5章 管理	
第1節 総則(20条～24条)	70
第2節 費用の負担(25条～29条)	88
第6章 管理組合	
第1節 組合員(30条～31条)	106
第2節 管理組合の業務(32条～34条)	110
第3節 役員(35条～41条)	120
第4節 総会(42条～50条)	150
第5節 理事会(51条～55条)	196
第7章 会計(56条～65条)	216
第8章 雑則(66条～72条)	248

【附録】標準管理規約(単棟型)コメント 別添

第 21 条（敷地及び共用部分等の管理）

1　敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第 18 条第 1 項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2　専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

3　区分所有者は、第 1 項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

4　前項の申請及び承認の手続については、第 17 条第 2 項、第 3 項、第 5 項及び第 6 項の規定を準用する。ただし、同条第 5 項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第 6 項中「第 1 項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第 21 条第 3 項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

5　第 3 項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。

6　理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

コメント：第 21 条関係

①　第 1 項及び第 3 項は、区分所有法第 18 条第 1 項ただし書において、保存行為は、各共有者がすることができると定められていることに対し、同条第 2 項に基づき、規約で別段の定めをするものである。

②　駐車場の管理は、管理組合がその責任と負担で行う。

③　バルコニー等の管理のうち、管理組合がその責任と負担において行わなければならないのは、計画修繕等である。

④　本条第 1 項ただし書の「通常の使用に伴う」保存行為とは、バルコニーの清掃や窓ガラスが割れた時の入替え等である。

⑤　バルコニー等の経年劣化への対応については、③のとおり管理組合がその責任と負担において、計画修繕として行うものである。

　ただし、バルコニー等の劣化であっても、長期修繕計画作成ガイドラインにおいて管理組合が行うものとされている修繕等の周期と比べ短い期間で発生したものであり、かつ、他のバルコニー等と比較して劣化の程度が顕著である場合には、特段の事情がない限りは、当該バルコニー等の専用使用権を有する者の「通常の使用に伴う」ものとして、その責任と負担において

保存行為を行うものとする。なお、この場合であっても、結果として管理組合による計画修繕の中で劣化が解消されるのであれば、管理組合の負担で行われることとなる。

⑥　バルコニー等の破損が第三者による犯罪行為等によることが明らかである場合の保存行為の実施については、通常の使用に伴わないものであるため、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、同居人や賃借人等による破損については、「通常の使用に伴う」ものとして、当該バルコニー等の専用使用権を有する者がその責任と負担において保存行為を行うものとする。

⑦　第 2 項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。

⑧　配管の清掃等に要する費用については、第 27 条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。

⑨　第 3 項ただし書は、例えば、台風等で住戸の窓ガラスが割れた場合に、専有部分への雨の吹き込みを防ぐため、割れたものと同様の仕様の窓ガラスに張り替えるというようなケースが該当する。また、第 5 項は、区分所有法第 19 条に基づき、規約で別段の定めをするものである。

　承認の申請先等は理事長であるが、承認、不承認の判断はあくまで理事会の決議によるものである（第 54 条第 1 項第五号参照）。

⑩　区分所有法第 26 条第 1 項では、敷地及び共用部分等の保存行為の実施が管理者（本標準管理規約では理事長）の権限として定められている。第 6 項では、災害等の緊急時における必要な保存行為について、理事長が単独で判断し実施できることを定めるものである。災害等の緊急時における必要な保存行為としては、共用部分等を維持するための緊急を要する行為又は共用部分等の損傷・滅失を防止して現状の維持を図るための比較的軽度の行為が該当する。後者の例としては、給水管・排水管の補修、共用部分等の被災箇所の点検、破損箇所の小修繕等が挙げられる。この場合に必要な支出については、第 58 条第 6 項及びコメント第 58 条関係⑤を参照のこと。

⑪　災害等の緊急時において、保存行為を超える応急的な修繕行為の実施が必要であるが、総会の開催が困難である場合には、理事会においてその実施を決定することができることとしている（第 54 条第 1 項第十号及びコメント第 54 条関係①を参照。）。しかし、大規模な災害や突発的な被災では、理事会の開催も困難な場合があることから、そのような場合には、保存行為に限らず、応急的な修繕行為の実施まで理事長単独で判断し実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる。更に、理事長をはじめとする役員が対応できない事態に備え、あらかじめ定められた方法により選任された区分所有者等の判断により保存行為や応急的な修繕行為を実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる。なお、理事長等が単独で判断し実施することができる保存行為や応急的な修繕行為に要する費用の限度額について、予め定めておくことも考えられる。

⑫　第 6 項の災害等の緊急時における必要な保存行為の実施のほか、平時における専用使用権のない敷地又は共用部分等の保存行為について、理事会の承認を得て理事長が行えるとすること

や、少額の保存行為であれば理事長に一任することを、規約において定めることも考えられる。その場合、理事長単独で判断し実施することができる保存行為に要する費用の限度額について、予め定めておくことも考えられる。

★解説★

【管理及び保存行為は、原則として、管理組合が行う】

区分所有法上、敷地及び共用部分等の管理は、原則として、集会の決議によるが、保存行為は、各共有者が行うことができる（区分所有法 18 条 1 項、21 条）。また、これらについては、規約で別段の定めをすることができる（同法 18 条 2 項、21 条）。

〈参照条文〉区分所有法 18 条 1 項、2 項、21 条

第 18 条（共用部分の管理）
1　共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。 **2**　前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。
第 21 条（共用部分に関する規定の準用）
建物の敷地又は共用部分以外の附属施設（これらに関する権利を含む。）が区分所有者の共有に属する場合には、第 17 条から第 19 条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する。

他方、標準管理規約（単棟型）では、敷地及び共用部分等の管理は、管理組合がその責任と負担において行う（標準管理規約（単棟型）21 条 1 項本文）。この「管理」は、保存行為を含むものであり、また、区分所有者は、原則として、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない（同条 3 項本文）。

したがって、標準管理規約（単棟型）では、保存行為につき、別段の定めをしたものといえる（同コメント 21 条関係①）。

【標準管理規約（単棟型）の規定に反して区分所有者が保存行為を行った場合の費用負担】

標準管理規約（単棟型）上、区分所有者は、原則として、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことはできない。これに違反して、区分所有者がこれらの保存行為を行った場合、その費用は、その保存行為を行った区分所有者が負担する（標準管理規約（単棟型）21 条 5 項）。

他方、区分所有法上、保存行為を行うのに要した費用は、「共用部分の負担」にあたり、規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分に応じて負担することとなる（区分所有法 19 条）。標準管理規約（単棟型）21 条 5 項の規定は、この内容と異なるものであり、「別段の定め」をしたものである。

〈参照条文〉区分所有法 19 条

第 19 条（共用部分の負担及び利益収取）
各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

【例外的に、区分所有者が保存行為を行うことができる場合】
以下の場合、例外的に、区分所有者も保存行為を行うことができる。

ア　バルコニー等の保存行為のうち、通常の使用に伴うもの
　バルコニー等は専用使用部分であり（標準管理規約（単棟型）14 条 1 項)、通常は、専用使用権者のみが使用しているから、その掃除などの通常の使用に伴う保存行為は、専用使用権者が行うのが合理的である。そこで、バルコニー等の保存行為のうち、通常の使用に伴うものは、専用使用権者がその責任と負担において行うこととされている（標準管理規約（単棟型）21 条 1 項ただし書)。
　この具体例としては、以下のものが挙げられている。
・バルコニー等の清掃（標準管理規約（単棟型）コメント 21 条関係④)
・バルコニー等の経年劣化のうち、長期修繕計画作成ガイドラインにおいて管理組合が行うものとされている修繕等の周期と比べ短い期間で発生したものであり、かつ、他のバルコニー等と比較して劣化の程度が顕著である場合（同コメント 21 条関係⑤)
・同居人や賃借人等によるバルコニー等の破損（同コメント 21 条関係⑥)

イ　あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合
　書面による承認を受ける手続は、標準管理規約（単棟型）17 条に規定する手続が準用されている。

ウ　専有部分の使用に支障が生じており、保存行為の実施が緊急を要する場合
　この具体例としては、台風等で住戸の窓ガラスが割れた場合に、専有部分への雨の吹き込みを防ぐため、割れたものと同様の仕様の窓ガラスに張り替えるというようなケースが挙げられている（標準管理規約（単棟型）コメント 21 条関係⑨)。

【専有部分である設備の一体的管理】
専有部分である設備の管理は、その所有者である区分所有者が行う。もっとも、共用部分と構造上一体となった部分については、共用部分の管理と一体的に行うべき場合もある。そこで、このような場合には、管理組合が、専有部分である設備についても管理を行うことができることとした（標準管理規約（単棟型）21 条 2 項)。
「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分」の具体例としては、配管の枝管、配線の枝線を挙げることができる。また、「共用部分の管理と一体として行う必要があるとき」とは、例えば、配管の清掃を行う場合、配管の取替えを行う場合を挙げることができる。
この管理を行うには、総会の決議を経なければならない（同 48 条 9 号)。
配管の取替えを行う場合、これに要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担する（同コメント 21 条関係⑧)。

【緊急時の保存行為】
理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる（標準管理規約（単棟型）21 条 6 項)。
「必要な保存行為」としては、共用部分等を維持するための緊急を要する行為又は共用部分等の損傷・滅失を防止して現状の維持を図るための比較的軽度の行為が該当し、後者の例としては、給水管・排水管の補修、共用部分等の被災箇所の点検、破損箇所の小修繕等が挙げられる（同コメント 21 条関係⑩)。

■過去問■

マ 14-27 マンションにおける平面式駐車場の使用契約に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

4　駐車場の管理については、駐車場使用契約を締結し駐車場を使用する区分所有者が、その責任と負担で行わなければならない。　→不適切

マ 16-04 共用部分等の管理に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、正しいものはいくつあるか。

ア　マンションの駐車場の管理については、駐車場を使用する区分所有者がその責任と負担において行わなければならない。　→誤

マ 16-28 災害等の緊急時における管理組合又は区分所有者の対応に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

2　台風で住戸の窓ガラスが割れた場合には、専有部分への雨の吹き込みを防ぐため、当該専有部分の区分所有者は、理事長の承認を受けなくても、割れたものと同様の仕様の窓ガラスに張り替えることができる。　→適切

マ 16-29 修繕積立金の取扱いに関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、総会の普通決議で行うことができるものはいくつあるか。

ウ　給水管の本管と専有部分に属する配管（枝管）の一斉取替費用の全額を修繕積立金の取崩しにより支出すること　→できない

マ 17-31 理事長がその職務を行うに当たって、理事会の決議又は承認を経ることなく、単独で行うことができる事項は、標準管理規約によれば、次のうちいくつあるか。

イ　災害等の緊急時における敷地及び共用部分等の必要な保存行為　→単独で行うことができる

管 14-29 修繕積立金に関する次の記述のうち、マンション標準管理規約によれば、不適切なものはいくつあるか。

ウ　給水管取替え工事につき、総会の決議により、専有部分に係る工事費用を、積み立てた修繕積立金を取り崩して支払った。　→不適切

管 16-29 専用使用部分の損傷等に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、最も不適切なものはどれか。

3　第三者による犯罪行為により損傷した面格子の補修をする場合には、管理組合がその責任と負担で行う。　→適切

4　専有部分の賃借人の不注意により損傷した玄関扉の補修については、賃貸人である区分所有者はその責任と負担を負わない。　→不適切

管 17-33 管理組合の役員の職務に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、最も不適切なものはどれか。

4　大規模な災害や突発的な被災では、理事会の開催も困難な場合があることから、そのような場合には、保存行為に限らず、応急的な修繕行為の実施まで理事長単独で判断し実施することができる旨を、規約において定めることもできる。　→適切