

はじめに

本書は、2020 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 8 問（出題比率 16%）、管理業務主任者試験でも平均 8 問（出題比率 16%）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。

「2020 年版 出る順 マンション管理士 分野別過去問題集」または「2020 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 2020 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。

2020 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

2020 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)	122
第4節 総会(42 条～50 条)	154
第5節 理事会(51 条～55 条)	202
第7章 会計(56 条～65 条)	222
第8章 雑則(66 条～72 条)	254

【附録】標準管理規約(単棟型)コメント 別添

第3節 役員

第 35 条（役員）

1 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 ○名
- 三 会計担当理事 ○名
- 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）○名
- 五 監事 ○名

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

外部専門家を役員として選任できることとする場合

2 理事及び監事は、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。

コメント：第 35 条関係

① 管理組合は、建物、敷地等の管理を行うために区分所有者全員で構成される団体であることを踏まえ、役員の資格要件を、当該マンションへの居住の有無に関わりなく区分所有者であるという点に着目して、「組合員」としているが、全般関係③で示したとおり、必要に応じて、マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家の選任も可能とするように当該要件を外すことも考えられる。この場合においては、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」の第4項のように、選任方法について細則で定める旨の規定を置くことが考えられる。この場合の専門家としては、マンション管理士のほか弁護士、建築士などで、一定の専門的知見を有する者が想定され、当該マンションの管理上の課題等に応じて適切な専門家を選任することが重要である。

なお、それぞれのマンションの実態に応じて、「〇〇マンションに現に居住する組合員」（（注）平成23年改正前の標準管理規約における役員の資格要件）とするなど、居住要件を加えることも考えられる。

② 理事の員数については次のとおりとする。

- 1 おおむね10～15戸につき1名選出するものとする。
- 2 員数の範囲は、最低3名程度、最高20名程度とし、○～○名という枠により定めることもできる。

③ 200戸を超え、役員数が20名を超えるような大規模マンションでは、理事会のみで、実質的検討を行うのが難しくなるので、理事会の中に部会を設け、各部会に理事会の業務を分担して、実質的な検討を行うような、複層的な組織構成、役員の体制を検討する必要がある。

この場合、理事会の運営方針を決めるため、理事長、副理事長（各部の部長と兼任するような組織構成が望ましい。）による幹部会を設けることも有効である。なお、理事会運営細則を別途定め、部会を設ける場合は、理事会の決議事項につき決定するのは、あくまで、理事全員による理事会であることを明確にする必要がある。

- ④ 本標準管理規約における管理組合は、権利能力なき社団であることを想定しているが（コメント第6条関係参照）、役員として意思決定を行えるのは自然人であり、法人そのものは役員になることができないと解すべきである。したがって、法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいて、法人関係者が役員になる場合には、管理組合役員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた者等を選任することが一般的に想定される。外部専門家として役員を選任する場合であって、法人、団体等から派遣を受けるときも、同様に、当該法人、団体等から指定された者（自然人）を選任することが一般的に想定される。なお、法人の役職員が役員になった場合においては、特に利益相反取引について注意が必要である（第37条の2関係参照）。
- ⑤ 第4項の選任方法に関する細則の内容としては、選任の対象となる外部の専門家の要件や選任の具体的な手続等を想定している。なお、⑥及び第36条の2関係②について併せて参照のこと。
- ⑥ 外部の専門家を役員として選任する場合には、その者が期待された能力等を発揮して管理の適正化、財産的価値の最大化を実現しているか監視・監督する仕組みが必要である。このための一方策として、法人・団体から外部の専門家の派遣を受ける場合には、派遣元の法人・団体等による報告徴収や業務監査又は外部監査が行われることを選任の要件として、第4項の細則において定めることが考えられる。

★解説★

【標準管理規約(単棟型)におけるマンション管理の仕組み】

区分所有法上、マンション管理は、集会で意思決定を行い、管理者が区分所有者に代理してこれを行うという仕組みを設けている。

〈参照条文〉 区分所有法 26 条 1 項、2 項

第 26 条（権限）

- 1 管理者は、共用部分並びに第 21 条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第 47 条第 6 項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。
- 2 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第 18 条第 4 項（第 21 条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

他方、標準管理規約（単棟型）では、役員として理事及び監事を定め、理事全員で理事会を構成し、理事会で理事長、副理事長及び会計担当理事を定める。理事会は、総会の意思決定に沿って、マンション管理に関する具体的な意思決定をし、その意思決定に基づいて理事長が執行を行う。監事は、上記のように行われた管理組合の業務を監査する。標準管理規約（単棟型）では、このような仕組みを設けてマンション管理を行うこととしている。

【役員の選任手続】

理事及び監事は、総会で決定する（標準管理規約（単棟型）35条2項）。

理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の中から、理事会で選任する（標準管理規約（単棟型）35条3項）。

理事長は、区分所有法上の管理者である（標準管理規約（単棟型）38条2項）。区分所有法上、管理者は、規約に別段の定めがない限り、集会の決議により選任することとされている（区分所有法25条1項）。

〈参照条文〉 区分所有法25条1項

第25条（選任及び解任）

- 1 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によつて、管理者を選任し、又は解任することができる。

本条3項は、理事長を理事会が選任することとしているので、「別段の定め」をして、集会の決議によらずに、管理者を選任することとしていると考えることができる。

【役員の資格】

管理組合は、建物、敷地等の管理を行うために区分所有者全員で構成される団体であることを踏まえ、役員の資格要件を、区分所有者であるという点に着目して、「組合員」としている（標準管理規約（単棟型）コメント35条関係①）。なお、理事長は、区分所有法上の管理者であり（同38条2項）、区分所有法上、管理者の資格は法定されていない。したがって、本条は、規約により、特に、管理者の資格を限定したものと考えられる。

また、役員として意思決定を行えるのは自然人であり、法人そのものは役員になることができない（標準管理規約（単棟型）コメント35条関係④）。したがって、法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいて、法人関係者が役員になる場合には、管理組合役員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた者等を選任することが一般的に想定される（標準管理規約（単棟型）コメント35条関係④）。

【外部の専門家の活用】

すでにみたとおり、役員となることができるのは、組合員とされている。

しかし、標準管理規約（単棟型）上の役員は、区分所有法上定められたものではなく、区分所有法上の定めにより、その資格を区分所有者に限定されているわけではないので、役員を組合員に限定しなければならないわけではない。したがって、規約の規定を改めれば、役員の資格を緩和することも可能である。

近時、マンションの高経年化により、区分所有者の高齢化が進み、役員のなり手が減少してきている。また、マンションの高層化・大規模化により管理の高度化・複雑化が進んでいるが、区分所有者は、マンション管理に関する専門的知識を有する者ではなく、管理の高度化・複雑化に対応しきれない場合がある。

ここで、役員のなり手不足に対しては、外部の専門家も役員となれることとすれば、当面のなり手不足は解消することができる。また、外部の専門家が役員となれば、その専門的知識を活用して、管理の高度化・複雑化に対応することができる。

そこで、本条では、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」として、役員となることができる者を組合員に限定せず、外部専門家も役員となることができるとする規定も別途設けている。

具体的には、以下の2点について通常とは異なる定めをしている。

- ・役員となることができる者を組合員に限定しない（標準管理規約（単棟型）35条2項）。
- ・組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法についての細則を定める（標準管理規約（単棟型）35条4項）。

※細則には、以下のような事項を定める（標準管理規約（単棟型）コメント35条関係⑤）。

<p>A. 選任の対象となる外部の専門家の要件</p> <p>例えば、法人・団体から外部の専門家の派遣を受ける場合に、派遣元の法人・団体等による報告徴収や業務監査又は外部監査が行われることを選任の要件とすることが考えられる（標準管理規約（単棟型）コメント35条関係⑥）。</p> <p>また、標準管理規約（単棟型）コメント36条の2関係②には、以下のような欠格事由の規定が示されている。</p> <p>ア 個人の専門家の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者から役員を選任しようとする場合にあっては、マンション管理士の登録の取消し又は当該分野に係る資格についてこれと同様の処分を受けた者 <p>イ 法人から専門家の派遣を受ける場合（アに該当する者に加えて）次のいずれかに該当する法人から派遣される役職員は、外部専門家として役員となることができない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 銀行取引停止処分を受けている法人 ・ 管理業者の登録の取消しを受けた法人 <p>B. 選任の具体的な手続</p>

■過去問■

マ15-27 監事に関する次の記述のうち、標準管理規約及び民法の規定によれば、適切なものはどれか。

- 4 総会で理事及び監事の合計人数分の役員を選任し、選任された役員の互選により理事長、副理事長及び監事を選任することができる。 →不適切

マ16-32 理事会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 外部専門家を役員として選任できることとする場合、理事及び監事は総会で選任し、理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。 →適切

マ17-26 役員の選任等に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはいくつあるか。

- エ 理事の選任は総会の決議によるものとし、選任された理事の間で各理事の役職を決定する。 →不適切

マ18-26 役員の選任等に関する標準管理規約及び標準管理規約コメントの規定によれば、標準管理規約の本文には規定されていないが、管理組合の規約で定めることもできるとされている事項は、次のうちいくつあるか。ただし、外部専門家を役員として選任できることとしていない場合とする。

- イ 理事の員数を、○～○名という枠により定めること。 →できる
エ 役員の資格要件に居住要件を加えること。 →できる

マ18-27 甲マンションの105号室を所有している組合員Aの取扱いに係る次の記述のうち、標準管理規約によれば、適切なものはいくつあるか。ただし、甲マンションの規約には外部専門家を役員として選任できることとしていない場合とする。

- イ Aが区分所有する105号室にAと同居している子Cは、Aに代わって管理組合の役員となることができる。 →不適切

マ19-27 1棟300戸の住宅のみで構成されるマンションの管理組合で、理事の定数が25名である理事会の効率的な運営の在り方として理事会の中に部会を設置することについて理事長から相談を受けたマンション管理士の次の発言のうち、標準管理規約によれば、適切でないものはどれか。

- 1 貴マンションのような大規模なマンションの管理組合では、理事会のみで実質的検討を行うのが難しくなるので、理事会の中に部会を設け、各部会に理事会の業務を分担して実質的な検討を行うことが考えられます。 →適切
2 部会を設ける場合、理事会の運営方針を決めるため、理事長及び副理事長により構成される幹部会を設けることが考えられます。 →適切
3 部会を設ける場合、部会の担当業務とされた事項の決議は、そのまま理事会決議に代えることができます。 →不適切
4 部会を設ける場合、副理事長が各部の部長を兼任するような組織体制を構築することが考えられます。 →適切

管 18-30 甲マンションに居住している組合員Aが死亡し、同居する妻Bと、甲マンションの近隣に住む子Cが共同相続した場合に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、最も適切なものはどれか。

- 4 Cは、甲マンションに現に居住している組合員ではないので、管理組合の役員になることはできない。 →不適切