



令和2年度 京都市マンション管理セミナー

オンライン総会・理事会

令和3年2月23日
けやき法律事務所
弁護士 伏見康司

新型コロナウイルス禍における 会議体の検討

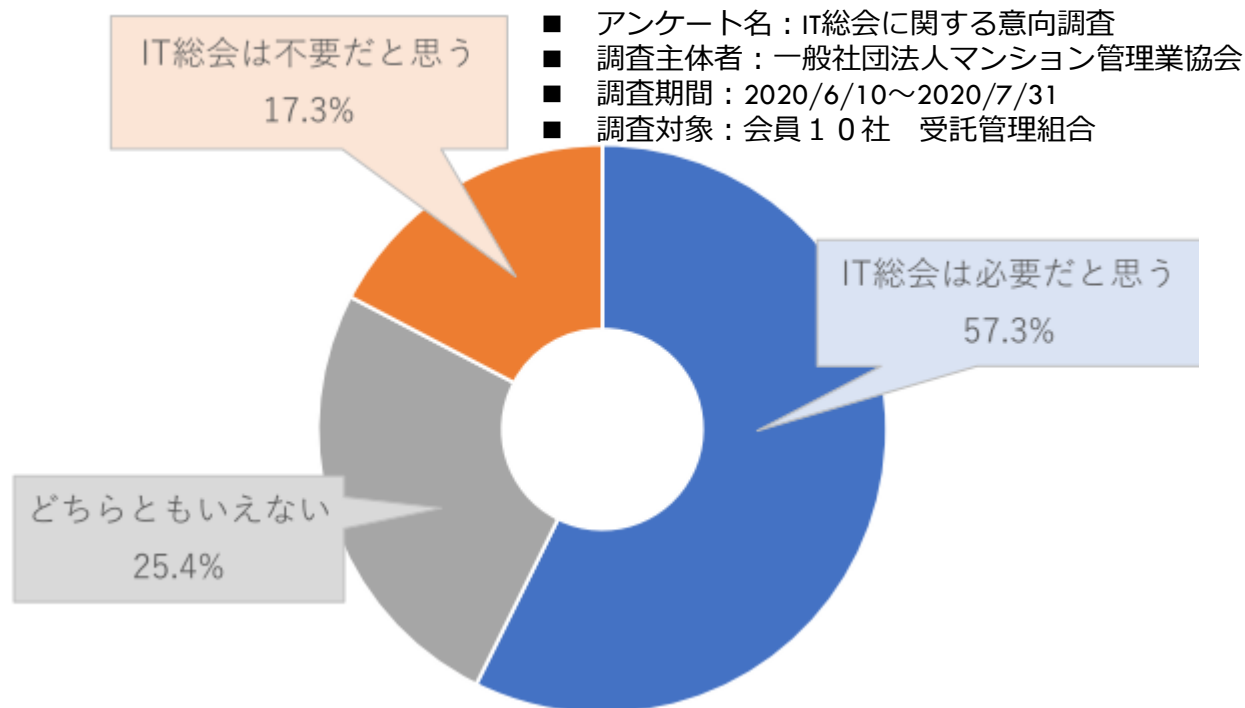
- 感染症拡大防止の観点
- マンション居住者のライフスタイルの多様化
- 対策の一つとして、オンライン会議の検討

ただし、一体感の醸成、合意形成の難しさ、デジタル格差などにも配慮が必要

オンライン会議以外の対応

- 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（法務省ホームページ）
- 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
- 区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意（区分所有法第45条第1項又は同条第2項）

ITを活用した総会に係る意向調査結果概要



回答数：2,174件

	総計	回答数	割合
IT総会は必要だと思う	1246		57.3%
IT総会は不要だと思う	376	複数回答可	17.3%
自身は必要と考えるがIT弱者等への課題有		281	
自身も含めIT弱者への課題有		160	
対面で行うべきだ		134	
その他		66	
どちらともいえない	552		25.4%
自身は必要と考えるがIT弱者等への課題有		86	

オンライン総会の形態

「参加型」： リアル総会＋オンライン傍聴可能

「出席型」： ① リアル＋オンライン併用型総会

② 完全オンライン総会

オンライン総会の許容性

●許容性：

- ✓リアル集会（総会）の開催場所と各区分所有者との間で情報伝達の双方向性と即時性が確保されているといえる環境があれば、有用な手段である。
- ✓これまでのIT総会に関する検討においては、完全オンラインを区分所有法が否定していると解釈するのは難しいという前提であった。
- ✓なお、会社法において、バーチャル株主総会も類似の解釈

●慎重意見：

- ✓区分所有法上の集会の本質が、多くの人が一同に会して議論すること、完全オンライン総会が区分所有法上の集会に該当するか確認が必要ではないか。
- ✓平成14年の区分所有法改正時には、電磁的方法による決議等が認められた。電磁的方法による招集や会議は、区分所有法を改正せず規約改正だけで対応できるのか。
- ✓欧州では、オンラインで参加することと、完全オンラインの集会は区別して捉えられている。

参加型と出席型の特徴

	出席・参加	議決権行使	質問
リアル総会+オンライン傍聴可能	参加	不可 (事前行使必要)	不可 (メッセージを受付・回答可能)
リアル+オン併用型	出席	可能	可能
完全オンライン総会	出席	可能	可能

注1) 出席組合員として扱われるのは議決権の行使が予定される出席者に限られる。単なる傍聴人としてWEB会議システム等を用いて議事を傍聴する組合員については、出席組合員には含まれないと考えられる。

注2) 会社法では、株主総会を招集する「場所」定めなければならないと規定している(298条1項1号)。これに対し、標準管理規約では、「場所」を示すと規定されているものの、区分所有法では、招集通知の記載事項ではない(35条1項)。

オンライン総会における課題

1. 本人確認の方法
2. 前提となる環境整備（通信障害についての考え方）
3. 総会の出席と議決権行使の取り扱い
4. 質問の取り扱い

1. 本人確認

リアル集会（総会）の実務

- 区分所有者の届出に基づく住所に送付された「招集通知」を所持している区分所有者は、通常は当該区分所有者と同一であるという経験則を適用

本人確認の方法

- 受付で部屋番号と氏名の申告
- 「集会（総会）招集通知」等の提示
- 電子署名を付することとする方法
- あらかじめ割り当てられたパスワードを入力させる方法

2. 通信障害（予防）

バックアップ手段の確保

- 配信に使用するモバイルWi-Fiを複数台用意し、通信接続ができなくなった場合に備え、代替でモバイルWi-Fiを用意
- バックアップとしてウェビナーツールのホストを共同ホストで二重化
- 全役員がオンラインで出席したが、議長は、通信障害に備えたバックアップとして、インターネット回線を複数用意（Wi-Fi、有線、4G）

事前の通信テスト

- 参加者側の通信環境等によって接続ができない可能性も考え、事前にテスト用URLを発行し、ウェブ会議ツールの接続テストを実施

2. 通信障害（対応）

- 通信障害等が発生し、多くのオンライン出席区分所有者が参加不可能となった場合には、あらためて総会を開催することも考えられる
- 通信障害等の発生段階、及び規模によっても異なるため、予めその対応について、管理組合内で協議しておく
- 通信障害に備えて、あらかじめ議決権行使をしておくなどの工夫は考えられる。（参加時又は、決議時に）

ITを活用した総会の実施ガイドライン（マンション管理業協会）10頁等

3. 総会の出席と 議決権行使の取り扱い

- その区分所有者が招集場所で開催されている総会に出席し、その場で議決権を行使したものと取扱うことも可能（異論あり。）
- オンライン出席区分所有者の議決権行使方法については、事前に管理組合内で協議し、意思確認を担保できるルールを設けることが望ましい。

I Tを活用した総会の実施ガイドライン（マンション管理業協会） 7, 8頁

4. 質問の取り扱い

一般に、総会において、議長による質問の制限が可能

オンライン総会での工夫

- 運営ルールとして定め、招集通知や WEB 上で通知
- 画面上で挙手、ウェブ会議システムの挙手、チャット
- テキストで質問を受ける場合、1人が提出できる質問回数や文字数、送信期限などをあらかじめ通知

オンライン出席による制限等

事項	制限又は取り扱いの差異
本人確認	IDとパスワード
代理出席	リアル総会に限定
事前の議決権行使	実際に行使するまで事前行使を有効
質問	回数、文字数、送信期限の設定、一定の不適切な内容は取り上げない等の運営ルールの設定
動議の提出	リアル総会に限定
動議の採決	実質的動議については棄権、手続的動議については欠席とみなす
退場	通信の強制的な拒絶

オンライン理事会の許容性

理事会については、区分所有法の要請はない。

一般的には、理事会の運営等については、管理規約の定めによるほか、別に細則を定めることができる

理事会に出席できない理事について、インターネット技術によるテレビ会議等での理事会参加や議決権行使を認める旨を、規約において定めることも考えられる。（標準管理規約53条のコメント⑤）

留意点

WEB会議システム等を用いることができない理事に対しては、理事会の議事について質問の機会の確保、書面等による意見の提出や議決権行使を認めるなどの配慮

通常の理事会と同様、規約や使用細則等に則り理事会議事録を作成することが必要となる

従前の管理規約に基づき オンライン 会議を開催することが可能か。

新型コロナウイルス感染拡大の予防という観点から、新型コロナウイルス感染症への対応が求められる当面の間においてやむを得ず管理規約に規定されていない手法による対応が求められる際には、区分所有者からの理解や了承が得られれば、そのような対応がなされても不適切ではないと考えられます。

→ 悩ましい..

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より（マンション管理センター）

マンション標準管理規約（単棟型）の改正（案）概要

マンション管理の新制度の施行に関する検討会 第4回より

背景・テーマ		関係条項	改正内容
新型コロナウイルス感染症	① I Tを活用した総会・理事会	§38コメント §43コメント §46コメント §47①+コメント §52コメント §53①+コメント	I Tを活用した総会・理事会の会議の実施が可能なことを明確化して、留意事項等を記載 1. 理事長による業務報告が I Tを活用した総会でも可能なことを記載【§38コメント】 2. I Tを活用した総会等の招集手続で通知する場所はU R L 等が考えられることを記載【§43（総会）・§52（理事会）コメント】 3. I Tを活用した議決権の行使が可能なことを記載【§46（総会）・§53（理事会）コメント】 4. I Tを活用した総会等の会議の実施が可能なことを明確化【§47（総会）・§53（理事会）本則及びコメント】
	② マンション内における感染拡大のおそれが高い場合等の対応	§18コメント	1. 共用施設の使用停止等を細則で定めることが可能なことを記載
		§42③+コメント	2. 感染拡大防止のために総会の延期が可能なことを規定
③ 置き配	§18コメント	置き配のルールを細目で定めることが可能なことを記載	

I T を活用した総会に係る実証実験

実施対象： マンション管理業協会「AI・IoT小委員会」委員会社6社の受託
管理組合

実施期間： 令和2年8月1日（土）～9月27日（日）

実施組合数： 31組合

参考資料

マンション管理の新制度の施行に関する検討会 第4回議事要旨、資料（国土交通省）

ハイブリッド型バーチャル株主総会の実施ガイド（経産省）

ハイブリッド型バーチャル株主総会の実施ガイド（別冊）実施事例集（経産省）

バーチャル株主総会の実務（澤口実 編著）

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（マンション管理センター）

I Tを活用した総会の在り方検討会 報告書（マンション管理業協会）

I Tを活用した総会の実施ガイドライン（マンション管理業協会）

I Tを活用した総会に係る意向調査 結果（マンション管理業協会）



ご清聴ありがとうございました。