

令和2年度マンション調査・研究結果報告書

管理組合の役員・組合員の責任について

—法的な観点から考える—

令和2年11月

目次

はじめに

I. 役員の責任

1. 法令等における規定
2. 善管注意義務

II. 組合員（区分所有者）の責任

1. 組合員（区分所有者）の財産
2. 法令等における規定
3. 工作物責任
4. 管理費等滞納問題の法的対応

III. 民法の改正

1. 民法改正の主な要点
2. 住宅業界に関連する改正点

IV. マンション関連法の改正

1. 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正
2. 「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正

最後に

<参考文献>

はじめに

国内における、分譲マンションのストック数は、令和元年末時点の国土交通省のデータによると、665.5万戸にのぼり、1500万人超という国民の1割以上が居住する重要な居住形態となっている。一方、築40年超のマンションは91.8万戸あり、20年後には、約4.2倍の384.5万戸となり、高経年マンションの急増が見込まれている。また、マンションの区分所有者、居住者の高齢化が進んでいる。この「二つの老い」の問題と合わせ、マンションの高層化、大規模化による管理の高度化、複雑化が進み、マンションの管理・運営は難化傾向にある。このような状況の中、マンションを適正に管理する主体である管理組合を構成する役員・組合員の責任・義務について、区分所有法、マンション標準管理規約等で種々規定されている。役員・組合員の法令等で規定された責任・義務について整理するとともに、どのような場合に、義務違反となるのかについて、いくつかの判例を紹介する。

明治29年に制定されてから、約120年にわたり、実質的な見直しがおこなわれていなかった、民法が改正され、令和2年4月1日に施行された。また、マンションの管理に関する基本的な法律である「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年12月制定）及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」（平成14年6月制定）の一部を改正する法律が令和2年6月24日に公布されたので、今回のそれぞれの法律の改正の主な要点についても説明する。

I. 役員の実任

1. 法令等における規定

管理組合の管理者（通常は理事長）の義務について、区分所有法に下記が規定されている。

第26条（権限）

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、集会の決議を執行し、並びに規約で定めた行為をする権限を有し、義務を負う。

（第2項～第5項：省略）

第28条（委任の規定の準用）

この法律および規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。

理事長以外の役員も、総会で選任され、これを受けた以上、民法上の受任者となり、民法第644条等に定める義務を負うことになる。受任者とは、委任契約に基づき、委任された人のことを指し、マンション管理においては理事会が受任者となり、管理組合が委任者となる。委任者は管理組合であり、個々の区分所有者（以下、組合員という。）が委任者であるとはみなされない。民法の委任については、下記のように規定されている。

第643条（委任）

委任は、当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって、その効力を生ずる。

民法の委任の規定による役員の義務として、まず、第644条に規定される善管注意義務（善良な管理者としての注意義務）が挙げられる。

第644条（受任者の注意義務）

受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う。

善管注意義務とは義務者の職業、その属する社会的、経済的な地位において、通常期待される注意の程度とされる。

マンション標準管理規約（標準管理規約という。）には下記の役員の誠実義務の規定がある。

第37条（役員の誠実義務等）

役員は、法令、規約および使用細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

次に、民法645条に定める受任者としての報告義務が規定されている。

第645条（受任者による報告）

受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任事務の処理の状況を報告し、委任が終了した後は、遅滞なくその経過及び結果を報告しなければならない。

マンション管理業務は多岐にわたり、かつ複雑な業務であるが、理事長が独断専

行することなく、また管理会社に丸投げをすることなく、合意形成を図りながら、事務処理を行うことが、管理組合の理事会に求められる。そのため理事長が組合員に定期的に報告することが不可欠な業務となる。標準管理規約には報告義務として、下記が規定されている。

第38条（理事長）

第3項 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

第4項 理事長は、〇ヶ月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。

この報告義務について、個々の組合員に対する報告義務については、否定的に解されている。形式的な理由は、役員は、総会における多数意見により（団体的意思決定により）選任されているもので、それは管理組合との委任関係にあり、個々の組合員との間で委任関係が成立するものではないからである。もっと大きな理由は、役員にとって、個別の組合員から個別の要求に対応しないといけないというのは重すぎるということである。判例としては、東京地方裁判所平成4年5月22日判決などがある。

民法の委任の規定によれば、役員は下記のような義務も負うことになる。

第646条（受任者による受取物の引渡し等）

第1項 受任者は、委任事務を処理するにあたって受け取った金銭その他の物を委任者に引き渡さなければならない。その収取した果実についても同様とする。

第2項 受任者は、委任者のために自己の名で取得した権利を委任者に移転しなければならない。

第647条（受任者の金銭の消費についての責任）

受任者は、委任者に引き渡すべき金額又はその利益のために用いるべき金額を自己のために消費したときは、その消費した日以後の利息を支払わなければならない。この場合において、なお損害がある時は、その賠償の責任を負う。

2. 善管注意義務

善管注意義務は、下記民法400条の条文に由来するとされている。

第400条（特定物の引渡しの場合の注意義務）【改正前】

債権の目的が特定物の引渡しである時は、債権者は、その引渡しをするまで、善良な管理者の注意をもって、その物を保管しなければならない。

第400条（特定物の引渡しの場合の注意義務）【改正後民法】

債権の目的が特定物の引渡しである時は、債務者は、その引渡しをするまで、契約その他の債権の発生原因及び取引上の社会通念に照らして定まる善良な管理者の注意をもって、その物を保管しなければならない。

民法の条文等で、善管注意義務の抽象的な意味は理解できるも、マンション管理組合の役員がどのような場合に、善管注意義務違反になるのかについて、特に具体的、汎用的な規定はない。実際の訴訟で、役員の義務違反が問題にされる場合、損害賠償請求という形をとり、その根拠は、善管注意義務違反を債務不履行として把握することになる。

善管注意義務の意味の理解の参考として、下記の二つの判例を紹介する。

(1) 東京高等裁判所令和1年11月20日

①訴訟内容

新築後2度目の大規模修繕工事が問題となった事案。工事実施に当たり、総会決議を経ていたが、工事実施後に組合員招集（組合員総数の1/5以上、議決権総数の1/5以上の同意を得て招集）の総会が開催され、理事長を解任し、新理事会体制となった。

新理事長は元理事長に対して、本件工事費用は元理事長の私利を図る目的で支出を決めた違法なもので、その額1838万5619円につき、元理事長は管理組合に対して賠償すべき義務があると主張し、交渉するのに対し、元理事長が原告となって、同額につき債務のないことの確認を求めて訴えた（債務不存在確認の訴え）事件。

②判決

東京地方裁判所は元理事長の訴えを全面的に認めたが、東京高等裁判所は一転して一部敗訴させた。主文は「債務が909万4891円を超えて存在しないことを確認する。」であった。

③事実認定内容

東京高裁が元理事長を一部敗訴させようと考えた事実認定は下記のとおり。

- 本件大規模修繕工事は、漏水問題を契機になされたものであるが、本来、大規模修繕工事実施が考えられる時期ではなく、元理事長が強引に進めた工事であった。当時の資料によると、本来漏水問題に対処するための相応の工事は、もっと小規模なもので充分であった。
- 工事内容自体も、漏水に対処するための主眼である箇所のみを中心とするものではなく、外壁の美観工事が中心となっていた。
- 元理事長は、一部の組合員に対して、本来管理組合の修繕積立金からは支出の許されない専有部分の工事費用を総会決議もなく支出した。その組合員は、従来は元理事長の管理組合運営に批判的であったが、上記費用支出後に態度を変え、大規模修繕工事完了後に専有部分を売却して、退去した。
- 元理事長は、大規模修繕工事完了後に専有部分の売却を試み、不動産業者に依頼し、広告を出した。

総会決議を経た大規模修繕工事であっても、詳細な事実確認しだいでは、善管注意義務違反が認められるという事例である。

(2) 東京地方裁判所平成27年3月30日

①訴訟内容

会計担当理事による長期間の着服横領（1億1500万円超、7800万円弱返還済）があったケースで、理事長、副理事長、会計監査の役員たちの義務違反が問われた。

- ・平成10年2月9日～平成19年9月6日：会計担当理事の着服横領行為
- ・平成7年～平成19年11月4日：A理事長
- ・平成7年～平成19年11月19日：B会計監査役員
- ・平成6年～平成19年6月21日：C副理事長

②判決

副理事長以外、理事長、会計監査役員の役員たちの善管注意義務違反が認められた。各役員の評決理由は下記。

(a) A理事長

- 理事長として、前年度の収支決算報告書を作成して、総会で組合員に報告する義務を負っていた。会計担当理事が作成した、収支決算報告書を確認、点検して適正に行われていることを確認すべき義務があった。
- 会計担当理事に本件預金口座に管理、その預金通帳及び銀行用印鑑の保管を任せていたにもかかわらず、会計の報告につき、定期総会の直前に、会計担当理事から簡単な説明を受けるのみであって、本件預金口座の通帳の残高を確認しなかった。

- 会計監査役員に対し、本件預金口座の通帳を確認するなど適正な監査をすべき指示を出したり、会計担当理事が、適正な監査をしているかを確認することもなかった。
- その結果、会計担当理事による会計業務の具体的な内容について、十分な確認をしないままとしていた。

(b) B会計監査役員

- 会計監査役員として、会計担当理事が作成した前年度の収支決算報告書を確認、点検し、会計業務が適正に行われていることを確認すべき義務があった。
- 会計担当理事から定期総会直前に示された虚偽の収支決算報告書の記載と会計担当理事が偽造した、残高証明書の残高等を確認するだけで、本件預金口座の通帳の確認をせず、会計担当理事による横領行為を看過した。
- 銀行発行名義の預金口座の残高証明書については、それが真実、銀行発行のものであるならば、その信用性が極めて高いものであるが、会計担当理事が会計監査役員に示した本件預金口座の残高証明書は、会計担当理事が自分のワープロで偽造したというものであって、その体裁等からして、真実の銀行発行の預金口座の残高証明書の原本とはかなり異なるものであったことが推認される。
- このような偽造された残高証明書を安易に信用し、会計担当理事が保管しており、その確認が容易である、本件預金口座の預金通帳によって、残高を確認しようとしなかった。

(c) C副理事長

- 本件規約上、副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故がある時は、その職務を代行することとされており、また、副理事長も構成員である理事会は、総会の議決、本件規約による自治会の業務遂行にあたるほか、必要と認める事項を決定し、これを処理することとされている。
- 平成7年以降、本件自治会の役員の役割分担を決め、副理事長は「理事長の補佐」、「定期的な共用部分の保守管理」、「管理名簿等の日常管理資料の作成」をその具体的な職務とし、副理事長はこれらの職務を分担してきたことが認められる。
- 本件規約上も実際の職務分担のいずれにおいても、本件自治会の会計業務について、具体的に何らかの権限が与えられていたものではない。
- 会計事務について、何らかの措置を講ずべき場合とは、理事長が会計に関して行っていた行為について、副理事長として何らの補佐をしなければならない状況が存在することになった場合であるとし、理事長が事故にあった場合である。

- 当時、副理事長やその他の本件自治会関係者においても、本件自治会の会計事務において、副理事長が何らかの措置を講ずべき状況にあると認識されておらず、また、理事長に事故があるとの状況にもなかつた。
- 会計担当理事の横領行為につき、副理事長において、予見して、何らかの措置を講ずべきであったということとはできない。

II. 組合員（区分所有者）の責任

1. 組合員（区分所有者）の財産

組合員の権利・義務の根拠の一つとなる、組合員の財産について整理する。

管理組合はマンションの「建物並びにその敷地及び附属施設」（以下、共用部分等という。）に関して財産権は有していない。管理組合の財産は、組合員から徴収される、管理費、修繕積立金及び各種使用料等（以下、管理費等という。）が主たる財産になる。

一方、組合員は、専有部分について区分所有権を所有するので、区分所有権に基づく権利行使や訴訟追行をすることができる。また、組合員は共用部分等に関する財産権を有しており、共用部分等の持分権は各組合員に帰属している。但し、共用部分の持分の処分について、区分所有法で下記のように、専有部分と分離して処分をすることができない。

第15条（共用部分の持分の処分）

第1項 共有者の持分は、その有する専用部分の処分に従う。

第2項 共有者は、この法律に別段の定めがある場合を除いて、その有する専用部分と分離して持分を処分することができない。

組合員は保存行為ができる等区分所有法で下記が規定されている。

第18条（共用部分の管理）

第1項 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。但し、保存行為は、各共有者がすることができる。

第19条（共用部分の負担及び利益収取）

各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

管理組合の代表者たる理事長が、その職務の範囲内において第三者との間にした

行為につき、組合員がその責めに任ずべき割合は、共用部分の持分の割合となる（共用部分の持分の割合は管理規約に規定。）。

2. 法令等における規定

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に、管理組合、区分所有者の努力義務として、下記が規定されている。

第4条（管理組合等の努力）

第1項 管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するように努めなければならない。

第2項 マンションの区分所有者は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすように努めなければならない。

また、区分所有法第6条は区分所有者間の基本的な権利・義務として、各区分所有者に対し、建物の保存に有害な行為、その他建物の管理又は使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為を禁止するとともに、その専有部分又は共用部分等の保存又は改良のために必要な範囲内において、他の区分所有者の専用部分の一時使用を認めている。この第6条の規定は、強行規定であり、規約等によって同条に規定することを排除することはできない。

上記の組合員としての基本的な義務に加え、標準管理規約に組合員が遵守すべき義務が種々規定されているが、抜粋し、下記する。

(1) 納入義務

①管理費や修繕積立金を管理組合への納入。(第25条第1項)

②一階に面する庭の専用使用料、駐車場使用料の管理組合への納入。

(第14条第2項、第15条第2項)

(2) 訓示的義務

①円滑な共同生活を維持するため、規約および総会の決議を誠実に遵守する。

(第3条第1項)

②同居者に、規約および総会の決議を履行させる。(第3条第2項)

③共用部分等について、その価値及び機能の維持増進を図るために、常に適正な管理を行うよう努める。(第20条)

④管理組合が〇〇市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守する。(第69条)

(3) その他義務

①専有部分を専ら住宅として使用し、他の用途に供してはならない。

(第12条)

- ②共用部分等を通常の用法に従って使用する。(第13条)
- ③専用部分の修繕等について、共用部分または他の専有部分に影響を与える恐れがある場合は、理事長にその旨を申請し、承認を得る。(第17条第1項)
- ④専有部分を第三者に貸与する場合には、第三者に規約等を遵守させる。
(第19条第1項)
- ⑤新たに組合員の資格を取得し又は喪失したものは、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。(第31条)
- ⑥同居人又は賃借人等が、共同生活の秩序を乱す行為を行った場合、その是正のために必要な措置を講ずる。(第67条第2項) 等

上記義務の中で、管理費、修繕積立金及び使用料は、マンションを適正に管理する上で、不可欠な原資であり、納入義務の法的拘束力が強いとされている(管理費等滞納問題の法的対応について後述する。)。他の義務に比し、明確に管理組合は組合員に管理費等の支払いを求める権利(債権)があり、組合員は、その支払いをする義務(債務)を負っているとされるからである。

3. 工作物責任

民法第717条に「土地の工作物等の占有者及び所有者の責任」として下記が規定されている。

第717条(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

第1項 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害が生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

工作物責任と組合員の管理費等納入義務に関する具体的な事案として、判例：東京高等裁判所平成29年3月15日判決を紹介する。

①訴訟内容

管理組合が、原告である管理費等滞納組合員に対する管理費等請求事件。

○管理費等滞納組合員側主張

共用部分の瑕疵を原因として、専有部分に損害が発生した。管理組合は共用部分の管理者として工作物責任、または共用部分に必要な修繕工事を実施し、専有部分に損害が発生しないようにする義務に基づく、債務不履行責任

があり、このどちらかに基づく損害賠償請求債権を自働債権（※1）として相殺すると主張(相殺の抗弁)。

※1自働債権 相殺をする場合に、相殺の意思表示をする側の債権。

②判決

一審はこの抗弁を認めたが、東京高裁は認めなかった。理由は下記のとおり。

○工作物責任については、管理組合が本件建物の共用部分を占有していることを認めるに足りる証拠はない。本件建物の共用部分の占有者は、管理組合ではなく、本件建物の区分所有者全員である。管理組合は、区分所有者の団体であり、本件建物の共用部分を管理しているが、管理責任があるところに、占有があるとは言えない。として管理組合の工作物責任を負うことを否定した。

○債務不履行責任については、確かに本管理組合は管理規約において「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。」としているが、この規定は、団体(管理組合)の目的、機能を定めた規定であって、区分所有者と管理組合の契約(権利義務関係を定めた規定)ではなく、債務不履行責任の根拠にならない。

○本判決では、事案に鑑み、若干の補足説明をするとし、下記の指摘がある。管理費等の滞納は管理組合の財政基盤を危うくするもので、たとえ共用部分の瑕疵による被害を受けたとしても、管理組合の行う管理行為が不満であるからと言って、管理費の納付を怠ることは、財源不足による、共用部分の管理の劣化を招き、区分所有法や本件規約による建物の共同管理を妨げる行為となるのであって、他の区分所有者や管理組合との関係において信義則に違反する。

上記「工作物責任」に関し、組合員の責任の重さを痛感させられる、大変痛ましい事故が、令和2年2月に、神奈川県逗子市で発生した。市道沿いにある、マンション敷地内の斜面が崩れ、通行中の女子高校生が亡くなられた。報道によると、ご遺族が区分所有者側を過失致死容疑で告訴し、損害賠償請求額は約1億1800万円とのことである。前述の判例のように、この斜面は、区分所有者の共有に属するものであり、「工作物責任」を負うのは、管理組合ではなく、全区分所有者となる。この事故を教訓として、全組合員に、マンションを健全に維持、管理をする責任があることを、肝に銘じたい。

4. 管理費等滞納問題の法的対応

前項の判例の補足説明にあるように、管理費等の滞納問題は、日常の管理に支障を来し、修繕積立金の不足により大規模修繕工事や修繕工事が実施できなくな

り、マンションの維持・管理に深刻な影響を与える可能性がある。平成30年度マンション総合調査結果（国土交通省）によると、管理費・修繕積立金を3か月以上滞納している住戸があるマンションは24.8%あり、築年数が古いマンションの方がその割合が高くなる傾向である。

平成28年3月の標準管理規約の改正で、下記第60条第3項が追加され、コメントと共に、管理組合の最も重要な職務の一つであると位置づけられている。

第60条（管理費等の徴収）

第3項 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。

第60条コメント③

管理費等の確実な徴収は、管理組合がマンションの適正な管理を行う上での根幹的な事項である。管理費等の滞納は、管理組合の会計に悪影響を及ぼすのはもちろんのこと、他の区分所有者への負担転嫁等の弊害もあることから、滞納された管理費等の回収は極めて重要であり、管理費等の滞納者に対する必要な措置を講じることは管理組合（理事長）の最も重要な職務の一つであるといえる。

多くの管理組合では、管理会社に管理を委託しているが、滞納者に対して、管理委託契約（マンション標準管理委託契約書（国土交通省））上、一定期間（管理委託契約で期間を、支払期限後〇月と規定）基本的な督促（電話、訪問、督促状）を行ってもらえるが、それでも支払われない場合は、管理組合が主体的に回収を行わなければならない。管理会社の役割は、督促業務であって、回収業務ではないことを、認識しておく必要がある。

管理費等の消滅時効について、従来、民法第169条に規定する定期給付債権にあたり、5年とされていた。今年改正された民法で、この規定は削除され、一般債権と同様の扱いとなったが、消滅時効5年は変わらず。

具体的な回収方法について、法的な対応を中心に整理する。

（1）内容証明郵便

電話、文書、訪問等による、督促を行っても、納入されない場合には、法的手続きにつながる方法として、配達証明書付きの内容証明郵便を送り、一定の期間までに納付の意思を示さなければ、法的手段をとることなどを伝える。郵便局が、その内容を証明するものであり、裁判になった場合、明確な証拠となり、また時効を6ヶ月間中断させることができる（但し、到達日から6ヶ月以内に裁判上の請求などを行う必要がある。）。内容証明郵便は、通常、理事長名で送付するが、法的手続きを辞さないことを、滞納者により強い心理的効果を与えるために、弁護士が管理組合の代理として送付することも選択肢である。

(2) 支払督促

法的手段の中で、最も簡易な方法として、支払督促がある。支払督促とは、債権者の申立てにより、その主張から請求が、理由があると認められた場合に、裁判所が支払督促を発行する制度である。債務者が支払督促を受け取ってから、2週間以内に異議の申し立てがなければ、この支払督促は確定し、確定判決と同様の効力を有することになり、強制執行が可能となる。異議の申し立てがあれば、通常の訴訟手続きに移行する。支払督促は書類審査だけなので、裁判所に行く必要がない。

(3) 少額訴訟

少額訴訟とは、管理費等滞納金について、請求金額が60万円以下の場合に利用可能な訴訟制度である。原則として、1回の審理で紛争解決を図る手続きであり、即時解決を目指すため、証拠書類や証人は、審理の日に、その場ですぐに調べられるものに限られる。少ない経済的負担で、迅速かつ効率的に紛争を解決することを目的にしている。なお、濫用防止の観点から、同一原告が、同一簡易裁判所における同一年内の少額訴訟手続きの利用回数は、10回以内に制限されている。滞納者が、通常訴訟を求めた場合や所在不明の場合は、通常の訴訟手続きに移行する。

(4) 民事訴訟

請求金額が140万円以下の場合、簡易裁判所、140万円を超える場合は地方裁判所で取り扱われる。訴訟の途中で、話し合いで解決すること（和解）ができ、和解の内容が記載された和解調書に基づき、強制執行を申し立てることができる。

Ⅲ. 民法の改正

1. 民法改正の主な要点

平成29年5月に成立した「民法の一部を改正する法律」が令和2年4月1日から施行された。民法には契約等に関する最も基本的なルールが定められており、この部分は債権法などと呼ばれている。

この債権法については、明治29年に制定されてから約120年にわたり実質的な見直しが行われていなかった。今回改正された主なポイントは下記。

①約120年間の社会経済の変化への対応を図るために実質的なルールを変更する改正

- (a) 保証人の保護に関する改正
- (b) 約款（定型約款）を用いた取引に関する改正
- (c) 法定利率に関する改正
- (d) 消滅時効に関する改正

②現在の裁判や取引の実務で通用している基本的なルールを法律の条文上も明確にし、読み取りやすくする改正

(a) 意思能力に関するルール

(b) 賃貸借に関するルール

2. 住宅業界に関連する改正点

民法改正の中で、住宅業界に関連する主要ポイントを整理する。

(1) 瑕疵から契約不適合へ

①改正前の民法における「瑕疵」とは、判例で「契約の内容に適合していないこと」を意味するものと理解されていた。今回の改正は、このような判例を明文化した。

②「隠れた」とは、契約時に買主が欠陥について注意をしても知りえないことと解されていたが、改正後、当事者の合意した契約の内容に適合しているかが問題であるため、「隠れた」の要件は不要となった。

③契約不適合があった場合に買主が行使できる権利として、改正前の民法で認められていた損害賠償請求権と契約解除権に加えて、追完請求権と代金減額請求権が追加された。

④改正前、瑕疵を知ってから1年以内に損害賠償の請求などの権利行使が必要だったが、改正後、不適合を知ってから、1年以内にその旨を売主に通知すれば足りるということになった。

⑤なお、ここでいう「通知」とは、売主が対応を検討できる程度に不適合の種類やおおよその範囲を知らせるものであることを想定している。

(2) 損害賠償請求

①改正後、債務不履行による損害賠償の免責要件として、債務者の責めに帰すべき事由がないことが定められ、その有無は、契約及び取引上の社会通念に照らして判断されることが明記された。

②改正前、契約が成立する前から履行が不可能である場合（原始的不能）の明文規定はなく、このような契約は無効であって、損害賠償請求はできないとの考え方も有力だったが、改正後、原始的な債務不能は損害賠償請求を妨げないとする規定が新設された。

③損害賠償の範囲は、「信頼利益」（契約が有効だと信じたことによって生じた損害（費用））に限定されず、要件を満たせば「履行利益」（債務履行されることによって債権者が受けるであろう利益）まで可能となる。

(3) 契約解除

①改正前、売主（債務者）に帰責事由がない場合には、解約解除が認められていなかったが、改正後、債務不履行による解除について売主の責めに帰することができない事由によるものであっても解除が可能になった。

②不履行が買主（債権者）の帰責事由による場合には契約解除は認められない。

（４）請負人の報酬請求

①改正前、請負契約（仕事が完成した時点で報酬が支払われる契約）が途中で解除された場合の報酬について、特に定めがなかった。

②改正後、請負契約が途中で解除された場合に、明確に分けられる部分によって、注文者が利益を受けるときは、請負人は、その利益の割合に応じて報酬を請求することができる旨が明文化された。

（５）請負人の担保責任

①改正後、請負人の担保責任についても、原則、売買と同様の扱いになった。

②ただし、請負固有の規定として、注文者の提供した材料の性質または、注文者の指図により不適合が生じた場合には請負人は担保責任を負わない。

③改正前、建物等の建築請負では、目的物に瑕疵があり、契約の目的が達成できない場合であっても、注文者は契約解除ができなかったが、改正後、この制度がなくなり、注文者は契約を解除できるようになった。

④なお、これまで責任追及には、目的物の引き渡しから１年以内（建物等では５年または１０年以内）に権利行使（請求）しなければならなかったが、改正後、契約不適合を知ってから１年以内に通知すれば足りることになった。

（６）債権の消滅時効

①職業別の消滅時効や商法に規定されていた商事消滅時効が廃止された。

②従来の「権利を行使することができる時から１０年」に加え、「権利行使することができることを知ってから５年」という新しい時効が追加され、いずれか早い方の経過によって時効が完成する。

③マンションの管理費・修繕積立金等は、民法１６９条に規定する定期給付債権にあたり、５年の消滅時効が適用されていたが、今回の改正により、この規定は削除され、一般の債権と同様に扱うことになった。

（７）不法行為の消滅時効

①不法行為債権（他人からの損害に基づく損害賠償請求権）については「知った時から３年」、「債権行使できる時から２０年」という期間は変更なし。

②一方、これまで２０年経過すると当然に権利が消滅するものとされていたところ、改正後権利を消滅させるためには、時効により権利が消滅したことを相手方に主張することが必要になった。

③また、債権者が裁判上の請求を行い、請求が認められた場合には、その時点から新たに時効が進行することになる。

④改正後、人の生命・身体への侵害による損害賠償請求権の時効期間について、長期化する特例が新設され、「知った時から５年」、「（知らなくても）権利を行使できる時から２０年」となった。

(8) 法定利率

- ①極めて低金利の状態が長く続いている現状に照らすと、法定利率が高すぎるために、不公平が生じているとの指摘があった。今回の改正により、法定利率を年5%から年3%に引き下げられた。また、将来的に法定利率が市中の金利動向と大きく離れたものになることを避けるため、市中の金利動向に合わせて法定利率が自動的に変動する仕組みを新たに導入した。
- ②マンションの管理費等の遅延損害金の利率は、改正民法第420条第1項に「当事者は、債務の不履行について損害賠償の額を予定することができる。」と規定されており、滞納を予防するための心理的圧力として、管理規約に法定利率以上の利率を規定することが可能である。

(9) 意思能力に関するルール

交通事故や認知症などにより意思能力（判断能力）を有しない状態になった方がした法律行為（契約等）は無効であることは、判例で認められており、確立したルールとなっている。高齢化社会の急速な進展に伴い、重要性も増している。しかし、民法にはこのことを定めた規定がなく、今回このルールが条文に明記されている。

(10) 賃貸借に関するルール

賃貸借に関し、敷金をやり取りするという実務が広く形成されている。また、賃貸借の終了の際、借主が原状回復する必要があるが、どのような範囲で原状回復が必要か、について紛争が生ずることも少なくなかった。しかし、民法には敷金や原状回復についての基本的なルールを定めた規定がなかった。そこで、下記のような確立したルールを条文に明記した。

- ①敷金については、賃貸借が終了して賃貸物の返還を受けたとき、貸主は賃料などの債務の未払い分を差し引いた残額を返還しなければならない。
- ②通常損耗（賃貸物の通常の使用収益によって生じた損耗）や経年変化については原状回復する必要がない。

IV. マンション関連法の改正

令和元年末時点の国土交通省のデータによると、全国に分譲マンションのストックは、665.5万戸にのぼり、国民の約1割にあたる、1500万人超が居住する、都市部等ではなくてはならない居住形態として定着している。一方、築40年超のマンションは91.8万戸あり、10年後には、約2.3倍の213.5万戸、20年後には約4.2倍の384.5万戸と、今後老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増することが見込まれている。また、旧耐震基準のマンションが、約104万戸あるが、令和2年4月時点でマンションの建替えは累計254件に留まっている。

このような背景の中、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するためには、維持管理の適正化や老朽化が進み、維持・修繕等が困難なマンションの再生に向けた取り組みの強化が喫緊の課題である。そのため管理の適正化と再生の円滑化の一体的な対応が必要であり、令和2年6月24日、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の一部を改正する法律が公布された。

1. 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正

改正前、国土交通大臣が管理組合向けのマンション管理適正化指針を策定しているが、今回の改正により地方公共団体の役割を強化する等としている。マンション管理適正化指針の記載事項を拡充し、行政の施策等を盛り込んだ総合的な行政方針として「マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針」（基本方針）を新たに法定化することとしている。

マンションは、一つの建物を複数人で区分所有するという特殊な形態であることから、価値観、経済力、意識等が異なる区分所有者間に合意形成の困難さがある。また、前述したように、高経年マンションが急増しており、管理組合の自主的な取り組みだけでは、マンション管理の適正化を図ることに、一定の限界がある。

現在でも、各地方公共団体を中心に、管理組合向けのセミナーや相談会の開催、専門家の派遣等が行われているが、本改正により、マンション管理に関する地方公共団体の関与を法定化することで、その取り組みを後押しし、マンション管理適正化の推進の底上げを図ることを図るとしたものである。

以下に、主な改正のポイントを列挙する。

(1) マンション管理適正化推進計画制度

国の方針に基づき、地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定できる。

管理適正化推進計画の内容

- ・マンションの管理状況の実態把握方法
- ・マンションの管理適正化の推進施策 等

(2) 管理計画認定制度

上記計画を策定した地方公共団体は、管理組合が作成する個々のマンション管理計画を認定することができると規定された。認定を取得したマンションが市場で評価されることを通じて、区分所有者全体の適正管理への意識向上や管理水準の維持を図るものとされている。

認定する際に確認する事項

- ・修繕その他の管理の方法
- ・資金計画
- ・管理組合の運営状況 等

(3) 助言、指導及び勧告

地方公共団体は、管理適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して、助言、指導を行い、管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは、勧告することができるものと定められた。

管理・運営が不適切なマンションの例

- ・管理組合の実体がない
- ・管理規約が存在しない
- ・管理者等が定められていない
- ・集会（総会）が開催されていない 等

2. 「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正

(1) 除却の必要性に係る認定対象の拡充

改正前、マンション敷地売却制度は耐震不足のマンションを対象としていた。新耐震基準に基づき建築されたマンションも令和2年には築40年を迎え、今後、高経年化した新耐震マンションが急増すると見込まれ、耐震不足マンション以外にも、下記に該当するものを新たに要除却認定の対象とし、マンション敷地売却制度を可能とすることにした。

- ①火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令もしくは条例の規定に準ずるものとして、国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。
- ②外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することより周辺に危害を生ずる恐れがあるものとして、国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。
- ③給水、排水その他配管設備（その改修に関する工事を行うことが、著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）の損傷、腐敗その他劣化により、著しく衛生上有害となるおそれのあるものとして、国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。
- ④高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5号に規定する建築物等円滑化基準に準ずるものとして、国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

耐震不足のマンションの建替えを円滑化するため、建替え後のマンションについて容積率の緩和特例を設け、建て替えに係る事業採算性の向上や、区分所有者の負担軽減を図ってきたが、上記①～④に該当するマンションについても、容積率緩和特例の対象とする。

(2) 団地における敷地分割制度の創設

棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながら、その他の棟の建替え・敷地売却を行うため、耐震性不足や外壁の剥離等により危害が生ずるおそれのあ

るマンション等で除却の必要性に係る認定を受けた、マンションを含む団地において、本来全員同意が必要となる敷地分割を多数決決議（4／5の同意）で行えるようにする。

具体的には、マンション建替事業と類似のスキームで、団地の区分所有者による敷地分割決議、敷地分割組合の設立等により、敷地分割事業を実施することができるかとされている。

最後に

管理組合の運営を主体的に担う、役員・組合員の責任・義務については、種々の法令等により規定されているが、条文は抽象的な表現も多い。各条文の意味は理解でき、明らかな義務違反は認識できるが、法的判断が必要な事案が多くある。本報告が管理組合の役員・組合員の責任について、理解を深める一助になれば幸いである。

今年1月に初めて新型コロナウイルスの感染者が確認され、感染拡大は第1波、第2波を経て、11月に入り、東京都はじめ、他の道府県また国内合計でも過去最多の新規感染数を確認されている。引き続き、厳重な感染防止対策が求められている。

このような状況の中、管理組合活動への影響も大きく、総会、理事会等各種イベントの延期、中止を余儀なくされている管理組合は少なくないと思料する。「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」、「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・理事会開催に関するQ&A」（（公財）マンション管理センターのホームページに掲載）等参考に、健康、安全を最優先とし、間断のない管理組合活動を推進されることを祈念する。

<参考文献>

- マンション標準管理規約（単棟型）（国土交通省、平成28年3月改正）
- マンション管理適正化法の改正概要（国土交通省）
- マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正案について（国土交通省）
- 平成30年度マンション総合調査結果から見たマンションの居住と管理の現状（国土交通省）
- 分譲マンションストック戸数（国土交通省）
- 築後30年、40年、50年超の分譲マンション戸数（国土交通省）
- 民法（債権法）改正（法務省）
- 住宅業界に関連する民法改正の主要ポイント（国土交通省）
- 「役員の責任について～善管注意義務をめぐって」（杉並区マンション管理セミナー：令和元年10月5日）講師：オアシス法律事務所 弁護士 内田耕司
- 「支払督促」「少額訴訟」「民事訴訟」（裁判所ホームページ）

以上