

はしがき

マンション実務法学会は、平成22年（2010年）9月、マンションに関する法律上の諸問題を、実務的な観点を踏まえつつ理論的に研究することを目的として発足した。現在、東京と大阪を拠点として活動している。

本学会では、現実に関わっている、マンションをめぐる諸問題について、いろいろな側面から検討を試みる、という方針を定めた。そのため、弁護士等の法律家だけではなく、マンション管理等の実務家をも構成員として加わっていただいた。その効果は、初回の会合から現われ、緊張感を伴いつつも、議論風発の意義ある場を繰り返しもつことができた。

実務家からは、「現実に関わっている問題があり、このように処理をしているが、それで、法律的・理論的には問題はないのか」、私や、弁護士からは、「このような場合を想定して、法律は規定をおいているが、現に関わっている問題は起こるのか」、「もっと、法的規制が必要と思われる問題はないのか」というような形で、ほぼ毎月1回、夜に集まり議論を重ねていった。

このような形で、私たちがめざしたものは、理論と実務との架橋であった。法律の理論が、机上の空論で終わることなく、また、実務が、法の裏づけなく、何となく処理されていないか、そのあたりに光を当てることであった。その点を十分意識して、かなりの期間、検討を加えてきた。かけた時間の割には、心許ない点多々あるが、一応の結実をみたので、ここにその成果を刊行させていただいた。本書の刊行にあたりご尽力いただいた民事法研究会編集部の皆様には深く感謝の意を表する次第である。

本書が、これから、ますます増えるであろう、マンションをめぐる問題の解決の一助となれば、私どもにとって、望外の喜びである。

令和2年3月

編集代表 倉田 繁

序——民法改正とマンションの 管理運営

平成29年（2017年）5月26日に成立し、同年6月2日に公布された「民法の一部を改正する法律」（平成29年法律第44号）は、一部の規定を除き、令和2年（2020年）4月1日から施行された。

民法のうち債権関係の規定（契約等）は、民法が制定された明治29年（1896年）以降、約120年間の長きにわたってほとんど改正が行われてこなかった。今回の改正は、「民法のうち債権関係の規定について、取引社会を支える最も基本的な法的基礎である契約に関する規定を中心に、社会・経済の変化への対応を図るための見直しを行うとともに、民法を国民一般に分かりやすいものとする観点から実務で通用している基本的なルールを適切に明文化することとしたもの」（法務省ウェブサイトより）である。

では、このような今回の民法改正によって、マンションの管理運営が何らかの影響を受けるかについてであるが、基本的には、理事会や総会、組合員等、マンション内部の法律関係に影響を及ぼすものではなく、これまでの管理運営の方法を大きく変更しなければならない必要はないと考えてよいものと思われる。

もっとも、消滅時効や法定利率、債務不履行等について改正がなされているので、管理組合が組合員に対して管理費請求権等の債権を有している場合等においては、その管理を行ううえで改正の内容に留意する必要がある。

また、工事業者等の外部の第三者との間の法律関係については、これまでと異なる規律が適用されることがありうるので、留意が必要である。たとえば、消滅時効や法定利率、債務不履行のほか、契約の解除、危険負担、保証債務、弁済、相殺、請負等に関する改正は、特に影響が生じる可能性が高いと思われるので、外部の第三者との間で契約がある場合、今後契約する場合には、改正の内容を確認する必要がある。

本書においても、影響が生じると考えられる箇所においてコメントを掲載しているので、適宜参考にしていただければ幸いである。

第1章 総則

◆第1条(目的)

第1条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

参照条文

区分所有法30条1項

趣旨

本条は、規約を設ける目的を明らかにする規定である。法令等でもこのような目的規定はしばしば設けられる。規約の解釈の指針となりうる規定ではあるが、具体的な権利義務を定めたものではない。

区分所有法30条1項は、「建物又はその敷地若しくは附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」と定め、マンション管理に関する事項について規約で具体的に定めることを許容している。

解説

標準管理規約では、区分所有法において規定されているものに限らず、「管理又は使用に関する事項」についての定めをおいている。法に規定のある事項については、規約に定めをおかなくても法的効力は生じているのに対し、法に規定のない事項については、規約に定めをおくことによって法的効力が

生じる。

なお、規約には区分所有法の規定と異なる定めをおくことも可能である。同法30条1項は建物・敷地・附属施設の管理・使用に関する事項について規約で定めることができる旨規定し、また同法11条2項等は規約で別段の定めをすることができる旨規定している。

◆第2条（定義）

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

参照条文

区分所有法2条1項～5項、6条3項、26条1項

趣 旨

本条は、標準管理規約で用いられる用語を定義する規定である。

1号から6号までは、区分所有法の定義と同一である。

7号の共用部分等については、区分所有法26条1項では「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」と定めており、「建物の敷地」を含むかどうかで違いがある。

8号、9号の専用使用権、専用使用部分は区分所有法では規定されていない。

解 説

I 区分所有法との関係

区分所有者の権利関係には、規約の定めにかかわらず区分所有法等の規定によって法的効力が生じるものや、規約の定めによって区分所有法等とは異なる法的効力が生じるものが存在し、規約は区分所有法の規定と密接な関係を有している。

II 区分所有法における定義との相違

1 本条1号～6号

標準管理規約で用いる用語の定義については、区分所有法の規定が考慮されており、1号ないし6号については同法の定義と同義とされている。

2 本条7号～9号

マンションにおいては、通常、駐車場、自転車置場、ごみ集積所、専用庭等の附属施設(別表第1)について、共用部分と同一の規定に基づき取り扱うことが多いことから、7号において、「共用部分等」という用語を共用部分および附属施設をあわせたものとして規定している。区分所有法26条1項では、「共用部分等」を「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」と定義していることから、若干異なっている。

また、別表第4(14条参照)に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス等については、区分所有者に専用使用することを通常認めているため、区

分所有法に規定はないものの、8号および9号において、「専用使用権」と「専用使用部分」の定義をおいている。

❑第3条（規約及び総会の決議の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

参照条文

5条、区分所有法46条

趣 旨

区分所有者・占有者等に対する規約・総会の決議の効力については、5条、区分所有法46条において定められている。そのため、本条は訓示的な意味合いが強い。

遵守義務違反があった場合の措置等については、66条、67条等が定めている。

解 説

I 規約および総会決議の違反

本条は、規約および総会の決議違反の効果について具体的に定めるものではない。

標準管理規約は、別途、66条において、「区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる」と定め、67条において、理事長は、その是正等のため必要な勧告または指示もしくは警告を行うこと、

訴訟その他法的措置を迫行すること等ができることなどを定めている。

II 適用の範囲

配偶者や子どもなどの同居者には本条2項が適用され、間接的に規約および総会決議の遵守義務が及ぶが、賃借人など専有部分の占有者については本条の適用がない。そこで、これらの者については、19条2項において、規約および使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させることとし、遵守義務が及ぶよう配慮している。

区分所有者が遵守すべき義務または禁止事項については、標準管理規約においては別途、個別具体的に定めがおかれている（たとえば、専有部分の用途に関する12条、駐車場使用料に関する15条2項、管理費等の納入・徴収に関する25条1項および60条等）。

実務からの視点

本条の「この規約及び総会の決議」について、「この規約及び使用細則（第18条に定める使用細則をいう。以下同じ。）並びに総会（第42条に定める総会をいう。以下同じ。）の決議」と定義した例がある。「使用細則」は、総会で決議していることから、総会の決議に含まれると考えられるが、対象物件の使用についての重要なルールであるため、あえて本条に追記したものである。

転売および相続等の理由により新たに区分所有権を取得した者が管理組合に提出する「区分所有者の変更に関する届出書」において、本条に係る誓約文言を記載していることが実務上多い。

また、賃借人等の占有者に対しては、19条2項の規定に基づき、管理規約および使用細則等を遵守する旨の誓約書の提出を入居時に求めることが多い。

◆第4条（対象物件の範囲）

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

別表第1 対象物件の表示

物件名		
敷地	所在地	
	面積	
	権利関係	
建物	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 延べ面積 m ² 建築面積 m ²
	専有部分	住戸戸数 戸 延べ面積 m ²
附属施設	塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、専用庭、プレイロット等建物に附属する施設	

参照条文

区分所有法2条4項、3条、4条2項、17条ないし19条、21条

コメント

別表第1関係

- ① 敷地は、規約により建物の敷地としたものも含むものである。
- ② 所在地が登記簿上の所在地と住居表示で異なる場合は、両方を記載すること。

趣旨

区分所有法3条は、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附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る」と定めている。本条は管理組合が定める規約の対象となる物件の範囲を明確にすることを目的としている。

解説

I 物件名

当該マンションの名称を記載する。

II 敷地

権利関係の欄には、敷地利用権(建物の敷地に関する権利(区分所有法2条6項))についての法律関係を記載する。具体的には、区分所有者が敷地の所有権を共有している場合には「区分所有者による共有」、敷地の所有者から賃借もしくは地上権の設定を受けている場合には、「区分所有者による賃借権の準共有」、「区分所有者による地上権の準共有」などと記載する。

別表第1は規約の対象となる敷地について特定するためのものであるため、区分所有者それぞれの持分の割合については、具体的に記載しない(10条より別表第3で具体的に記載することとされている)。

なお、敷地とは、建物が物理的に存在する土地だけではなく、庭等の規約により敷地と定められた土地の双方を含む（別表第1関係コメント①）。

Ⅲ 建 物

別表第1は規約の対象となる建物について特定するためのものであるため、区分所有者が区分所有する住戸の面積については、記載しない（登記簿に記載される）。

Ⅳ 共用部分

共用部分は、当然に管理の対象となる。共用部分とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物および規約によって共用部分（法4条2項）とされた附属の建物をいう（2条5号、法2条4項）。

なお、共有の敷地、共用部分以外の共有の附属施設については、区分所有法21条より、共用部分に関する同法17条ないし19条の規定が準用され管理対象となる。

Ⅴ 附属施設

附属施設は、建物の附属物および附属の建物をいうと解されている。別表第1で附属施設についても記載することとされているのは、附属施設の権利関係についても明確にすることで、規約の対象となる範囲を特定しておくことが望ましいためである。

別表第1には、一般のマンションでよく備えられている附属施設があげられている。そこで、このような具体例を参考に、当該マンションに備えられており、区分所有者が共有・準共有している施設を記載する。

📌実務からの視点

- ① 附属施設の範囲を変更する場合は、本条に関連する別表第1の変更が必要となる。
- ② 33条の規定に基づきマンション管理業者に管理業務を委託する場合は、本条に基づき「管理委託契約書」の管理対象範囲を定めること

が一般的であるため、抜けや漏れ、誤植等がないか、十分に確認しておく必要がある。

- ③ 管理組合が加入する損害保険を活用して共用部分で発生した事故等の保険金給付申請を行う場合、事故等の発生場所および起因箇所の区分を確認するため、保険会社から「別表第2 共用部分の範囲」とともに「別表第1 対象物件の表示」の提出を求められることがある。

◆第5条（規約及び総会の決議の効力）

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

参照条文

区分所有法3条、44条1項、46条

コメント

第5条関係

包括承継は相続、特定承継は売買及び交換等の場合をいう。賃借人は、占有者に当たる。

趣 旨

区分所有法は46条1項で「規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる」、2項で「占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う」と定めている。本条はこれらの区分所有法の規定を確認的に記載したものである。

解 説

I 本条1項

管理組合の規約や総会決議等の効力は、個々の組合員(区分所有者)の意思にかかわらず(仮に反対意見であったとしても)、管理組合の構成員である組合員全員に及ぶとされている。

相続、合併等により包括承継が行われた場合には、承継人は被承継人の権利・義務をすべて承継することになるため、規約や総会決議の効力が組合員の承継人に及ぶのは当然のことである(包括承継の場合に承継人に規約や総会決議の効力が及ぶのは明らかであり、区分所有法は特に定めていないが、標準管理規約では確認的に規定している)。

また、区分所有権の売買、交換等が行われた場合、譲受人等の特定承継人も、区分所有権を取得すれば当然に組合員となるため(法3条)、特定承継人にも規約や総会決議の効力は及ぶものとされている。なお、裁判例によれば、譲渡担保として区分所有権を取得した者(東京地判平成6・3・29判時1521号80頁)も規約にいう「区分所有者」にあたり、競売によって区分所有権を買い受けた者(東京地判平成9・6・26判時1634号94頁)も特定承継人にあたるとされる。

規約や総会の議事録は、利害関係人であれば閲覧できるため、譲受人等の特定承継人は、権利を取得する前にこれらの内容を確認することは可能であるから、特定承継人に効力が及ぶとしても予測し得ない不利益を課すことにはならない。

II 本条2項

組合員以外の専有部分の占有者は、管理組合の構成員ではないため、規約や総会の決議の効力が当然に及ぶわけではない。

しかし、占有者は建物を占有し使用する以上、占有者に対しても、少なくとも使用方法に関しては規約や総会決議の効力を及ぼす必要がある。そして、区分所有者の同居人や区分所有者から賃借している賃借人は、規約や総会決議等の使用方法に関する制約に服することを前提として占有していると考えられるから（標準管理規約では、3条2項で、区分所有者は、同居する者に対してこの規約および総会の決議を遵守させなければならないとしている）、これらの占有者に効力を及ぼしても予測し得ない不利益を課すことにはならない。

そこで、区分所有法上、これらの占有者には規約や総会決議等の効力が及ぶ旨が規定されており、標準管理規約でも確認的に規定を設けている。

なお、上述のとおり、占有者に効力を及ぼしても基本的には予測し得ない不利益を課すことにはならないと考えられるが、占有者自らの利害に関する決議事項については、総会に出席して意見を述べることができるとされている（45条2項、法44条1項）。また、占有者に効力が及ぶのは使用方法に関する部分であり、管理費の支払義務等、使用方法に関係のない部分について効力は及ばない。

参考判例

○最判平成9・3・27集民182号607頁・判時1610号72頁

マンションの分譲業者と専有部分の当初取得者が、専有部分を屋内駐車場として使用し、他の区分所有者の承諾なしに駐車場以外の用途に変更しない旨の合意をした場合でも、原始規約に専有部分の用途を駐車場に限定する旨の規定がないなどの事実関係のもとでは、専有部分の区分所有権を売買により取得した者は、専有部分の用途制限に係る合意に拘束されないとした事例。

🏠 **実務からの視点**

3条と同様、本条の「この規約及び総会の決議」についても、「この規約及び使用細則並びに総会の決議」と規定した例がある。また、転売および相続等の理由により、新たに区分所有権を取得した者が管理組合に提出する「区分所有者の変更に関する届出書」でも本条の記載事項について誓約する旨の記載をしていることが多い。

◆ **第6条（管理組合）**

第6条 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を〇〇内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

参照条文

区分所有法3条、47条1項・2項

コメント

第6条関係

管理組合は、「建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体」（区分所有法第3条）であって、マンションの管理をより円滑に実

◇編者・執筆者紹介◇

マンション実務法学会

理事長 倉田 繁

【本部】

石井 将 治（弁護士／御堂筋中央法律事務所）

加古 洋 輔（弁護士／色川法律事務所）

高坂 佳郁子（弁護士／色川法律事務所）

藤田 増 夫（弁護士／肥後橋法律事務所）

山本 真 史（弁護士／肥後橋法律事務所）

吉岡 萌（弁護士／御堂筋中央法律事務所）

生野 宏二郎（マンション管理士・管理業務主任者）

川中 輝 之（一級建築士）

丹 直 樹（管理業務主任者）

松原 秀 和（管理業務主任者）

脇田 剛（管理業務主任者）

【首都圏支部】

塩谷 太 郎（弁護士／一路総合法律事務所）

城島 聡（弁護士／赤坂葵法律事務所）

高瀬 亜 富（弁護士／弁護士法人内田・鮫島法律事務所）

柳 榮 晃 秀（弁護士／一路総合法律事務所）

高辻 潤 司（マンション管理士）

実務に活かす
マンション標準管理規約（単棟型）逐条解説

2020年4月24日 第1刷発行

定価 本体 3,600円＋税

編者 マンション実務法学会
発行 株式会社 民事法研究会
印刷 株式会社 太平印刷社

発行所 株式会社 民事法研究会

〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿3-7-16

〔営業〕 TEL 03 (5798) 7257 FAX 03 (5798) 7258

〔編集〕 TEL 03 (5798) 7277 FAX 03 (5798) 7278

<http://www.minjiho.com/> info@minjiho.com

組版／民事法研究会

落丁・乱丁はおとりかえします。ISBN978-4-86556-349-8 C2032 ￥3600E