

# マンション管理講習会（札幌市）

令和3年11月19日

「最近のマンション相談の傾向について」

一般社団法人 北海道マンション管理士会

マンション管理士 船山弘美

### (コロナ関係①)

法令上年一回は開催しなければならない総会の開催時期が迫っているが、コロナによる緊急事態宣言が発令されていることを考えると開催不可能のように思うが、どのような対応をしたらよいか。

区分所有法34条、標準管理規約42条で年一回の総会開催が定められ、各管理組合でこれに準じた形で管理規約を定めていると思いますが、緊急事態宣言が発令され総会開催が難しい中、開催しなければ法令違反となり、どうすれば良いかという相談内容。

#### (参照条文)

- ・区分所有法34条（集会の招集）  
2項 管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。
- ・標準管理規約42条（総会）  
3項 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。

コロナ禍中の総会開催については次頁のとおり、法務省から「開催をすることができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、……必要な報告をすれば足りるものと考えられます。」との見解が出されています。

見解中、公益財団法人マンション管理センターのホームページにおいて、「新型コロナウイルス感染拡大における通常総会開催に関するQ&A」及び「新型コロナウイルス感染拡大におけるITを活用した総会・理事会の開催に関するQ&A」に触れ、集会の開催についてはこちらもご参照くださいとあり、こちらでより詳細に解説されています。

上記のような経緯から、標準管理規約（単棟型）コメントも次のように改正（令和3年6月22日 国住マ第33号）されています。

#### 第42条関係コメント（第3項関係）

「災害又は感染症の感染拡大等への対応として、WEB会議システム等を用いて会議を開催することも考えられるが、やむを得ない場合においては、通常総会を必ずしも『新会計年度開始以後2か月以内』に招集する必要はなく、これらの状況が解消された後、遅滞なく招集すれば足りると考えられる。」

(法務省) 見解

「マンションの管理組合等における集会の開催について」

新型コロナウイルス感染症の影響により、管理者が選任された管理組合又は管理組合法人において、前年の開催から1年以内に建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」といいます。）上の集会の開催をすることができなくなった場合について、以下のとおりお知らせします。

区分所有法においては、管理者又は理事が、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならないとされ、集会において毎年1回一定の時期にその事務に関する報告をしなければならないとされていますが（区分所有法第34条第2項、第43条、第47条第12項、第66条）、前年の開催から1年以内に必ず集会の招集をし、集会においてその事務に関する報告をすることが求められているわけではありません。

したがって、今般の新型コロナウイルス感染症に関連し、前年の集会の開催から1年以内に区分所有法上の集会の開催をすることができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集し、集会において必要な報告をすれば足りるものと考えられます。

なお、下記の公益財団法人マンション管理センターのホームページにおいて、「新型コロナウイルス感染拡大における通常総会開催に関するQ&A」及び「新型コロナウイルス感染拡大におけるITを活用した総会・理事会の開催に関するQ&A」が掲載されていますので、マンションの管理組合等における集会の開催については、こちらをご参照ください。

(マンション管理センターのホームページ)

新型コロナウイルス感染拡大における通常総会開催に関する Q&A

Q3 通常総会の開催を管理規約に定めた期間から延期してもよいですか。

A3 通常総会の開催時期について、管理規約に「理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。」（標準管理規約第42条第3項）といった規定を置く管理組合は多いと推察します。

しかしながら実際には、災害発生の場合等には、やむを得ず期間内に総会を開催できないこともあり得ることです。今回の感染拡大についても、これに準じて、総会を開催するリスクや組合員の安全等も勘案して、期間内の開催が可能か否かが検討されるべきものと考えられます。

Q4 通常総会の開催を延期することを理事会で決定してよいですか。

A4 管理規約に通常総会の開催を延期し行う規定がない管理組合も多いと推察しますが、緊急時の対応として、やむを得ず期間を超えて総会を延期せざるを得ないと判断する場合には、管理組合の業務の運営に当たる執行機関である理事会で通常総会の開催を延期することを決議する方法が考えられます。

組合員には、緊急時の組合員の安全・安心のために、やむを得ない対応であることを理解してもらう必要があります。

Q5 通常総会を延期する場合にはどのような手続きが必要ですか。

A5 一例として次のような手順が考えられます。(管理規約に規定がない場合)

1、理事会を開催し、緊急時のやむを得ない対応として、通常総会を延期することと併せ、その間の管理組合の運営は次のように行うことを決議する。

ア 総会で後任役員が就任するまでは現役員が職務を行うこと（標準管理規約第 36 条第 3 項）

イ 総会で次期収支予算が決定するまでは今期収支予算に従い予算執行すること（標準管理規約第 58 条第 3 項）

ウ 管理会社との委託契約については、従前契約と同一条件での暫定契約を締結すること（(一社) マンション管理業協会発行の「マンション管理会社の感染症等流行時対応ガイドライン」を参照）

[http://www.kanrikyo.or.jp/report/pdf/gyoumu/virus\\_20200227.pdf](http://www.kanrikyo.or.jp/report/pdf/gyoumu/virus_20200227.pdf)

2、組合員に対し、理事会で決議した事項（通常総会を延期すること、ア、イ、ウ）を通知する。

・通知と同時に通知内容を掲示板等に掲示する方法も考えられます。

3、理事長は、通常総会の開催を延期すること等に関する組合員から問合せ、異議等については真摯に対応する。

・組合員に対しては、現在の状況は今までには経験のない事態であり、また、災害発生時において、物理的にやむを得ず総会を開催できない事態に準じることと考えられ、管理規約の規定に沿わないこともあるが、組合員の安全・安心のために、やむを得ず延期するものであることを理解してもらう。

4、その後、総会を開催できる状況になった場合には、可及的速やかに総会を開催し、前期役員が継続して職務を行ったこと、前期収支予算に従い通常の業務を執行したこと、管理会社との委託契約については、従前契約と同一条件での暫定契約を締結したことを報告するとともに、改めて、新役員選任、収支予算、委託契約更新について決議することが必要です。

Q6 通常総会の開催を延期した場合は法律違反となりますか。

A6 区分所有法においては、管理者又は理事が、少なくとも毎年 1 回集会を招集しなければならないとされ、集会において毎年 1 回一定の時期にその事務に関する報告をしなければならないとされていますが（区分所有法第 3 4 条第 2 項、第 4 3 条、第 4 7 条第 1 2 項、第 6 6 条）、法務省からは「今般の新型コロナウイルス感染症に関連し、前年の集会の開催から 1 年以内に区分所有法上の集会の開催をすることができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集し、集会において必要な報告をすれば足りる」との見解が示されています。

法務省 HP [http://www.moj.go.jp/MINJI/minji07\\_00024.html](http://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00024.html)

(コロナ関係②)

総会を開催しないとき、管理会社との委託契約はどうなりますか。

管理組合の多くは管理会社との委託契約期間を1年～2年とし、総会で更新承認を受けることにしていると思いますが、コロナによる緊急事態宣言発令中で総会が開催できなかったときに更新手続きをどうするかという相談内容。

Q7 通常総会を延期した場合には、管理会社との委託契約はどのように更新するのですか。

- A7 緊急時の対応として、理事会で、従前契約と同一条件での暫定契約を締結することについて決議する方法が考えられます。この場合には、理事会決議により暫定契約を締結することについて、管理会社と事前に協議し、理解を得ておくことが大切です。その後、総会を開催できる状況になった場合には、管理会社と従前契約と同一条件での暫定契約を締結したことを報告するとともに、改めて、委託契約更新について決議する必要があります。

<参考> 「マンション管理会社の感染症等流行時対応ガイドライン」 (抄) 一般社団法人マンション管理業協会 (令和2年2月27日改訂)

……「従前契約と同一条件」での暫定契約の締結  
標準管理委託契約書には以下の記載があります。

(契約の更新)

第二十一条 2 本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととの見込みがないときは、甲及び乙は、本契約と同一の条件で、期間を定めて暫定契約を締結することができる。

この条項に基づいて暫定契約を締結し、事態沈静後に重要事項説明会を開催し、新たな管理委託契約を締結する。……雛形…  
…を作成しましたので必要に応じて加筆修正のうえご活用ください。

令和〇年〇月〇日 株式会社〇取締役社長 〇〇 〇〇 殿

〇〇〇管理組合理事長 〇〇 〇〇 印

暫定管理委託契約締結について (管理委託契約第 21 条関連)

当管理組合が所在する地域における〇〇〇〇の感染拡大防止の必要性から、当管理組合においては総会が開催できないために管理委託契約締結の決議ができていません。しかしながら、管理組合の円滑な運営の必要性から、緊急措置として理事会にて審議した結果、貴社との管理委託契約第 21 条に基づき、従前の契約と同一の条件で令和〇〇年〇〇月〇〇日から令和〇〇年〇〇月〇〇日を契約期間とする暫定管理委託契約を締結することといたしました。

なお、事態沈静後には双方協議のうえ速やかに重要事項説明会を開催することも併せて要望いたします。……

### (コロナ関係③)

総会を開催すべく招集通知を発送したが、開催にあたりコロナが心配である。  
どのような点に注意したらよいか。

コロナ禍中総会を延期しても良い旨の見解が出されていますが、開催した場合には、どのような点に留意すべきかについての相談内容です。

Q1 新型コロナウイルスに関する注意喚起が続いている中で、通常総会を開催する場合の留意事項は何ですか。

A1 組合員に対し、総会会場に来場することなく、議決権行使書又は委任状（理事長等を指定する）により、議決権を行使してもらうことを、通知又は個別連絡により勧める方法が考えられます（同時に掲示板等に掲示する方法も考えられます。）。

議決権行使書及び委任状を送付していない場合は、議決権行使書等を急いで送付し総会開催日までに提出してもらうようお願いする。

- ・ 組合員には、体調を考えた上で、総会への出欠を慎重に判断してもらい、欠席する場合には、議決権行使書により、議題に対する賛否を表明してもらうことをお願いする。
- ・ 議決権行使書により議決権を行使してもらう場合には、議案に対する意見を文書で表明してもらうことも可能であることを併せて知らせる。
- ・ 出席者がある場合には、マスク着用、室内換気、短時間の運営等に努める。
- ・ なお、「招集してしまったから開催しなければならない」ということではなく、状況を踏まえ、中止することも含め柔軟に判断することも必要と考えられます。

### (コロナ関係④)

コロナ禍中であり総会を書面決議で行いたいが、書面決議の要件等について教えて欲しい。

Q2 通常総会を開催せずに書面による決議を行うことは可能ですか。

A2 区分所有法第 45 条第 1 項では、「この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。」とし、同条第 2 項では、「この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があつたときは、書面又は電磁的方法による決議があつたものとみなす。」としています。

このことから、通常総会において決議すべき事項について、区分所有法第 45 条第 1 項又は同条第 2 項の要件を満た

す場合には、通常総会を開催しなくても、これらのいずれかの方法により決議することができるものと考えられます。また、これ以外の方法として、通常総会を開催することとし、組合員には、可能であれば議決権行使書又は委任状（理事長等を指定する）により議決権を行使してもらうことを勧める方法も考えられます。

---

<参照条文>

・標準管理規約 50 条（書面による決議）

規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

<条文解説>

(1 項)

第一段階 書面決議を行うことについて区分所有者全員の合意

第二段階 普通決議、特別決議に必要な合意あれば可決（条文に明記なし）

(2 項)

議案内容について賛否を問い区分所有者全員の合意があったときは書面決議があったものとみなす

1 項では書面決議を行うことについて、2 項では議案内容についてそれぞれ区分所有者全員の合意が必要とハードルが高いため、小規模のマンションで誰しも異論無いような議案でないと現実的には難しいと思われます。

なお、区分所有者全員合意の要件を規約で緩和することは、書面決議が実質的討議の機会を無くすものであり、討議をした上で意思決定をすることの重要性に鑑み、緩和できないとされています。

(新型コロナウイルス感染拡大における I T を活用した総会・理事会の開催に関する Q & A)

Q2 区分所有法では集会の開催について、第 45 条 1 項で「(略) 区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる」としていますが、当管理組合は総戸数が多いこともありこれを採用することが非常に困難な状況です。

現下の状況においては、「区分所有者全員の承諾を得なくてはならない」とする要件を、規約によって緩和することはできませんか。

A2 区分所有法第 45 条第 1 項は、区分所有者が集会において報告を受け、討議をした上で意思決定をすることの重要性にかんがみ、集会を開催せず、区分所有者の書面又は電磁的方法による議決権行使のみをもって決議を行うためには、区分所有者全員の承諾が必要であるとしています。そのため、この全員承諾要件を規約によって緩和することはできないものと考えられます。他方で、区分所有法においては、この制度とは別に、集会を開催した上で、議決権行使を書面又は代理人により行うこと（区分所有法第 39 条第 2 項）や、電磁的方法により行うこと（同条第 3 項）が認められていますので、大規模な区分所有建物において集会を開催するに当たっては、これらの方法を活用することが考えられます。

なお、IT を活用した集会の開催については、Q1 を参照してください。

(※) 書面や電磁的方法による議決権の行使は、集会に出席しない区分所有者が、集会の開催前に、議事について賛否を記載した書面や電子メール等を集会の招集権者に提出することによって議決権を行使するものです。ただし、書面や電子メール等の提出をしたからといって必ずしも集会に出席したと扱われるわけではなく、区分所有法上は、定足数に関する規約がある場合において集会の決議をするためには、別途、その定足数を満たす必要があります。もっとも、規約に「書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす（標準管理規約第 47 条第 6 項）」旨の規定がある場合には、書面や電子メール等により議決権を行使した者も集会に出席したものと扱うことができます。

#### (コロナ関係⑤)

管理組合理事会で、コロナに苦勞している組合員に管理費の余剰金を見舞金として配りたいとの提案があったが、そのようなことは可能なのか

管理費等が潤沢にあるのでコロナ禍中組合員に見舞金として配ろうとする管理組合の方針に疑問をもった方からの相談内容。組合員は管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができないとされ、余剰金は翌年度の管理費に充当するとされているので、管理組合から配ることも原則としてできないと思料されます。

なお、組合員全員の合意があるような場合でも、返還金の算定を床面積割合とするか居住年数によるか等難しく、後日合意の効力が錯誤により無効と主張される恐れもあることから、配るようなことは原則すべきでないと思われます。

管理費等会計が潤沢なのであれば、月々の管理費等が高すぎるものが想定され、配るのでなく今後の管理費等を減額することで対応すべきでしょう。

#### <参照条文>

- ・ 標準管理規約 60 条

⑥組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

- ・ 標準管理規約 61 条

収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。



### (e 承認関係)

組合資金の支出承認要請についてパソコンを使用する e 承認で行っているが、パソコンに詳しくないため操作を誤ってしまった。管理会社から怒りの電話を受けたりし役員をやめたい。

マンション管理でもデジタル化が進んでおり、従来の組合理事長印の押印から、時間や場所に捉われずパソコンやスマホを使って承認を行う e 承認を採用する管理会社が多くなってきています。簡便に承認手続きが行えるということで採用された e 承認ですが、デジタル機器に詳しくない管理組合役員にとってはかえって手間取り重荷となることがあります。パソコンの基本操作方法の習得とともに、不明な点は管理会社担当に問いただし十分理解しておくとともに、不安であれば承認手続きの際電話連絡とりながら確認する等したら良いと思います。

### (集合郵便ポストのダイヤル錠番号関係)

区分所有者が急死し、遠くに居住している子供が相続したが、集合郵便ポストのダイヤル式番号が、管理会社・デベロッパーに聞いてもわからず、鍵を取り替えることとなった。その費用を区分所有者に負担させることができますか。

ダイヤル錠というのは、ダイヤルを左右に回し設定されたセット位置に暗証番号を合わせていくことで開錠するもの。開けるための鍵を持ち歩く必要がないので鍵をなくしてしまう心配がない反面、番号を忘れてしまうと開けられなくなります。

集合郵便受けは通常、共用部分のうちの専用使用部分に該当し、鍵の取替えは、通常使用に伴う費用と考えられるので原則として区分所有者負担となります。

#### <参照条文>

- ・標準管理規約 21 条（敷地及び共用部分等の管理）

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、専用使用权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。

## (給排水管工事関係)

漏水事故も多発してきたため、共用部分と専有部分の給排水管更新工事を同時に実施したいが、資金不足のため借入れするか実施時期を延ばすか悩んでいる。

共用部分と専有部分の給排水管工事は、技術的にも経済的観点からも同時に行うのが良いとされています。借入れするか実施時期を延ばすかは、更新工事の必要性和資金事情を勘案して決めるしかありません。

＜参考＞（マンション設備改修の手引き）＝マンションリフォーム技術協会

「共用排水立管の改修を先行し専用排水枝管を戸別リフォームで行うと、使用材料がバラバラになる場合があります、その後の維持管理に支障をきたすことがある。このように共用排水管と専用排水管を別工事で行うと内装解体復旧費用の二重投資となる部分が出てくる場合が多いので排水管改修は併せて行う方が望ましい」

＜参照条文＞標準管理規約 2 1 条（敷地及び共用部分等の管理）

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。

上記標準管理規約では工事を一体として行うことができるというだけで、費用負担について特段触れていないため、専有部分に係る工事費用は原則として個人負担となるが、個人負担の金額が多額となる場合には経済的理由で工事を希望しない住戸が多数発生する恐れがあるため、専有部分の工事費用についても組合負担とする規約改正（修繕積立金の取崩できる場合の項目に付加）を行っておくことが好ましい。

＜参考＞マンション標準管理規約コメント（令和 3 年 6 月 22 日 国住マ第 33 号）

第 21 条関係

⑦ 第 2 項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第 2 7 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。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。

## (騒音関係) 騒音で困っている。

相談の半数程度が騒音問題で、特に最近ではコロナによる巣ごもり生活で家にいる時間が長くなったことによると思われるような相談もあります。上階の発する音がうるさいと下階の住人からの相談が一番多いが、その他に斜め上の階とか排水管の音とか音の発生源は様々です。騒音の苦情を受け床に絨毯を敷いたり気を遣っているのに苦情が止まないのどうしたらよいかというような相談もあります。

相談の中で一番多い相談内容であるにもかかわらず、具体的にどの程度の騒音なのか不明なこともあり、次のような一般的な回答とならざるをえません。

### (予防)

騒音については、「音にも顔がある」とか「感情公害」とか言われるように、例えば一番トラブルになりがちな上下階で上階の発する子供の走り回る音でも、自分の孫の走り回る音であれば「今日も元気」と嬉しい気持ちになります。このことからわかるのは普段から交流（コミュニケーション）をとっているような親しい関係だとうるさく感じる事が比較的少ないということです。従って、日常挨拶の他、近隣住戸に遊び盛りの子供がいる等家族構成をオープンにしたり、組合活動へ積極参加する等で親睦を深めることが大事です。

### (クレーム発生)

掲示板等で騒音に困っている住民の存在を知らせる。

コンクリート壁でも音は結構伝わるものですが、分譲マンション暮らしが初めての方など、コンクリートに囲まれているので音は殆どシャットアウトされると思込み、よもや自分の出す音で他人から苦情が出ていることに気づいていないことも多い。そのため、騒音に悩んでいる方がいることを掲示板等に表示し、暗に自分の出している音で苦情が出ていることに気づかせる。

### (紛争)

騒音といっても様々で、殆どの方が騒音と感じる場合や、通常的生活音でもうるさいと感じて苦情を述べる方もいます。

問題がこじれて裁判となった場合の判断基準は「受忍限度」といわれるもので、一般通常人が我慢できるか否かを基準に判断されます。一般通常人というのも抽象的な概念ですがこれ以外に基準の立てようがありません。客観的基準となるようなものとして、国の定めた環境基準がありますが、恒常的に発生している音でないこと等から測定が難しく、環境基準の他に、音の継続時間、話し合いの状況、先住性、公共性等、様々な要素の組合せで判断されることとなります。

なお、マンションを終の棲家と思う人が増えている状況下、裁判だとしこりが残るので、話し合いによる解決がベター。