

**(公財) マンション管理センター主催  
特別セミナー (東京会場)**

～改正民法及びマンションの管理の適正化の推進  
に関する法律の一部を改正する法律の概要と管理  
組合運営への影響等についての解説セミナー～

**講師**

**弁護士 佐藤 貴美 氏**

**令和3年3月24日**

## 目次

- 講演Ⅰ ..... 1
- 「民法改正と管理組合運営への影響」
- 講演Ⅱ ..... 17
- 「マンション管理適正化法の一部改正の概要  
と管理組合の今後の取組み」
- （参考）マンション建替え円滑化法の一部  
改正の概要 ..... 25

## ○講演 I

### 民法改正と管理組合運営への影響

#### 1 組合に係る改正～管理組合運営等～

##### 1-1 組合契約に係る改正民法の概要

改正民法では、組合に関して、次のような改正がなされています。

| 項 目      | 概 要                                                                             | 条 文      |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 業務の決定・執行 | 組合の業務は組合員の過半数で決定し、各組合員が執行すること、組合の業務の決定執行を一部の組合員（業務執行者）に委任することができることなどとされた。      | 670 条    |
| 組合員の代理   | 組合員の過半数の同意があれば、各組合員が組合の業務執行につき他の組合員を代理できること、業務執行者を定めたときは業務執行者が組合員を代理することなどとされた。 | 670 条の 2 |

##### 1-2 管理組合として留意すべき点

改正民法の施行により、総会運営、理事会の役割、各種手続き等に関しこれまでと変更されることはありません。管理組合運営については基本的に区分所有法で規定が設けられ、直接民法の組合の規定が適用されることはありませんし、改正民法の多くの規定は任意規定であって、別に当事者の定めがあればそちらが優先します。したがって管理組合の内部の運営に関し、改正民法が影響を及ぼすことはありません。

(参考) 区分所有法における管理組合の運営等に係る規定概要

管理の在り方等の決定→集会（総会）決議

通常管理 区分所有者及び議決権の各過半数

※ただし規約で別の定め可能（標準管理規約では「出席組合員の過半数」）

特別事項（規約改正等） 区分所有者及び議決権の各4分の3以上

（建替え等） ” 各5分の4以上

管理に係る区分所有者の代理→管理者（理事長）・管理組合法人

## 2 債権の効力等～滞納管理費等～

### 2-1 債権の効力等に係る改正民法の概要

改正民法では、債権の内容や効力一般に関して、次のような改正がなされています。

| 項目      | 概要                                                               | 条文            |
|---------|------------------------------------------------------------------|---------------|
| 法定利率    | 法定利率を3%としつつ、3年ごとに利率を自動的に見直される変動制が導入された。                          | 404条          |
| 消滅時効    | 債権の消滅時効について、<br>① 権利を行使できることを知ったときから5年<br>② 権利を行使できるときから10年とされた。 | 166条          |
| 時効の完成猶予 | 時効の中断・停止を「更新」・「完成猶予」に整理するとともに、新たに「協議を行う旨の合意」を完成猶予の事由とした。         | 147条～<br>161条 |

### 2-2 管理組合として留意すべき点

#### (1) 遅延利息

- ① 債務の弁済につき、履行が遅延した場合などに適用される遅延利息は、契約等で別に定めがなければ民法が定める利率（法定利率）に従うこととなります。この法定利率は、改正前の民法では年5%でしたが、改正民法では、法定利率を3%としつつ、3年ごとに利率を自動的に見直される変動制が導入されています（具体的な利率は省令で定められます）。
- ② 区分所有者が管理組合に対し支払う管理費や修繕積立金、管理組合が管理業者等に支払う委託費等の支払いが遅延した場合などに、この法定利率分を加えて請求額を算定することとなります。
- ③ ただし、この遅延利息の利率は、特約で定めがあれば、その定めに従うこととなります。管理組合においては、管理費等の遅延に係る遅延利息の利率は管理規約で定めずし、外部の第三者との契約ではその契約の中の特約で定めをするのが通常なので、特に影響はないものと考えられます。

○改正民法の条文

(法定利率)

第404条 利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、その利率は、その利息が生じた最初の時点における法定利率による。

2 法定利率は、年3パーセントとする。

3 前項の規定にかかわらず、法定利率は、法務省令で定めるところにより、3年を1期とし、1期ごとに、次項の規定により変動するものとする。

(4項5項略)

(2)消滅時効の期間

①改正前の民法では、債権の消滅時効については、10年を原則としつつ、様々な短期の消滅時効期間が設定されています。改正民法では、この消滅時効の期間につき整理をし、債権一般については、

ア 権利を行使できることを知ったときから5年

イ 権利を行使できるときから10年

の2つの基準によることとされています。

②区分所有者が管理組合に対し支払う管理費や修繕積立金については、管理規約等であらかじめ定められているものであることから①に該当すると解されますので、これまでと同様「5年」となります。

○改正民法の条文

(債権等の消滅時効)

第166条 債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

一 債権者が権利を行使することができることを知った時から5年間行使しないとき。

二 権利を行使することができる時から10年間行使しないとき

(2項3項略)

(3)時効の完成猶予

①改正前の民法では、時効の完成を阻止する手段(※)としては、裁判等の法的手続きによる場合、債務者の承認があった場合及び債権者が催告をした場合などが認められていましたが、債務の履行方法等について、調停や裁判上の和解

手続き以外で協議がなされている場合には、時効の完成を阻止することはできませんでした。

②改正民法では、「時効の完成猶予」（時効の進行はストップするが、その事由がなくなれば時効の進行が開始するもの）の事由として「権利について協議を行う旨の合意が書面でなされたとき」が設けられています。

③滞納管理費の支払請求等に関し、時効期間満了が近くなっている場合には、支払方法等に係る協議を行うことを書面で合意することにより、当面の間時効の完成を防ぐことができるようになります。

※ なお、時効の完成を阻止する方法として、改正前の民法では、時効の中断（時効の進行がストップし、改めて最初から時効期間がスタートするもの）と、時効の停止（時効の進行はストップするが、その事由がなくなればその時点から残りの時効期間が進行するもの）とが定められていたところでした。

改正民法では、これまでの「時効の中断」等の文言とその効果が分かりにくかったことなどから、「時効の中断」を「時効の更新」に、「時効の停止」を「時効の完成猶予」に、それぞれ文言に改め、以下のように整理されました。

#### 【時効の完成猶予・更新】

| 条文                 | 具体的な事由                                                 | 効 果                                                                          |
|--------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 裁判上の請求等<br>(147 条) | 裁判上の請求、支払督促、<br>裁判上の和解・民事調停・<br>家事調停、破産・再生・更<br>正手続き参加 | 当該事由が生じている間：時効完成の猶予<br>↓<br>判決等が確定→時効の更新<br>途中で終了 →終了後 6 か月間完成猶予             |
| 強制執行等<br>(148 条)   | 強制執行、担保権の実行、<br>形式競売、財産開示手続<br>き                       | 当該事由が生じている間：時効完成の猶予<br>↓<br>当該事由が終了 →時効の更新<br>取下げ・取消しによる終了<br>→終了後 6 か月間完成猶予 |
| 仮差押え等<br>(149 条)   | 仮差押え、仮処分                                               | 当該事由が終了→終了後 6 か月間完成猶予                                                        |
| 催告 (150 条)         |                                                        | 6 か月間完成猶予 (1 回だけ)                                                            |
| 協議を行う旨の合意 (151 条)  |                                                        | 原則 1 年間完成猶予                                                                  |
| 承認 (152 条)         |                                                        | 時効の更新                                                                        |

○改正民法の条文

(協議を行う旨の合意による時効の完成猶予)

第151条 権利について協議を行う旨の合意が書面でされたときは、次に掲げる時のいずれか早い時までの間は、時効は完成しない。

一 その合意があった時から1年を経過した時

二 その合意において当事者が協議を行う期間(1年に満たないものに限る。)を定めたときは、その期間を経過した時

三 当事者の一方から相手方に対して協議の続行を拒絶する旨の通知が書面でなされたときは、その通知の時から6箇月を経過した時

2 前項の規定により時効の完成が猶予されている間にされた再度の合意は、同項の規定による時効の完成猶予の効力を有する。ただし、その効力は、時効の完成が猶予されなかったとすれば時効が完成すべき時から通じて5年を超えることができない。

3 催告によって時効の完成が猶予されている間にされた第1項の合意は、同項の規定による時効の完成猶予の効力を有しない。同項の規定により時効の完成が猶予されている間にされた催告についても、同様とする。

### 3 委任契約に係る改正～管理会社への管理業務委託等～

#### 3-1 委任契約に係る主な改正内容

改正民法では、委任に関して、次のような改正がなされています。

| 項 目 | 概 要                                                                                       | 条 文      |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 復委任 | 復委任は、委任者の承諾を得たこと又はやむを得ない事情があるときにできることなどとされた。                                              | 644 条の 2 |
| 報酬  | 委任者の責めに帰することができない事由により委任事務の履行ができなくなった場合や委任の履行の途中で終了した場合には、履行の割合に応じて報酬を請求することができることなどとされた。 | 648 条    |
| 解除  | 委任者が受任者の利益（もっぱら報酬を得ることによるものを除く）を目的とする委任を解除した場合には、委任者は受任者に対し損害賠償をしなければならないなどとされた。          | 651 条    |

#### 3-2 管理組合として留意すべき点

- ① 管理組合がマンションの管理業務を管理会社に委託する場合、管理組合と管理会社との関係は、基本的に委任契約関係となり、民法の委任に係る規定が適用されます。
- ② 管理業者がさらに個別業務を再委託する場合などについては、事前に承諾をしたこと及びその範囲でのみ復委任を認めることを明らかにするため、管理委託契約書に復委任の範囲を明確に規定しておくことが考えられます。
- ③ 改正民法の規定では、委託契約を中途解約した場合には、一定の割合につき委託料を支払うことが明記されていますので、あらかじめ契約中に規定がない場合には、契約が維持された期間中に係る定額の委託料（日常的に発生する管理事務に係る手数料等）は支払わなければなりませんし、単発的に発生する業務についても、契約終了時においてその一部の履行がなされているときには、その業務の履行の割合に応じて報酬・費用を支払う必要があることに注意してください。



- ④ なお改正民法では、委任者側からの契約の解除に係る損害賠償の規定が設けられていますが、マンション管理委託契約では、管理業者側の利益は通常は「もっぱら報酬を得ること」であると考えられることから、改正民法の規定に基づく損害賠償が必要なケースには当たらないものと解されます。ただし中途解約につき契約で違約金を定めていればそれに従うことに注意が必要でしょう。
- ⑤ また、外部専門家の協力を求めたり、外部専門家を役員とする場合（※）なども委任契約を結ぶこととなりますが、外部専門家を役員とする際の委任は、もっぱらその外部専門家本人の能力等に着眼して委任していることから、基本的には復委任を認めないということになります（中途解約の際の報酬や解除における損害賠償の必要性については、管理業者を受任者とする場合と同様と解されます）。

※国土交通省が公表している「外部専門家の活用ガイドライン」では、管理組合と当該専門家との間で業務委託契約を締結することを求めています。

#### ○改正民法の条文

（復委任者の選任等）

第644条の2 受任者は、委任者の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復委任者を選任することができない。

（受任者の報酬）

第648条

3 受任者は、次に掲げる場合には、既にした履行の割合に応じて報酬を請求することができる。

- 一 受任者の責めに帰することができない事由によって委任事務の履行をすることができなくなったとき。
- 二 委任が履行の中断で終了したとき。

（委任の解除）

第651条

2 前項の規定により委任の解除をした者は、次に掲げる場合には、相手方の損害を賠償しなければならない。ただし、やむを得ない事由があったときは、この限りではない。

- 一 相手方に不利な時期に委任を解除したとき、
- 二 委任者が受任者の利益（専ら報酬を得ることによるものを除く。）をも目的とする委任を解除したとき。

## 4 請負契約に係る改正～修繕工事業者への発注等～

### 4-1 請負契約に係る主な改正内容

改正民法では、請負に関して、次のような改正がなされています。

| 項 目      | 概 要                                                                                                                           | 条 文                  |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 報酬       | 注文者の責めに帰することができない事由により仕事を完成することができなくなった場合や請負が仕事の完成前に解除された場合には、請負人は、既にした仕事の結果が一定の要件を満たすときは、注文者の履行の割合に応じて報酬を請求することができることなどとされた。 | 634 条                |
| 請負人の担保責任 | 仕事の目的物が契約内容に適合しない場合には、注文者は請負人に対し、履行の追完や代金減額を請求できるとともに、それとともに又は追完に替えて損害賠償を請求できることとされた。                                         | 599 条<br>562 ～ 564 条 |

### 4-2 管理組合として留意すべき点

- ① 管理組合がマンションの修繕工事等を専門の業者に依頼する場合、管理組合と当該業者との関係は、基本的に請負契約関係となり、民法の請負に係る規定が適用されます。
- ② 改正民法の規定では、注文者の責めに帰することができない事由により仕事を完成することができなくなった場合や、請負契約を仕事の完成前に解除した場合には、なされた仕事の部分によって管理組合が利益を受けるときは、その利益に応じて報酬を支払うこととなりますので、請負が終了した場合の報酬の取扱いに注意することが大切です。
- ③ 一方、仕事の目的物が契約内容に適合しない場合には、管理組合は請負業者に対し、瑕疵修補請求や損害賠償を請求できることとなります。請負契約には、請負人がなすべき工事の内容をできるだけ明確に規定し、万が一工事内容に不備があったときに対応を可能とするようにしておくことが大切でしょう。

○改正民法の条文

(注文者が受ける利益の割合に応じた報酬)

第634条 次に掲げる場合において、請負人が既にした仕事の結果のうち可分な部分の給付によって注文者が利益を受けるときは、その部分を仕事の完成とみなす。この場合において、請負人は、注文者が受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができる。

- 一 注文者の責めに帰することができない事由によって仕事を完成することができなくなったとき。
- 二 請負が仕事の完成前に解除されたとき。

※請負人の担保責任（売買の規定を準用）

(追完請求権)

第562条 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。(以下略)

(代金減額請求権)

第563条 前条第1項に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

(2項略)

(損害賠償請求及び解除権の行使)

第564条 前2条の規定は、第415条の規定による損害賠償の請求並びに第541条及び第542条の規定による解除権の行使を妨げない。

(目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間制限)

第566条 売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、売主が引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

## 5 賃貸借契約に係る改正～駐車場の賃貸等～

### 5-1 賃貸借に係る改正概要

改正民法では、賃貸借に関して、次のような改正がなされています。

| 項目                 | 概要                                                                                   | 条文     |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 物件の一部滅失等による賃料の一部減額 | 借主の責任によらずに賃借物の一部が滅失その他の事由により使用収益ができなくなった場合には、その使用収益ができなくなった部分の割合に応じて、賃料が「減額される」とされた。 | 611条   |
| 物件の全部滅失等による契約の終了   | 物件の全部滅失等により契約が終了することとされた。                                                            | 616条の2 |
| 原状回復               | 賃貸借終了後の借主の原状回復義務の規定が設けられ、その内容を「通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く」とした。             | 621条   |

### 5-2 管理組合として留意すべき点

- ① 管理組合が外部の者に駐車場を賃貸する場合には、賃貸借に係る規定が適用されます。
- ② 自然災害等によって賃貸に供している部分が使用できなくなったときは、契約の終了や、賃料の減額が必要となることに注意が必要です。
- ③ 原状回復に関しては新たな規定が設けられ、借主は管理組合に駐車場を返還する際には、原状回復義務を負うことが法律上明記され、借主が使用していた駐車スペースや車止め等に傷を負わせた場合などは、当該補修費用を負担することになります。ただし改正民法が定める原状回復の内容は、「通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く」とされていることにも注意が必要です。

○改正民法の条文

(賃借物の一部滅失等による賃料の減額請求等)

第611条 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

2 略

(賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了)

第616条の2 賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合には、賃貸借は、これによって終了する。

(賃借人の原状回復義務)

第621条 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗及び毀損並びに賃借物の経年劣化を除く。以下この条において同じ。)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

## 6 その他

### 6-1 主な条文

改正民法では、上記のほか、マンション管理に関連すると思われる事項に関して、次のような改正がなされています。

| 項目                | 概要                                                                                     | 条文        |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 保証                | 個人が保証人となる場合極度額を定めなければ無効とされること、保証人から主たる債務者の債務の履行状況につき確認があったときには、債権者は保証人に対し情報提供することとされた。 | 446条<br>～ |
| 債務不履行解除           | 履行遅滞の場合でも債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したときなどでは、無催告解除を認めることとされた。                          | 542条      |
| 意思表示の効力発生時期       | 相手方が正当な理由なく意思表示の通知が到達することを妨げたときは、その通知は、通常到達すべきであった時に到達したものとみなすとされた。                    | 97条2項     |
| 相続が発生した場合の配偶者の居住権 | 遺産分割や遺言により、配偶者には終身又は一定期間の配偶者居住権が認められ、これにより配偶者の居住の継続が保護されることとなった。                       | 1028条     |
| 売買における契約不適合責任     | 売買の目的物が契約内容に適合しない場合には、買主は売主に対し、履行の追完や代金減額の請求ができ、それとは別に損害賠償の請求や解除権の行使ができることとされた。        | 562～564条  |

### 6-2 管理組合として留意すべき点

#### (1)保証

①改正民法では、個人が根保証契約をする場合全般につき、保証契約の際には極度額（保証債務額の上限）を定めなければ効力を有しないとする規定などが設けられています。

②仮に外部の者に駐車場を賃貸し、駐車場使用料の支払いにつき個人の保証人をつける場合などでは、根保証として極度額の定めが必要となることに注意が必要です。

- ③また、改正民法では、保証人から主たる債務者の債務の履行状況につき確認があったときは、管理組合は保証人に対し情報提供しなければなりませんので、使用料の支払い状況についてしっかりと把握しておく必要があります。

#### ○改正民法の条文

(個人根保証契約の保証人の責任等)

第465条の2 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。

2 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。

(主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務)

第458条の2 保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、保証人の請求があったときは、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない。

#### (2) 契約の債務不履行解除について

- ①改正民法では、履行遅滞の場合でも債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したときなどでは、無催告解除を認める条文が設けられています。

- ②管理組合が第三者との間で契約をする場合においても、一定の場合には催告なく解除をする（される）ことが法令上認められていることに注意が必要です。

#### ○改正民法の条文

(催告による解除)

第541条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行を催告し、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(催告によらない解除)

第542条 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

- 一 債務の全部の履行が不能であるとき。
- 二 債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- 三 債務の一部の履行が不能である場合又は債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
- 四 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、債務者が履行をしないでその時期を経過したとき。
- 五 前各号に掲げる場合のほか、債務者がその債務の履行をせず、債権者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

2 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の一部の解除をすることができる。

- 一 債務の一部の履行が不能であるとき。
- 二 債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

### (3) 意思表示の効力発生時期等

①改正民法では、「相手方が正当な理由なく意思表示の通知が到達することを妨げたときは、その通知は、通常到達すべきであった時に到達したものとみなす」とする規定が設けられています。ここでいう「通知が到達することを妨げたとき」には、内容証明郵便等を相手方が積極的に受取拒否した場合が想定されますが、不在により郵便局が持ち帰り相手方が意図的にその後の受取のための対応をしなかったことにより発信者に戻ってくるような場合も含まれると解されます。

②組合員が滞納管理費等の請求や裁判告知などの書面を受取らないなどのケースにおいても、一定の場合には当該意思表示が手続き上有効であると主張することが、明文の根拠をもって認められることとなります。

#### ○改正民法の条文

##### 第97条 (1項略)

2 相手方が正当な理由なく意思表示の通知が到達することを妨げたときは、その通知は、通常到達すべきであった時に到達したものとみなす。



#### (4) 組合員に相続が発生した場合の配偶者の居住権

- ①従前の相続制度では、配偶者が居住用建物に継続して居住するためには、居住用建物（の所有権）を相続するか、その建物を取得した相続人との間で賃貸借契約を締結しなければなりません。
- ②改正民法によれば、遺産分割や遺言により、配偶者には終身又は一定期間の配偶者居住権が認められ、これにより配偶者の居住の継続が保護されます。この場合、実際の居住者は変わらず、組合員（区分所有者）が変わるということになりますので、組合員名簿の管理（組合員の変更等）について不備がないように注意が必要です。

#### ○改正民法の条文

##### （配偶者居住権）

第1028条 被相続人の配偶者（以下この章において単に「配偶者」という。）は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、その居住していた建物（以下この節において「居住建物」という。）の全部について無償で使用及び収益をする権利（以下この章において「配偶者居住権」という。）を取得する。ただし、被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合にあっては、この限りではない。

- 一 遺産の分轄によって配偶者居住権を取得するものとされたとき
- 二 配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき

#### (5) 売買における契約不適合責任

- ①改正民法では、従前の瑕疵担保責任の規定にかわり、引き渡された目的物の種類、品質又は数量が契約の内容に適合しないとき（契約不適合のとき）に、買主は売主に対し、履行の追完や代金の減額、損害賠償請求ないし解除権の行使ができることとされました（ただし買主は、不適合につき知った時から1年以内にその旨を売主に通知しなければなりません）。
- ②マンションの売買（取引）においては重要な変更となります。仮に取得した建物等が、マンションとして通常有すべき性能が欠けている場合などでは、契約の目的、実際の契約条項及びその解釈などを精査し、現状が契約で定められた内容に適合していないことを確認のうえ、売主への対応を検討することとなります。

○改正民法の規定

(追完請求権)

第562条 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。(以下略)

(代金減額請求権)

第563条 前条第1項に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

(2項略)

(損害賠償請求及び解除権の行使)

第564条 前2条の規定は、第415条の規定による損害賠償の請求並びに第541条及び第542条の規定による解除権の行使を妨げない。

(目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間制限)

第566条 売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、売主が引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

## ○講演Ⅱ

### マンション管理適正化法の一部改正の概要と管理組合の今後の取組み

#### 1 改正の背景

マンションは、国民の住居の一態様として定着し、そのストックは約655万戸、1500万人超が生活をしていますが、マンションのうち、築40年超のものは現在約81万戸にのぼり、今後、建築後相当な期間が経過し、建物等の老朽化や管理組合の担い手不足が顕著なマンション（以下「高経年マンション」といいます）が急増するものと見込まれています。また、旧耐震基準のもとで建築されたマンションは現在104万戸あり、新耐震基準のマンションであっても10年後に築40年超となるものが94万戸になると見込まれています。これらのマンションは今後建替え等の検討が必要となりますが、実際に建替えがなされたマンションは、令和2年3月時点で累計244件（約19,200戸）にとどまっているところです。

このようなマンションの現状及び今後の高経年マンションにおける管理の適正化や建替え等による再生に取り組むためには、マンションの新築、入居のスタートから建替え等に至るまでの、いわばマンションそのもののライフサイクルに応じ、時期に応じた適切な取扱いを検討することが必要です。そしてそのためには、建物等の維持管理や管理組合運営の適正化、行政による支援等の強化、マンションの再生（建替え等）のさらなる円滑化等を図ることが必要と考えられます。

そこで、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」といいます）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「建替え円滑化法」といいます）の一部を改正する法律（以下まとめて「改正法」といいます）が、令和2年6月16日に国会で成立し、6月24日に公布されました。改正法は、一部を除き、公布後2年以内に施行されることとなっています。

## 2 マンション管理適正化法の一部改正の概要

### (1) マンション管理適正化のための施策のスキーム

改正法では、マンションのライフサイクル全般における管理の在り方につき、国土交通大臣が基本方針を定め、都道府県等（※）はその方針をもとに区域ごとに管理適正化の推進のための計画を定めるとともに、それぞれのマンションの管理状況に応じ、管理組合が定める管理計画が一定の水準を満たしている場合にはそのマンションの管理計画を認定して適正管理の誘導をする一方で、管理が適正ではないと評価される場合には指導・助言等を行い管理水準の底上げを図ることとしています。

※「都道府県等」とは、都道府県のほか、市及び都道府県に代わって法の規定に基づきマンション管理適正化推進行政実務を処理する町村を指します（法3条の2第1項参照）

### (2) 国土交通大臣による基本方針の策定・公表

これまでは、国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、「管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針」（以下「マンション管理適正化指針」といいます（※））を定めることとされてきました。

改正法では、この指針で定める範囲を拡張し、国土交通大臣が以下の内容を「基本方針」として策定し、公表することとされています（法3条・未施行）。

- |   |                                                                 |
|---|-----------------------------------------------------------------|
| ア | マンションの管理の適正化の推進に関する基本的事項                                        |
| イ | マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項                                     |
| ウ | マンション管理適正化指針（※）に関する事項                                           |
| エ | マンションの建替え等が必要なときにおける区分所有者等の合意形成の促進に関する事項                        |
| オ | マンションの管理の適正化に関する啓発・知識の普及に関する基本的な事項                              |
| カ | マンション管理適正化推進計画（下記（3）①）の策定に関する基本的事項<br>その他マンション管理の適正化の推進に関する重要事項 |

※これまでの「管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針」は、上記ウとして、基本方針の一部と位置付けられることとなります。

### (3) 都道府県等によるマンション管理適正化の推進のための措置

改正法では、都道府県等は、マンション管理適正化の推進のため、以下の措置を講じることとされています。

#### ① マンション管理適正化推進計画の作成・公表（法3条の2・未施行）

都道府県等は、国土交通大臣が定める基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンション管理適正化の推進のための計画（以下「適正化推進計画」といいます）を作成することができます（作成するかしないかは任意）。適正化推進計画では、管理の適正化に関する目標や施策、指針、管理の状況を把握するための措置等が定められます。

#### ② 管理計画認定制度（法5条の3～5条の5・未施行）

適正化推進計画を作成した都道府県等は、管理組合が定めたマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」といいます）が、マンションの修繕その他の管理方法、資金計画、管理組合の運営状況等につき一定の基準に適合すると認めた場合には、当該管理計画を認定することができます。

認定基準の具体的な項目や概要は今後示されますが、令和2年9月に開催された第3回「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」の会議資料中に現在検討中の基準案があります（国土交通省 HP から閲覧可能）ので、参考として掲げます。

（参考）管理計画認定の基準案として検討されている内容

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 管理組合の運営         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等が定められている</li> <li>・集会（総会）が定期的開催されている</li> </ul>                                                                                                                                                                                      |
| 管理規約            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が作成されており、必要に応じて改正されていること</li> <li>・管理規約にて下記について定めている               <ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急時等における専有部分の立ち入り</li> <li>・管理組合の財務・管理に関する情報提供</li> <li>・区分所有者または居住者が変更となった場合の届出</li> <li>・修繕履歴の保管</li> </ul> </li> </ul> |
| 管理組合の経理         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理がされている</li> <li>・管理費や修繕積立金の滞納に適切に対処されている</li> </ul>                                                                                                                                                                        |
| 長期修繕計画の策定及び見直し等 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・25年以上かつ大規模修繕工事が2回以上含まれる計画期間となる長期修繕計画が作成されている。</li> <li>・長期修繕計画に基づいて修繕積立金が設定されている</li> </ul>                                                                                                                                              |

|     |                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画が5年以内に作成または見直しがされている</li> <li>・修繕積立金について、下記の内容を満たすものとなっている <ul style="list-style-type: none"> <li>・積立金が著しく低額でないこと</li> <li>・将来の増額が予定されている場合、その増額についてあらかじめ合意されていること</li> </ul> </li> </ul> |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有者名簿、居住者名簿が適切に備えられている</li> <li>・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである</li> </ul>                                                                                                                    |

(国土交通省HP・第3回マンション管理の新制度の施行に関する検討会・会議資料より抜粋して整理)

③ 管理適正化のための指導・助言等（法5条の2・未施行）

都道府県等（適正化推進計画を作成している都道府県等に限りません）は、マンションの管理の適正化のために必要に応じて管理組合の管理者等に対し助言及び指導を行うことができるとともに、都道府県等の長は、管理組合の運営が、上記（2）ウの「マンション管理適正化指針」に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該指針に即した管理を行うよう勧告することができます。

これらの助言等を行う判断基準の目安については、令和2年9月に開催された第3回「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」の会議資料中に現在検討中の案がありますので（国土交通省HPから閲覧可能）、参考として掲げます。

(参考) 助言・指導・勧告を行う判断基準の目安として検討されている内容

|                 |                                                                                            |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 管理組合の運営         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等が定められていない</li> <li>・集会（総会）が開催されていない</li> </ul> |
| 管理規約            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が存在しない</li> </ul>                              |
| 管理組合の経理         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない</li> </ul>                   |
| 長期修繕計画の策定及び見直し等 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立金が積み立てられていない</li> </ul>                        |

(国土交通省HP・第3回マンション管理の新制度の施行に関する検討会・会議資料より抜粋して整理)

#### (4) 管理組合及び区分所有者等の努力義務

管理組合は、これまでもマンション管理適正化指針に留意してマンションを適正に管理するよう努めるものとされていましたが、改正法ではこれに加え、「国等のマンションの管理の適正化の推進のための施策」への協力の努力義務が新たに明記されました。また、区分所有者等も、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努めなければならないとされています（法5条・未施行）。

#### (5) マンション管理業の規定について

マンション管理業（法第3章）の規定についても、次のような改正がなされています。

##### ① マンション管理業者登録名簿への登録拒否事由の追加

国土交通大臣がマンション管理業者登録名簿への登録を拒否できる事由に、申請者が暴力団員または暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者である場合と、これらの者がその事業活動を支配する者である場合とが追加されました（47条。令和3年3月1日から施行）。

##### ② 管理委託契約締結前の重要事項説明について

区分所有者等に対する重要事項の説明に関しては、重要事項説明書の交付に代えて、管理組合の区分所有者等または管理者等の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を「電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法」（国土交通省令で定める「管理業務主任者の記名押印に準ずる措置」も講じる必要があります）によって提供できることとされました（72条6項。令和3年3月1日から施行）。

また、管理者等に対する重要事項説明に関しては、上記（3）②の管理契約の認定を受けた管理組合の管理者等から、重要事項について説明を要しない旨の意思の表明があったときは、管理業者は、当該管理者等に対する重要事項説明書の交付で足りるものとされました（72条3項・未施行）。

##### ③ 管理委託契約成立時の書面の交付について

管理委託契約が成立したときに管理業者が管理者等に交付する書面につき、当該書面の交付に代えて、管理組合の区分所有者等または管理者等の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を「電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法」（国土交通省令で定める「管理業務主任者の記名押印に準ずる措置」も講じる必要があります）によって提供できることとされました。（73条3項。令和3年3月1日から施行）。

#### ④ 管理事務の報告について

定期の管理事務の報告（法77条）に際し、管理事務報告書の交付に代えて、当該管理事務報告書を交付すべき管理者等の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を「電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法」（国土交通省令で定める「管理業務主任者の記名押印に準ずる措置」も講じる必要があります）によって提供できるとされました（施行規則88条2項。令和3年3月1日から施行）。

### 3 管理組合への影響

以上のような適正化法の改正に伴い、管理組合においては、マンションの現状や管理組合運営の現状を確認し、それぞれの状況に応じた対応を検討することが大切となります。

#### (1) 現状の把握

改正法では、国土交通大臣による基本方針や都道府県等による適正化推進計画の策定・公表、管理計画認定制度の創設などがなされ、今後改正法の施行に向けて、その具体的な内容や管理計画認定基準などが公表される予定です。これらの内容は、それぞれのマンションや管理組合運営の水準を把握するに当たっても大切なポイントとなることが予想されます。したがって、まずはそれぞれのマンションの管理及び管理組合の運営の状況がどのような水準となっているかを、上記基本方針や管理計画認定基準などに照らして客観的に把握すること、いわば「管理組合運営の現状診断」を行うことが有益でしょう。

#### (2) 認定基準を満たしている管理組合～認定の取得

現状把握の結果、管理計画認定基準をクリアできる水準にあると考えられるマンションは、認定制度が活用できる都道府県等（適正化推進計画を作成している都道府県等）に所在しているマンションであれば、実際に認定の取得を検討することができます。認定を取得した場合、適正に管理されたマンションであるとして市場で評価されたり、区分所有者全体の管理の意識が高く保たれ、その後のマンションの管理水準の維持向上をしやすくなるといったメリットが期待されます。

認定を取得等する場合の手続きは、以下のとおりです。

##### ア 管理計画の策定（法5条の3）

管理組合は、マンションの修繕その他の管理の方法、当該修繕管理に要する資金計画、管理組合の運営状況につき、管理計画を策定します。



今後公表される管理計画認定基準等を踏まえ、マンション管理士等の専門家の支援も受けながら、計画の策定を行っていくことになりましょう。

イ 管理計画の認定の申請及び認定の通知（法5条の4～5条の5）

アで定めた管理計画につき、管理者等（一般的には理事長）が、都道府県等の長に認定の申請をすることになります。申請を受けた都道府県等が認定基準に適合しているとして認定がなされたときは、認定を受けた管理組合の管理者等（以下「認定管理者等」といいます）に通知がなされます。

ウ 認定の更新（法5条の6）

認定は、5年ごとに更新を受けなければなりません。更新手続きは上記ア・イに準じます。更新手続きをしなければ、認定の効力は5年の経過によって失われます。

エ 認定を受けた管理計画の変更（法5条の7）

認定を受けた管理計画を変更する場合には、管理者等は、軽微な変更（今後省令で示されます）を除き、都道府県等の長の認定を受けなければなりません

オ 都道府県等の長からの報告要請への対応等（法5条の8～5条の10）

都道府県等の長は、認定管理者等に対し、マンションの管理状況につき報告を求めることができるとされています。そして、管理の状況が認定を受けた管理計画に従っていないと判断されたときは、管理者等に対し改善命令を発し、当該命令に従わない場合等には認定の取り消しがなされることになります。都道府県等の長から報告要請等があった場合には、法令に基づき適切に対応するとともに、改善すべき点はすみやかに改善を図っていく必要があります。

### (3) 基準を満たしていない管理組合の場合

現状把握の結果、認定の基準を満たしていないことが判明したマンションの場合、今後の適正な管理組合運営の実現と建物等の資産価値の維持向上を図るため、認定の基準で示されている内容を参考に、マンションの管理の在り方の改善を検討していくことが大切でしょう。

また、管理組合の実態がない、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などといったマンションの場合には、都道府県等の長から勧告等がなされる可能性もあります。

現在都道府県等は、マンション管理適正化のための取組として、専門家の派遣やセミナーの開催、相談窓口の設置等を行っていますが、改正法の施行後は、このような取組が一層活発化されることが想定されます。このような行政からの支援や、マンション管理士等の専門家を活用しながら、建物等の資産価値を保全し、現在及び将来において、「管理不全マンション」とならないように対応することが大切です。

## (参考)マンション建替え円滑化法の一部改正の概要

(マンション管理適正化法の一部改正と同時にマンション建替え円滑化法の一部改正もなされましたので、建替え円滑化法の一部改正の概要についても参考として掲げます)

### (1)マンション建替えの基本スキーム

マンションの建替えを実施しようとする場合、管理組合は、区分所有法62条に基づき、所定の手続きを経たうえで、総会において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の決議をすることが必要です。当該決議がなされて以降は、マンション建替え円滑化法に基づき、建替事業のための特別な組合(以下「建替組合」といいます)を成立させて建替事業を進めていくこととなります。

また、買受人(デベロッパー)にマンションとその敷地を一括して売却し、既存の建物等を除却のうえ新たに建築されるマンションに、個別の契約により再入居等をするといった方法(以下「マンション敷地売却事業」といいます)もあります。マンションの敷地は全区分所有者の共有に属するため、マンション・敷地を一括して売却する場合、原則として全区分所有者の合意が必要となるところですが、特定行政庁(※)から「除却の必要性に係る認定」を受けたマンションであれば、区分所有者及び議決権の5分の4以上の合意で可能とされます。

※「特定行政庁」とは、建築基準法2条35号に規定されているもので、建築主事を置く市町村の区域においては当該市町村長、それ以外の区域においては都道府県知事をいいます。

### (2)除却の必要性に係る認定対象の拡大

これまでは、「除却の必要性に係る認定」の対象は、耐震性が不足するマンションに限られていましたが、今回の法改正によりその対象が拡大され、火災に対する安全性に係る法令の基準に適合しないマンション、外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンション、給排水等の配管設備の損傷等によって著しく衛生上有害となるおそれがあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンションも、認定を受けられるようになります。また、認定を受ければ、建替え後の建物につき容積率の緩和の特例が適用されますので、耐震性に不足がない場合であっても、状況に応じ、上記認定を受けて、マンションの再生等を図ることを検討することが有益でしょう。

ただし、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛同というハードルは低いものではなく、建替え等の実現に向けては、これまでと同様、十分に時間をかけて区分所有者の理解を得ていかなければなりません。したがって、上記のマンション管理適正化法のもとで日常の管理の適正化を実現しながら、早い段階から将来をイメージし、最終的なマンションの在り方やその実現方法（建替え等）を研究し検討していくことが大切でしょう。

### (3) 団地における敷地分割制度の創設

団地においては、建物ごとに、建替えの実施時期や方法につき異なる取り扱いを検討する必要が生じることがあります。

このような場合に、団地の敷地を分割することができれば、建物ごとに建替えや敷地売却等の方法、実施時期等を選択することができるようになりますが、団地の敷地は団地区分所有者の共有に属することから、その分割には全団地区分所有者の合意が必要とされます。この点につき改正法では、「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の場合に限り、団地区分所有者及び議決権の各5分の4以上の同意により、当該マンションの敷地を分割することが可能とされたところです。

団地の建て替え等に際しては、状況に応じて、このような敷地分割の手法も視野に入れながら、団地再生の在り方等を検討していくことになりましょう。

**(公財) マンション管理センター主催  
特別セミナー (東京会場)**

**【参考資料】**

- 「民法改正とマンションの管理組合運営 その1」 ..... 1  
～マンション管理センター通信 2020.4月号～
  
- 「民法改正とマンションの管理組合運営 その2」 ..... 5  
～マンション管理センター通信 2020.6月号～
  
- 「マンション管理適正化法及び建替え等円滑化法の改正  
と今後の取組」 ..... 9  
～マンション管理センター通信 2020.10月増刊号～

令和3年3月24日

# 民法改正と マンションの管理組合運営 その1

佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美

## 1 はじめに ～民法改正の経緯～

民法のうち第3編債権については、平成16年に条文表現を現代語化した際に保証制度に関する部分的な見直しが行われたほかは、これまで全般的な見直しが行われることなく、おおむね明治29年の制定当時のまま現在に至っていました。しかしながら、この間に我が国の社会・経済情勢は様々な面において著しく変化しており、国民生活の最も重要な基本法である民法の債権関係の規定もこの変化に対応させる必要がありました。また、裁判実務は、民法制定以来、解釈・適用を通じて膨大な数の判例法理を形成してきており、民法を国民一般に分かり易いものとするという観点から、これまでの規定では必ずしも明確でないところを、判例法理等を踏まえて明確化する必要がありました。そこで、債権編の改正を中心とする民法の改正法が成立し、令和2年4月1日から施行されたところです。

また、民法のうち第5編相続についても、配偶者の居住権を保護するための方策や、遺産分割制度、遺言制度、遺留分制度、相続の効力等の見直し、相続人以外の者の貢献を考慮するための方策を講じた改正が議論され、民法（相続編）の改正法が成立し、同じく令和2年4月1日から施行されたところです。

本稿では2回にわたり、これらの民法改正により管理組合の諸活動にどのような影響が生じるかについて、できるだけ具体的に解説をしていきます。

## 2 管理組合運営等について

### (1) 組合運営等に係る民法の適用

マンションは、建物等は区分所有者の共有に属し、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。）に定める内容のほかは、民法の

第2編物権中の共有関係の規定が適用されます。そして、区分所有法3条に基づき全区分所有者は、建物等を管理するための団体（以下「3条団体」といいます。）を構成し、その団体内部での意思決定の在り方や外部との関係（対外的関係における区分所有者の代理等）については、区分所有法により規律されます。また、区分所有法に規定がない部分に関しては、民法の共有規定の適用や、組合契約の取扱いを踏まえて、その運営等を規律していくことになります。

今回の改正民法では、このうちの組合契約に関し、表1のような改正がなされました。

### (2) 管理組合運営等への影響

一般的に3条団体は、管理規約等を定め、管理組合として活動します。この場合管理組合は、当該規約に従い実際の建物等の管理や組合運営がなされますので、基本的に組合契約まで遡ってその取扱いを考慮することはありません。

また、管理規約等を制定していない場合であっても、その意思決定や代表の在り方については区分所有法の規定によりほぼ網羅されています。すなわち建物等の管理の在り方は集会決議により決定されますし（区分所有法18条1項等）、外部との関係では、法人ではない管理組合であれば管理者（理事長）が、管理組合法人であれば当該法人が、区分所有者を代理します（同法26条2項、47条6項）。

したがって民法の組合契約関係の改正により、

表1 組合契約に関する改正内容

| 項目       | 概要                                                                              | 条文     |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 業務の決定・執行 | 組合の業務は組合員の過半数で決定し、各組合員が執行すること、組合の業務の決定執行を一部の組合員（業務執行者）に委任することができることなどとされた。      | 670条   |
| 組合員の代理   | 組合員の過半数の同意があれば、各組合員が組合の業務執行につき他の組合員を代理できること、業務執行者を定めたときは業務執行者が組合員を代理することなどとされた。 | 670条の2 |

管理組合の運営、すなわち総会運営や理事会の役割、各種手続等や、外部との関係が変更されることはありません。これまで通り区分所有法や管理規約の定めに従い対応していくことになります。

### 3 組合員の異動について ～組合員に相続が発生した場合の配偶者居住権～

#### (1) 配偶者居住権の概要

民法（相続編）の改正によって、配偶者の居住権を保護するための方策として、配偶者に終身または一定期間の配偶者居住権が認められることとなりました（改正民法1028条、参考1参照）。これまでの民法では、配偶者がマンションに継続して居住するためには、区分所有権そのものを相続するか、その区分所有権を取得した相続人との間で賃貸借契約を締結しなければなりません。それに対し、改正民法の下では、遺産分割や遺言で定めることにより、配偶者には終身または一定期間の配偶者居住権が認められ、これにより区分所有者の死亡後も、その配偶者が、区分所有権を相続せずにマンションへの居住を継続することが、より認められ易くなったところです。

#### (2) 管理組合運営への影響

上記のとおり、改正民法の下で配偶者は、区分所有権を相続せずに居住を継続することが容易になります。この取扱いがなされた場合、管理組合の立場からすると、実際の居住者は変わらないにもかかわらず、構成員である組合員（区分所有者）が変わるということがこれまで以上に多くなることが想定されます。

管理組合にとって組合員が誰であるかは、管理組合運営の基本をなす情報です。そこでマンション標準管理規約（以下「標準管理規約」といいます。なお、条文の表示は「規約」とします。）では、「新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、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」としているところですが（規約第31条）、身内の相続に伴う権利移動でかつ居住形態が変わらないケースでは、当事者も管理組合との間の手続を失念しやすく、管理組合側もそのことに気付きにくい可能性があります。

管理規約内容を改めて周知して、組合員の変更の届出手続を徹底し、これまで以上に組合員名簿の管理（組合員の変更等）について不備がないようにすることが大切でしょう。

#### (参考1) 改正民法の条文

##### (配偶者居住権)

第1028条 被相続人の配偶者（以下この章において単に「配偶者」という。）は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、その居住していた建物（以下この節において「居住建物」という。）の全部について無償で使用及び収益をする権利（以下この章において「配偶者居住権」という。）を取得する。ただし、被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合にあっては、この限りではない。

- 一 遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき
- 二 配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき（2項、3項略）

### 4 滞納管理費等の対応 ～債権の内容や効力一般に係る改正～

#### (1) 滞納管理費の回収と民法

管理費や修繕積立金（以下「管理費等」といいます。）は、建物の維持管理や管理組合運営のための資金であることから、標準管理規約では、組合員に対し管理費等の納入を義務付けています（規約25条1項）。そして、管理費等の滞納があった場合には、遅延損害金や違約金が発生するものとし（規約60条2項）、管理組合は滞納している組合員に対し督促等必要な措置を講じるものとし（規約60条3項）、最終的には理事長が、理事会の決議により管理組合を代表して訴訟その他の法的措置を進行できるものとしているところです（規約60条4項）。

このような滞納管理費が生じた場合の取扱いについては、民法に定める債権の内容や効力一般に係る規定が関係してきます。

#### (2) 遅延損害金について（改正民法404条）

##### ① 遅延損害金に係る改正の概要

金銭債務につき、その履行が遅延した場合などに生じる遅延損害金は、契約等で別に定めがなければ民法が定める利率（法定利率）に従うこととなります（民法419条）。この法定利率は、これまでは年5%でしたが、改正民法では、法定利率を年3%としつつ、3年ごとに利率が自動的に見直される変動制が導入されることとなりました（具体的な利率は省令で定められます。）（改正民法404条、参考2参照）。

##### ② 管理組合運営等への影響

区分所有者が管理組合に対し納入が義務付けられている管理費等や、管理組合が管理業者等に支払う委託費等の支払いが遅延した場合などでは、債務の額に法定利率分を加えて請求額を算定することになります。

ただしこの遅延損害金の利率は、上記のとおり契約等で別に定めれば、その利率に従うことになります。

標準管理規約では、管理費等の遅延に対しては「年〇%の遅延損害金」が発生するとし（規約60条2項）、遅延損害金の利率は管理規約で定めることを想定していますので、規約に定めがあれば改正民法の下でも当該規約の規定に従い遅延損害金を計算すればよく、今回の改正でも特に影響はありません。一方、規約を制定していなかったり、規約があっても遅延損害金の規定を設けていない管理組合では、改正民法の規定に従い遅延損害金を算定することになりますので、注意してください。

なお、管理組合が管理業者や修繕工事の施工業者等との契約に基づく金銭の支払い等については、通常は当該第三者との間で締結される契約中の特約で遅延損害金の定めをしますので、特に影響はないものと考えられます。

（参考2）改正民法の条文

（法定利率）

第404条 利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、その利率は、その利息が生じた最初の時点における法定利率による。  
2 法定利率は、年3パーセントとする。  
3 前項の規定にかかわらず、法定利率は、法務省令で定めるところにより、3年を1期とし、1期ごとに、次項の規定により変動するものとする。  
（4項、5項略）

### （3）消滅時効（改正民法166条）

#### ①消滅時効に係る改正の概要

管理費等の債権については、一定の期間その履行がない場合、時効により消滅します（ただし期間の経過により当然に消滅するのではなく、債務者が消滅時効を援用すること～債務者が当該債権は時効により消滅したことを債権者に主張すること～が必要です）。

これまでは、債権の消滅時効は原則10年として、様々な短期の消滅時効期間が設定されていました。管理費等については、「年又はこれより短い時期によって定めた金銭その他の物の給付を目的とする債権」として、5年の消滅時効期間とされていたところ（旧法169条）。

改正民法では、この消滅時効の期間につき整理をし、債権一般について、

- ア 権利を行使できることを知ったときから5年
- イ 権利を行使できるときから10年

の2つの基準によることとされました（改正民法166条、参考3参照）。

#### ②管理組合運営等への影響

組合員が管理組合に納入する管理費等は、管理規約等であらかじめ定められているものであり、管理組合はその納入額および納入時期等を了知していることから、上記アに該当すると解されますので、その消滅時効期間はこれまでと同様「5年」となります。（参考3）改正民法の条文

（債権等の消滅時効）

第166条 債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。  
一 債権者が権利を行使することができることを知った時から5年間行使しないとき。  
二 権利を行使することができる時から10年間行使しないとき。  
（2項、3項略）

### （4）時効の更新・完成猶予（改正民法147条～161条）

#### ①時効の更新等に係る改正の概要

管理費等の滞納から5年が経過すると、滞納管理費等債権は、時効により消滅します。管理費等は建物等の維持管理や管理組合運営における資金であり、滞納分を組合員から徴収できなくなると、建物等の適正な維持管理や管理組合運営に支障が生じます。そこで管理組合としては、滞納期間が長期にわたるような組合員に対しては、消滅時効の完成を防ぐために一定の措置を講じることが必要となります。

消滅時効の完成を防ぐ方法として、これまでの民法では、時効の中断（時効の進行がストップし、改めて最初から時効期間がスタートするもの）と、時効の停止（時効の進行はストップするが、その事由がなくなればその時点から残りの時効期間が進行するもの）とが定められていたところです。

改正民法では、これまでの「時効の中断」等の文言とその効果が分かりにくかったことなどから、「時効の中断」を「時効の更新」に、「時効の停止」を「時効の完成猶予」に、それぞれ文言を改め、次頁の表2のように整理したところです。

#### ②管理組合運営等への影響

これまでは、例えば滞納組合員との間で滞納分の支払い方法（分割払い等）について協議をしている場合には、それが調停や裁判上の和解手続でない限り、時効の進行をストップさせることはできませんでしたが、改正民法では、「権利について協議を行う旨の合意が書面でなされたとき」が「時効の完成猶予」の事由として認められたところ（改正民法151条、参考4参照）。



表2 時効の完成猶予・更新

| 改正条文              | 具体的な事由                                    | 効果                                                                        |
|-------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 裁判上の請求等<br>(147条) | 裁判上の請求、支払督促、裁判上の和解・民事調停・家事調停、破産・再生・更正手続参加 | 当該事由が生じている間：時効の完成猶予<br>↓<br>判決等が確定 → 時効の更新<br>途中で終了 → 終了後6か月間完成猶予         |
| 強制執行等<br>(148条)   | 強制執行、担保権の実行、形式競売、財産開示手続                   | 当該事由が生じている間：時効の完成猶予<br>↓<br>当該事由が終了 → 時効の更新<br>取下げ・取消しによる終了 → 終了後6か月間完成猶予 |
| 仮差押え等 (149条)      | 仮差押え、仮処分                                  | 当該事由が終了 → 終了後6か月間完成猶予                                                     |
| 催告 (150条)         |                                           | 6か月間完成猶予 (1回だけ)                                                           |
| 協議を行う旨の合意 (151条)  |                                           | 原則1年間完成猶予                                                                 |
| 承認 (152条)         |                                           | 時効の更新                                                                     |

したがって、滞納管理費等の請求に際し、滞納から5年近くが経過しているような場合には、まずは「支払方法等について協議を行う」旨を書面で合意することにより当面の間の時効の完成を防いだうえで、ある程度時間をかけて、支払い方法等についての実際の協議を進めることができるようになります。

(参考4) 改正民法の条文

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(協議を行う旨の合意による時効の完成猶予)</p> <p><b>第151条</b> 権利について協議を行う旨の合意が書面で行われたときは、次に掲げる時のいずれか早い時点までの間は、時効は、完成しない。</p> <p>一 その合意があった時から1年を経過した時</p> <p>二 その合意において当事者が協議を行う期間(1年に満たないものに限る。)を定めたときは、その期間を経過した時</p> <p>三 当事者の一方から相手方に対して協議の続行を拒絶する旨の通知が書面でされたときは、その通知の時から6箇月を経過した時</p> <p>2 前項の規定により時効の完成が猶予されている間にされた再度の同項の合意は、同項の規定による時効の完成猶予の効力を有する。ただし、その効力は、時効の完成が猶予されなかったとすれば時効が完成すべき時から通じて5年を超えることができない。</p> <p>3 催告によって時効の完成が猶予されている間にされた第1項の合意は、同項の規定による時効の完成猶予の効力を有しない。同項の規定により時効の完成が猶予されている間にされた催告についても、同様とする。</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(5) 通知による意思表示の効力発生 (改正民法97条2項)

①通知による意思表示の効力発生に係る改正の概要

滞納管理費等の請求の場面では想定されませんが、管理組合と外部の第三者との間の契約(管理業者との間の管理委託契約、修繕工事業者との請負契約、駐車場使用者との間の賃貸借契約等)では、相手方に債務不履行などがあったときはその契約を解除する必要が生じます。

通常このような契約の解除は、書面で通知をすることによって行いますが、このような解除通知等

は「意思表示」とされ、相手方に到達しないと効力は生じないこととされています(民法97条1項)。

そうすると、解除通知を相手方が受け取らなかった場合に問題が生じます。これまでは、このような場合の取扱いに係る規定はなかったため、受取りがなされるまで何度も通知を繰り返したり、最終的には裁判所に対し公示送達の手立てをしてその効果を発生させることなどが必要でした。

この点につき改正民法は、「相手方が正当な理由なく意思表示の通知が到達することを妨げたときは、その通知は、通常到達すべきであった時に到達したものとみなす」とする規定を新たに設けました(改正民法97条2項、参考5参照)。ここでいう「通知が到達することを妨げたとき」には、相手方が積極的に受取りを拒否した場合が想定されますが、不在により郵便局が持ち帰り相手方が意図的にその後の受取りのための対応をしなかったことにより発信者に戻ってくるような場合も含まれ得ると解されます。

②管理組合運営等への影響

管理組合としては、今後は外部の第三者との契約については、本規定を直接適用して契約解除等の通知の有効性を主張できるようになります。また、組合員が滞納管理費等の請求や裁判告知などの書面を受取らないなどのケースでは、この規定を類推して当該通知等が組合員に到達したものとみなし、次の手続に進むということもできるようになるでしょう。

(参考5) 改正民法の条文

|                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(意思表示の効力発生時期等)</p> <p><b>第97条</b> (1項、3項略)</p> <p>2 相手方が正当な理由なく意思表示の通知が到達することを妨げたときは、その通知は、通常到達すべきであった時に到達したものとみなす。</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

※次号では、管理業者や施工業者、駐車場利用者との間の契約を題材に、委任、請負、賃貸借等に係る改正民法の内容と管理組合運営等への影響を解説していきます。

# 民法改正と マンションの管理組合運営 その2

佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美

前回に引き続き、民法改正による管理組合の諸活動への影響について解説をします。

## 5 管理会社への管理業務委託等 ～委任契約に係る改正～

### (1) 管理組合と委任契約

管理組合がマンションの管理業務を管理会社に委託する場合、管理組合と管理会社との関係は基本的に委任契約関係となり、民法の委任に係る規定が適用されます。また、外部専門家に協力を求めたり外部専門家を役員とする場合<sup>(※1)</sup>なども同様です。

改正民法では、委任契約につき、概ね下の表1のような取扱いが規定されています。

※1 国土交通省が公表している「外部専門家の活用ガイドライン」では、管理組合と当該専門家との間で業務委託契約を締結することを求めています。

### (2) 復委任について

管理会社にマンションの管理業務を委託した場合、その内の一定の業務について管理会社が他の専門業者に再委託して実施することがありますが、これは委任契約における「復委任」に該当します。

これまでの民法では、復委任に係る規定はありませんでしたが、委任に基づく代理人の「復代理」については、「本人の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるとき」に限り認められるとする規定が設けられていたところであり、復委任そのものについても同様であるとの解釈がなされていたところです。

そこで改正民法では、復委任についても復代理

と同様に、「委任者の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるとき」でなければ、復受任者を選任することができないとされたところです（民法644条の2 1項）。

マンション標準管理委託契約書では、一定の管理事務を「第三者に委託できる」と規定し、設備の保全業務や出納業務を第三者に再委託する場合には再委託先の名称および再委託業務を管理組合に事前に通知することを要請していますが（標準管理委託契約書第4条およびコメント）、あらかじめ管理会社が個別業務を再委託することを予定している場合には、上記通知内容を管理委託契約書中に規定しておくことも考えられます。

なお、外部専門家を役員とする場合の業務委託契約については、もっぱらその外部専門家本人の能力等に着目して委任していることから、基本的には復委任を認めないということになりましょう。

### (3) 委任契約を中途解約した場合の取扱い

#### ① 中途解約の可否

これまでの民法では、委任契約は、各当事者はいつでも解除することができるとしており、改正民法でも同様とされています。そして、契約期間の途中で委任契約が終了した場合の報酬等に関しては、②のような取扱いとなります。

#### ② 相手方に対する報酬（委託料）について

委任契約について報酬を定めた場合、期間によって報酬を定めた場合を除き、委任事務を履行した後でなければ請求できません（民法648条1項、2項）。そしてこれまでの民法の規定の下では、受任者に帰

(表1) 委任契約に係る改正部分の規定の概要

| 項目  | 概要                                                                                | 条文     |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 復委任 | 復委任は、委任者の許諾を得たとき、またはやむを得ない事情があるときにできる。                                            | 644条の2 |
| 報酬  | 委任者の責めに帰することができない事由により委任事務の履行ができなくなった場合や委任の履行の途中で終了した場合には、履行の割合に応じて報酬を請求することができる。 | 648条   |
| 解除  | 委任者が受任者の利益（専ら報酬を得ることによるものを除く。）をも目的とする委任を解除したときには、委任者は受任者に対し損害賠償をしなければならない。        | 651条   |

責事由があって委任契約が途中で終了した場合には、受任者は報酬を請求することができませんでした。

しかし、受任者に帰責事由があったとしても、既になされた事務に関しては報酬が発生すると考えることが合理的であることから、改正民法では、委任契約が途中で終了した場合には、受任者に帰責事由があっても、その履行の割合に応じて報酬を請求することができる旨が規定されたところです(同条3項)<sup>(※2)</sup>。

したがって、管理会社等との間の管理委託契約が契約期間中に解約となった場合には、契約が維持された期間中に係る定額の委託業務費(日常的に発生する管理事務に係る手数料等)は支払わなければなりませんし、単発的に発生する業務についても、契約終了時においてその一部の履行がなされているときには、その業務の履行の割合に応じて委託業務費を支払う必要があることに注意してください。

※2 なお、委任者に帰責事由があって終了した場合には、報酬全額の請求ができます。

### ③相手方に対する損害賠償の必要性について

なお、これまでの民法では、相手方に不利な時期に委任契約を解除した場合には、原則として相手方の損害を賠償しなければならないものとされていましたが(旧651条)、改正民法では、それに加え、「委任者が受任者の利益(専ら報酬を得ることによるものを除く。)をも目的とする委任を解除した場合」についても、委任者は受任者に対し損害賠償をしなければならないとの規定が設けられたところです(民法651条)。

ただし、管理会社や外部専門家との間の業務委託契約では、管理会社等の利益は、通常は「専ら報酬を得ること」であると考えられることから、管理組合側から契約を解除した場合でも、当該規定に基づく損害賠償が必要なケースには当たらないものと解されます。

#### (参考) 改正民法の条文

##### (復受任者の選任等)

第644条の2 受任者は、委任者の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復受任者を選任することができない。(2項略)

##### (受任者の報酬)

#### 第648条 (1・2項略)

3 受任者は、次に掲げる場合には、既にした履行の割合に応じて報酬を請求することができる。

- 一 委任者の責めに帰することができない事由によって委任事務の履行をすることができなくなったとき。
- 二 委任が履行の途中で終了したとき。

#### (委任の解除)

第651条 委任は、各当事者がいつでもその解除をすることができる。

2 前項の規定により委任の解除をした者は、次に掲げる場合には、相手方の損害を賠償しなければならない。ただし、やむを得ない事由があったときは、この限りでない。

- 一 相手方に不利な時期に委任を解除したとき。
- 二 委任者が受任者の利益(専ら報酬を得ることによるものを除く。)をも目的とする委任を解除したとき。

## 6 修繕工事業者への発注等 ～請負契約～

### (1) 管理組合と請負契約

管理組合がマンションの修繕工事等を専門の業者に依頼する場合、管理組合と当該業者との関係は、基本的に請負契約関係となり、民法の請負に係る規定が適用されます。

改正民法では、請負契約に関し、概ね下の表2のような取扱いが規定されています。

### (2) 報酬について

請負契約においては、注文者は、仕事が完成し、仕事の目的物の引渡しと同時に、請負人に対し報酬を支払わなければなりません(民法633条)。

しかし、仕事の内容が可分であって、その一部が完成してそれによって注文者に利益が生じるのであれば、その部分については、仕事が完成したものとしてそれに応じた報酬が発生すると考えることが合理的です。

そこで改正民法では、注文者の責めに帰することができない事由により仕事を完成することができなくなった場合や、仕事の完成前に請負契約が解除された場合には、なされた仕事の部分によって注文者が受ける利益に応じて報酬を支払うことが規

(表2) 請負契約に係る改正部分の規定の概要

| 項目       | 概要                                                                                                                       | 条文                           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 報酬       | 注文者の責めに帰することができない事由により仕事を完成することができなくなった場合や請負が仕事の完成前に解除された場合には、請負人は、既にした仕事の結果が一定の要件を満たすときは、注文者が受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができる。 | 634条                         |
| 請負人の担保責任 | 仕事の目的物が契約内容に適合しない場合には、注文者の指図等によって生じたときを除き、注文者は請負人に対し、修補や代金減額を請求できる。また、修補とともにまたは修補に替えて損害賠償を請求できる。                         | 566条<br>562～564条<br>636、637条 |

定されました（民法634条）<sup>（※3）</sup>。

したがって管理組合においては、工事等の途中で請負契約が終了した場合には、報酬の取扱いについて、契約内容を踏まえ、しっかりと協議することが大切です。

※3 なお、注文者に帰責事由があって終了した場合には、報酬全額の請求ができます。

### （3）工事内容等に不備がある場合

#### ～契約不適合責任～

請負契約の仕事に不備があった場合、これまで「瑕疵担保責任」として、仕事の目的物に「瑕疵」があったときは、修補請求や損害賠償、契約解除ができることとされてきました。

改正民法では、「仕事の目的物に瑕疵があるとき」に替えて、仕事の目的物が「種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであったとき」に、注文者は請負人に対し、そのことを知ったときから1年以内に通知をした上で、修補請求等ができることとされました（これを「契約不適合責任」といいます）。

したがって、改正民法の下では、請負契約を締結する際には、これまで以上に契約内容をしっかりと確認することが大切となってきます。

なお、工事内容等に不備があったときに、その点について「契約書」に記載がないからといって一切修補請求等ができないというわけではありません。当該契約関係における一般的な水準の工事等を実施することは請負契約上当然に要求されるところであって、その水準にすら達していないときには、逆にそのような工事内容とすることを容認するような特約がない限り、修補請求等が認められるものと解されます。ただいずれにしても、万が一トラブルが生じたときに、求めている工事内容等につき疑義が生じないように、契約時に明確に確認しておくことが大切でしょう。

### （参考）改正民法の条文

#### （注文者が受ける利益の割合に応じた報酬）

第634条 次に掲げる場合において、請負人が既にした仕事の結果のうち可分な部分の給付によって注文者が利益を受けるときは、その部分を仕事の完成とみなす。この場合において、請負人は、注文者が受ける利益の割合に応じて報酬を請求することができる。

一 注文者の責めに帰することができない事由によって仕事を完成することができなくなったとき。

二 請負が仕事の完成前に解除されたとき。

※契約不適合責任の内容（売買の規定を準用）

#### （買主の追完請求権）

第562条 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。（以下略）

#### （買主の代金減額請求権）

第563条 前条第1項本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。（2項、3項略）

#### （買主の損害賠償請求及び解除権の行使）

第564条 前2条の規定は、第415条の規定による損害賠償の請求並びに第541条及び第542条の規定による解除権の行使を妨げない。

## 7 賃貸借契約に係る改正 ～駐車場の賃貸等～

### （1）管理組合と賃貸借契約

管理組合が敷地の一部を外部の者に駐車場等として賃貸する場合には、管理組合と当該外部の者との関係は、賃貸借契約関係となり、民法上の賃貸借に係る規定が適用されます。

改正民法では、賃貸借契約およびそれに関連し、概ね下の表3のような取扱いが規定されています。

### （2）管理組合として留意すべき点

#### ①物件が滅失等した場合の取扱い

改正民法では、賃借物が滅失その他の事由により使用収益できなくなったときは、賃料が当然に減

（表3）賃貸借契約に係る改正部分の規定の概要

| 項目                  | 概要                                                                                   | 条文                       |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 物件の一部滅失等による賃料の一部減額  | 借主の責任によらずに賃借物の一部が滅失その他の事由により使用収益ができなくなった場合には、その使用収益ができなくなった部分の割合に応じて、賃料が減額される。       | 611条                     |
| 物件の全部滅失等による賃貸借契約の終了 | 物件の全部滅失等により契約が終了する。                                                                  | 616条の2                   |
| 原状回復                | 借主は、賃貸借終了後に、原状回復して物件を返還すべき義務がある。ただし、通常の使用および収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化は除かれる。         | 621条                     |
| 根保証債務               | 個人が保証人となる場合極度額を定めなければ無効となる。保証人から主たる債務者の債務の履行状況につき確認があったときには、債権者は保証人に対し情報提供しなければならない。 | 446条<br>465条の2<br>458条の2 |

額されたり、契約が終了することなどが規定されました。自然災害等によって賃貸に供している部分が使用できなくなったときは、民法の規定に基づきその取扱いを検討する必要があります。

## ②原状回復の取扱い

また、改正民法では、原状回復に関する規定が新設され、借主が管理組合に駐車場等を返還する際には、原状回復義務を負うことが明確となりました。契約終了時に、駐車スペースや車止め等に傷や汚れが付いていた場合、それが普通に使用していたとしても生じるようなものでなく(改正民法では、原状回復義務の範囲につき「通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く」としています。)、借主の不注意等によって生じたものであれば、借主に原状回復を求める(一般的には管理組合側で補修等を行うので、その費用を借主に請求する。)ことができます。

## ③保証人をつけた場合の取扱い

なお、改正民法では、個人が根保証契約をする場合全般につき、保証契約の際には極度額(保証債務額の上限)を定めなければ効力を有しないと規定などが設けられました。例えば外部の者に駐車場を賃貸し、その賃料の支払いにつき個人の保証人をつける場合などでは、極度額の定めが必要となることに注意しなければなりません。

また、改正民法では、保証人から主たる債務者の債務の履行状況につき確認があったときは、債権者は保証人に対し情報提供しなければならないとしていますので、管理組合が貸主として第三者との間で締結する賃貸借契約等につき保証人を付けている場合には、賃料債務等の履行状況についてしっかりと把握しておくことが大切となります。

### (参考) 改正民法の条文

#### (賃借物の一部滅失等による賃料の減額等)

**第611条** 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。(2項略)

#### (賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了)

**第616条の2** 賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借は、これによって終了する。

#### (賃借人の原状回復義務)

**第621条** 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。

ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

#### (個人根保証契約の保証人の責任等)

**第465条の2** 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約(以下「根保証契約」という。)であって保証人が法人でないもの(以下「個人根保証契約」という。)の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。

2 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。(3項略)

#### (主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務)

**第458条の2** 保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、保証人の請求があったときは、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない。

## 8 最後に ～民法の適用関係と管理組合としての対応～

改正民法は、令和2年4月1日から施行されました。ただし改正民法が適用されるのは、令和2年4月1日以降に新たに締結される契約関係であり、それよりも前に締結されて継続している契約関係については<sup>(※4)</sup>、これまでの民法が引き続き適用されます(改正民法附則34条)。

したがって、管理組合としては、まずは個別の契約関係ごとに、契約の締結時期等に応じてこれまでの民法が適用されるのか改正民法が適用されるのかを整理し、これから新たに締結する契約などの改正民法が適用される契約関係については、これまで2回にわたって紹介してきた改正民法の概要も参考にしながら、その取扱いを検討することになります。

そしてその際には、今回紹介した改正民法の各規定は、個人の保証人に係る極度額の規定(前記7(2)③)以外は任意規定と解され、別に当事者間で特約があればその特約に従うことにも注意しなければなりません。「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」となったことと合わせ(前記6(3))、契約の内容等については、契約を締結する前にこれまで以上にしっかりと確認する必要があることに注意してください。

※4 ただし、改正民法の立案担当者である法務省の見解によれば、その契約を令和2年4月1日以降に合意により更新する場合には、更新のときから改正民法が適用されるとしています。

# マンション管理適正化法及び建替え等円滑化法の改正と今後の取組

佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美

## 1 はじめに ～改正の背景～

### (1) マンションの現状

マンションは、国民の住居の一態様として定着し、そのストックは約666万戸、1,500万人超が生活をしています。

しかし、このマンションのうち築40年超のものは現在約81万戸にのぼり、今後、建築後相当な期間が経過し、建物等の老朽化や管理組合の担い手不足が顕著なマンション（以下、「高経年マンション」といいます。）が急増するものと見込まれています。

また、旧耐震基準の下で建築されたマンションは現在104万戸あり、新耐震基準のマンションであっても10年後に築40年超となるものが94万戸になると見込まれています。これらのマンションは今後建替え等の検討が必要となりますが、実際に建替えがなされたマンションは、令和2年4月時点で累計254件（約19,900戸）に留まっているところです。

### (2) マンション管理適正化等のために必要な政策

以上のようなマンションの現状および今後の高経年マンションにおける管理の適正化や建替え等による再生に取り組むためには、マンションの新築、入居のスタート時から建替え等に至るまでの、いわばマンションそのもののライフサイクルに応じ、時期に応じた適切な取扱いを検討することが必要です。

マンションが新築され区分所有者等が入居した時点では、管理組合を確実に立ち上げて、管理規約等を決定すると共に、信頼できる管理業者への管理業務の委託、長期修繕計画等の策定等によって、現在および将来の建物等の生活環境の維持および資産価値の保全ができるよう、適正な管理の実現が図られる体制を構築することが必要です。

その後は、管理組合運営を適切に行い、建物等の補修点検等や日常管理を滞りなく実施するとともに、長期修繕計画に従い適時適切な時期に計画的に大規模修繕を実施することによって、マンションの老朽化や周辺への危害等の発生を防止することが必要となります。

そして、建物等の老朽化が進み、または耐震性が不足していることによって、マンションそのものの安全性や資産価値を維持することが困難となった段階を迎えたときには、マンションの建替え等により再生を図ることを検討することとなります。

### (3) マンション管理法制度における対応

以上のようなマンションのライフサイクル全般を通じた取組を推進するためには、建物等の維持管理や管理組合運営の適正化、行政による支援等の強化、マンションの再生（建替え等）の更なる円滑化等を図ることが必要です。そこで、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「適正化法」といいます。）およびマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下、「建替え円滑化法」といいます。）の一部を改正する法律（以下、まとめて「改正法」といいます。）が、令和2年6月16日に国会で成立し、6月24日に公布されました。改正法は、公布後2年以内に施行されることとなっています。

## 2 マンション管理適正化法の改正の概要

### (1) マンション管理適正化のための施策のスキーム

改正法では、マンションのライフサイクル全般における管理の在り方につき、国土交通大臣が基本方針を定め、都道府県等<sup>(※1)</sup>はその方針を基に区域ごとに管理適正化の推進のための計画を定める

と共に、それぞれのマンションの管理状況に応じ、管理組合が作成する管理計画が一定の水準を満たしている場合にはそのマンションの管理計画を認定して適正管理の誘導をする一方で、管理が適正ではないと評価される場合には指導・助言等を行い管理水準の底上げを図ることとしています。

※1 「都道府県等」とは、都道府県のほか、市および都道府県に代わって法の規定に基づきマンション管理適正化推進行政実務を処理する町村を指します(法3条の2第1項参照)。

## (2) 国土交通大臣による基本方針の策定・公表(法3条)

これまでは、国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、「管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針」(以下、「マンション管理適正化指針」といいます<sup>(※2)</sup>)を定めることとされてきました。

改正法では、この指針で定める範囲を拡張し、国土交通大臣が以下の内容を「基本方針」として策定し、公表することとされました。

- ア マンションの管理の適正化の推進に関する基本的事項
- イ マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項
- ウ マンション管理適正化指針<sup>(※2)</sup>に関する事項
- エ マンションの建替え等が必要なおける区分所有者等の合意形成の促進に関する事項
- オ マンションの管理の適正化に関する啓発・知識の普及に関する基本的な事項
- カ マンション管理適正化推進計画(下記(3)①)の策定に関する基本的事項その他マンション管理の適正化の推進に関する重要事項

※2 これまでの「管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針」は、上記ウとして、基本方針の一部と位置付けられることになります。

## (3) 都道府県等によるマンション管理適正化の推進のための措置

改正法では、都道府県等は、マンション管理適正化の推進のため、以下の措置を講じることとされています。

### ① マンション管理適正化推進計画の作成、公表(法3条の2)

都道府県等は、国土交通大臣が定める基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンシ

ョン管理適正化の推進のための計画(以下、「適正化推進計画」といいます。)を作成することができます(作成するかしないかは任意)。適正化推進計画では、管理の適正化に関する目標や施策、指針、管理の状況を把握するための措置等が定められます。

### ② 管理計画認定制度(法5条の3～5条の5)

適正化推進計画を作成した都道府県等は、管理組合が作成したマンションの管理に関する計画(以下、「管理計画」といいます。)が、マンションの修繕その他の管理方法、資金計画、管理組合の運営状況等につき一定の基準に適合すると認められた場合には、当該管理計画を認定することができます(より具体的な認定基準として定めるべき項目や概要は、今後省令やガイドライン等で示されます)。

### ③ 管理適正化のための助言、指導等(法5条の2)

都道府県等(適正化推進計画を作成している都道府県等に限りません。)は、管理組合の管理者等に対しマンションの管理の適正化のために必要に応じて助言および指導を行うことができるとともに、都道府県等の長は、管理組合の運営が、上記(2)ウの「マンション管理適正化指針」に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該指針に即した管理を行うよう勧告することができます。

## (4) 管理組合および区分所有者等の努力義務(法5条)

管理組合は、これまでもマンション管理適正化指針に留意してマンションを適正に管理するよう努めるものとされてきましたが、改正法ではこれに加え、「国等のマンションの管理の適正化の推進のための施策」への協力の努力義務が新たに明記されました。また、区分所有者等も、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努めなければならないとされています。

## 3 適正化法の改正と管理組合としての取組

以上のような適正化法の改正に伴い、管理組合においては、マンションの現状や管理組合運営の現状を確認し、それぞれの状況に応じた対応を検討することが大切となります。

### (1) 現状の把握

改正法では管理計画認定制度が設けられ、今後改正法の施行に向けて、より具体的な管理計画認定の基準が公表される予定です。認定を受けられ

るのは、適正化推進計画を作成している都道府県等に所在しているマンションに限られますが、認定の基準として示される事項は、それぞれのマンションの管理や管理組合運営の水準を把握するに当たっても大切なポイントとなることが想定されます。したがって、当該認定基準などを参考に、まずはそれぞれのマンションの管理および管理組合の運営の状況がどのような水準となっているかを客観的に把握すること、いわば「マンション管理・管理組合運営の現状診断」を行うことが有益でしょう。

## (2) 認定基準を満たしている管理組合 ～認定の取得～

現状把握の結果、認定基準をクリアできる水準にあると考えられるマンションは、認定制度が活用できる都道府県等であれば実際に認定の取得を検討することができます。認定を取得した場合、適正に管理されたマンションであるとして市場で評価されたり、区分所有者全体の管理の意識が高く保たれ、その後のマンションの管理水準の維持向上をしやすいといったメリットが期待されます。

認定を取得等する場合の手続は、以下のとおりです。

### ア 管理計画の作成（法5条の3）

管理組合は、マンションの修繕その他の管理の方法、当該修繕管理に要する資金計画、管理組合の運営状況につき、管理計画を作成します。

具体的な管理計画の内容や、管理組合内での意思決定手続の在り方は、今後の省令やガイドライン等の公表を待つ必要がありますが、マンション管理士等の専門家の支援も受けながら、計画の作成を行っていくことになりましょう。

### イ 管理計画の認定の申請および認定の通知 （法5条の4～5条の5）

アで定めた管理計画につき、管理者等（一般的には理事長）が、都道府県等の長に認定の申請をすることになります。申請を受けた都道府県等が認定基準に適合しているとして認定がなされたときは、認定を受けた管理組合の管理者等（以下、「認定管理者等」といいます。）に通知がなされます。

### ウ 認定の更新（法5条の6）

認定は、5年ごとに更新を受けなければなりません。更新手続は上記ア・イに準じます。更新手続をしなければ、認定の効力は当初の5年の経過によって失われます。

### エ 認定を受けた管理計画の変更（法5条の7）

認定を受けた管理計画を変更する場合には、認定管理者等は、軽微な変更（今後省令で示されます。）を除き、都道府県等の長の認定を受けなければなりません。

### オ 都道府県等の長からの報告要請への対応等 （法5条の8～5条の10）

都道府県等の長は、認定管理者等に対し、マンションの管理状況につき報告を求めることができるとされています。そして、管理の状況が認定を受けた管理計画に従っていないと判断したときは、認定管理者等に対し改善命令を発し、当該命令に従わない場合等には認定の取消しがなされることとなります。都道府県等の長から報告要請等があった場合には、法令に基づき適切に対応すると共に、改善すべき点はすみやかに改善を図っていく必要があります。

### (3) 認定基準を満たしていない管理組合の場合

現状把握の結果、認定の基準を満たしていないことが判明したマンションの場合、今後の適正な管理組合運営の実現と建物等の資産価値の維持向上を図るため、認定の基準で示されている内容を参考に、マンションの管理の在り方の改善を検討していくことが大切です。

また、管理組合の実態がない、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などといったマンションの場合には、都道府県等の長から勧告等がなされる可能性もあります。

現在都道府県等は、マンション管理の適正化のための取組として、専門家の派遣やセミナーの開催、相談窓口の設置等を行っていますが、改正法の施行後は、このような取組が一層活発化になることが想定されます。このような行政からの支援や、マンション管理士等の専門家を活用しながら、建物等の資産価値を保全し、現在および将来において、「管理不全マンション」とならないように対応することが大切です。

## 4 建替え等円滑化法の改正の概要および 管理組合としての取組

### (1) マンション建替えの基本スキーム

マンションの建替えを実施しようとする場合、管理組合は、区分所有法62条に基づき、所定の手続を経たうえで、総会において区分所有者および



議決権の各5分の4以上の決議をすることが必要です。当該決議がなされた以降は、マンション建替え等円滑化法に基づき、建替事業のための特別な組合（以下、「建替組合」といいます。）を成立等させて建替え事業を進めていくことになります。

また、買受人（デベロッパー）にマンションとその敷地を一括して売却し、既存の建物等を除去したうえで新たに建築されるマンションに、個別の契約により再入居等をするといった方法（以下、「マンション敷地売却事業」といいます。）もあります。マンションの敷地は全区分所有者の共有に属するため、マンション・敷地を一括して売却する場合、原則として全区分所有者の合意が必要となるところですが、特定行政庁<sup>(※3)</sup>から「除去の必要性に係る認定」を受けたマンションであれば、区分所有者および議決権の5分の4以上の同意で可能とされます。

※3 「特定行政庁」とは、建築基準法2条35号に規定されているもので、建築主事を置く市町村の区域においては当該市町村長、それ以外の区域においては都道府県知事をいいます。

## (2) 除去の必要性に係る認定対象の拡大

これまでは、「除去の必要性に係る認定」の対象は、耐震性が不足するマンションに限られていましたが、今回の法改正によりその対象が拡大され、火災に対する安全性に係る法令の基準に適合しないマンション、外壁の剥落等により危害が生じるおそれがあるマンション、給排水等の配管設備の損傷等によって著しく衛生上有害となるおそれのあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンションも、認定を受けられるようになります。また、認定を受ければ、建替え後の建物につき容積率の緩和の特例が適用されますので、耐震性に不足がない場合であっても、状況に応じ、上記認定を受けて、マンションの再生等を図ることを検討することが有益でしょう。

ただし、区分所有者および議決権の各5分の4以上の同意というハードルは低いものではなく、建替え等の実現に向けては、これまでと同様、十分に時間をかけて区分所有者の理解を得ていかなければなりません。したがって、上記③の適正化法の下での日常的な管理の適正化を実現しながら、早い段階から将来をイメージし、最終的なマンションの在り方やその実現方法（建替え等）を研究し検討していくことが大切でしょう。

## (3) 団地における敷地分割制度の創設

団地においては、建物ごとに、建替えの実施時期や方法につき異なる取扱いを検討する必要があることがあります。

このような場合に、団地の敷地を分割することができれば、建物ごとに建替えや敷地売却等の方法、実施時期等を選択することができるようになりますが、団地の敷地は団地区分所有者の共有に属することから、その分割には全団地区分所有者の合意が必要とされます。この点につき改正法では、「除去の必要性に係る認定」を受けたマンションを含む団地の場合に限り、団地区分所有者および議決権の各5分の4以上の同意により、当該マンションの敷地を分割することが可能とされたところです。

団地の建替え等に際しては、状況に応じて、このような敷地分割の手法も視野に入れながら、団地再生の在り方等を検討していくことになりましょう。

## 5

### さいごに ～今後の取組～

今回の改正法により、建物等の維持保全や適正な管理組合運営、マンション再生に向けての取組等が、これまで以上に整理され明確になったところです。

ただし実際にこれらを実現するのは、それぞれのマンションの管理組合および区分所有者です。したがってまずは、今般の改正内容を含め、マンションの管理の適正化のための諸制度等を管理組合や区分所有者等に広く理解いただくことが大切です。

また、制度の実際の運用に当たっては、行政による支援体制や専門家の活用などをより充実させることが大切ですが、これらの具体的な対応は都道府県等が行うことから、管理推進計画の作成等を含め、都道府県等の積極的な取組が期待されます。

そして、区分所有者等の資産であると共に地域の一員でもあるマンションの社会的な役割等を踏まえ、長期的な観点に立って、それぞれがそれぞれの立場で、その適正な管理等の実現のため、さらなる取組を検討し実現していくことが大切でしょう。