

第5回オンラインセミナー

標準管理規約の改正点

2022/2/18

NPO法人マンションサポートネット正会員
弁護士・マンション管理士 小林靖子

標準管理規約の改正点

令和3年6月22日に標準管理規約が改正

新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受けた改正

- ① ITを活用した総会・理事会
- ② マンション内における感染症拡大のおそれが高い場合等の対応
- ③ 置き配を認める際の留意事項

① ITを活用した総会・理事会

改正点

WEBによる総会や理事会の実施が可能なことを明確化し、これに合わせて留意事項等を記載

- **定義(2条)**
- **理事長の報告(38条関係コメント)**
- **招集通知 開催方法(43条、52条関係コメント)**
- **議決権行使(46条、53条関係コメント) など**

① ITを活用した総会・理事会

疑問

- 規約に定めがなくても完全オンライン総会をして大丈夫？
- オンライン総会のみなのに、招集通知にWEBによる実施が書いていなかったら、決議の効力はどうなる？
- チャット機能や投票システムを利用した議決権行使は、無条件で認められるの？
- 通信障害が発生して総会に出席できなかった/出席資格がない者がなりすまして総会に出席した場合は？ など

① ITを活用した総会・理事会

総会と理事会は同じように考えていいのか？

視点

- 理事会に関しては、区分所有法に規定がない
- 理事会は理事が顔を突き合わせて意見を出し合い、議論の末に結論を出すことが求められる場
- 小人数で、総会より開催が容易

① ITを活用した総会・理事会

トラブル防止のためには、オンライン総会、オンライン理事会を実施するのであれば、規約・細則を整備し、運営に関する事項を明確化しておくほうがよい。

今後、訴訟でオンライン総会等の決議の効力などが争われることが予想され、より議論が深まると思われる。

② マンション内における感染症拡大のおそれが高い場合等の対応

18条関係コメント

感染症の感染拡大の恐れが高いと認められた場合における共用施設の使用停止等を使用細則で定めることが可能であることを記載

42条関係コメント

感染症感染拡大の防止等への対応としてITを活用した総会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総会の延期が可能であることを記載

③ 置き配を認める際の留意事項

18条関係のコメント(使用細則)に追加

共用部分に個人の物をおいてはいけないのが大原則

⇔コロナ下で、自粛生活を送るのに置き配は不可欠？

消防法 避難の支障にならないように管理する義務

標準管理規約の改正点

その他の改正

- 専有部分配管の工事を共用部分配管と一体的に行う際の修繕積立金からの工事費の拠出
- 理事長等に関する「解任」の追加
- 押印主義の見直し
- 役員の欠格条項
- 承認・提出・届出関係手続きに罹る電磁的方法の導入
- 総会決議事項の追加(管理計画認定及び要除却認定の申請)

配管を一体的に工事する場合

21条関係コメント

共用部分と専有部分の配管を一体的に工事する場合

- あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取り換えについて記載
- 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
- 先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等に十分留意する

理事長等に関する「解任」の追加

51条2項3号、35条3項

最高裁平成29年12月18日判決

理事長解任について特に規定がない場合について、管理組合の規約により理事長は理事の互選によって選任されたのだから、理事会の多数決で理事長を解任し、新たな理事長を選任することができる」と判断

※理事としての地位自体は、総会決議を経なければ解けない

押印主義の見直し

49条2項、53条4項、72条1項

**デジタル社会形成関係法律整備法で区分所有法を含め多数
の法律で押印の見直しが一括改正**

議事録への署名押印⇒署名(49条2項)

規約原本 記名押印⇒署名(72条1項)

役員の欠格条項

36条の2 1号

成年被後見人若しくは被保佐人

⇒精神の機能の障害により役員職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

※令和元年「成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律」の施行／令和3年3月 会社法や一般社団法人法の改正

承認・提出・届出関係手続きにかかる 電磁的方法の導入

ペーパーレス化の推進

利便性の向上

専有部分のリフォーム工事の承認(17条)などに拡大し、電磁的方法が利用可能な場合の規定の仕方の標準モデルを示した

総会決議事項の追加

48条

マンション管理適正化法改正で新設された、管理計画の認定制度。認定の申請が総会決議事項として追加。

マンション建替え等円滑化法に基づく要除却認定の申請も総会決議事項として追加。

そのうえで、規定の順番を整理

以上