

区分所有法制研究会 資料

～集会におけるICT活用について～

2021年 6月 24日（金）

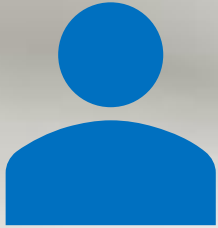




WEB会議システムを利用した 集会

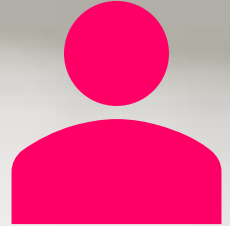
新型コロナウイルス

COVID-19



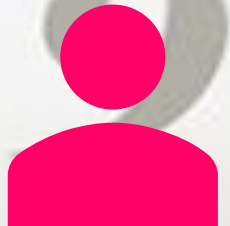
これから**総会**をむかえるけど、**3密**は避けられない。どうしたら良いか。

書面決議はできるの？そのやり方や注意点は？



今年の総会は**延期**せざるを得ない。でも、**法的**には問題ない？その他注意事項は？

そもそも、コロナ対応を議論する、**理事会**すら、開催することが**できない**。



特段規約にうたっていないけど、理事会や総会を**オンライン**で実施してもいいの？

令和2年3月27日（マン管センターHPより）

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

ポイント

通常総会の開催方法について

- ① 組合員に対し、総会会場に会場に来場することなく、議決権行使書又は委任状により、議決権を行使してもらう方法
- ② 通常総会を開催せずに書面による決議を行う方法
- ③ 延期



<各開催方法における課題>

- ① 議決権行使書又は委任状を勧める方法
 - ➔ 組合運営に関する建設的な議論・区分所有者間の対話の機会が失われる。
- ② 書面決議にて行う方法
 - ➔ 区分所有法第45条の規定より、区分所有者全員の承諾が必要であり、現実的には不可能。
 - ➔ 区分所有法第43条の規定における、管理者が集会において実施する年1回の事務報告が行えない。
- ③ 延期する場合
 - ➔ 新役員選任、予算承認、管理委託契約更新等について決議ができず、組合運営がままならない状況に陥る。



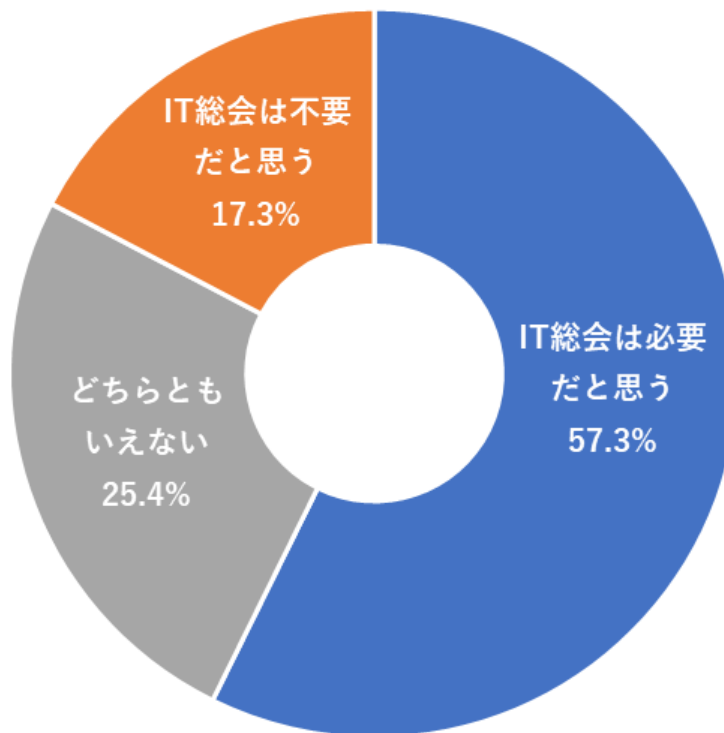
ITの活用

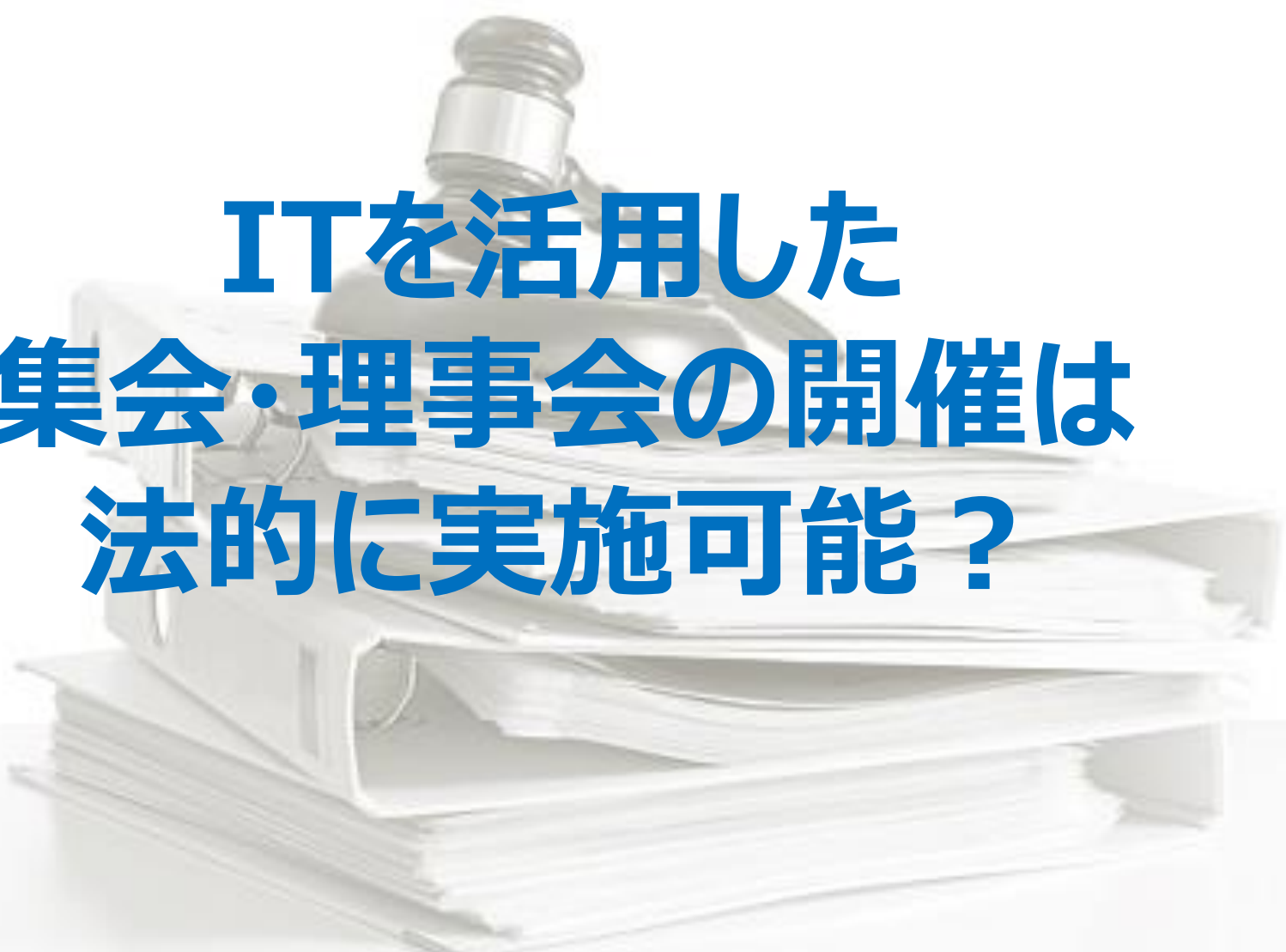


管理組合への意向調査

- 調査期間：令和2年6月10日（水）～7月31日（金）
- 調査対象：当協会会員社10社（AI・IoT小委員会会社等）の受託管理組合
- 回答数：2,174件

インターネットを通じて、手持ちの端末（パソコン・タブレット・スマートフォン等）より、自宅等から遠隔で参加可能とする「総会」の在り方について、「**必要だと思う**」という回答が、全体の**約6割**を占めた。なお、「対面で行うべき」との回答は全体の1割に満たない結果となった。





ITを活用した 集会・理事会の開催は 法的に実施可能？

令和2年5月20日（マン管センターHPより） 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

考え方

WEB会議システムを用いた集会

WEB会議システム等を用いて集会に出席し、議決権を行使することを認めることについては、第三者が区分所有者になりすました場合やサイバー攻撃や大規模障害等による通信手段の不具合が発生した場合等には、集会の決議が無効となるおそれがあるなどの課題に留意する必要があります。



さらに、
管理組合が主体となって適正実施するには、他にも課題があるのでは。

実証実験

- 実施期間：令和2年8月1日（土）～9月27日（日）
- 実施対象：当協会A I・I o T小委員会会社6社の受託管理組合
- 実施件数：31件



主な意見

- ・自宅で子育てしながら参加可能となる。
- ・リゾートや投資型における外部居住の区分所有者の参加も可能となる。
 - ➡**場所の制限が無い**ため、自宅や職場、海外等の**遠隔地からでも参加が可能**となり、**出席機会の拡大に期待**。
- ・若い方の関心を寄せ、役員のみならず手不足解消、若返りに期待大。
- ・オンライン形式のみの開催であれば、会場費の削減に効果大。

【課題意見】

- ・通信障害時への対応
- ・I T環境整備におけるコスト負担増
- ・法的にオンライン出席者による議決権行使等の法的有効性についての明確化の必要性。
- ・法的に集会（総会）の成立要件を満たしているか、解釈の明確化の必要性。
- ・標準管理規約への反映（規約モデルの策定）の必要性。

令和2年9月

マンション管理業協会において、
「I Tを活用した総会の在り方検討会」を設置。

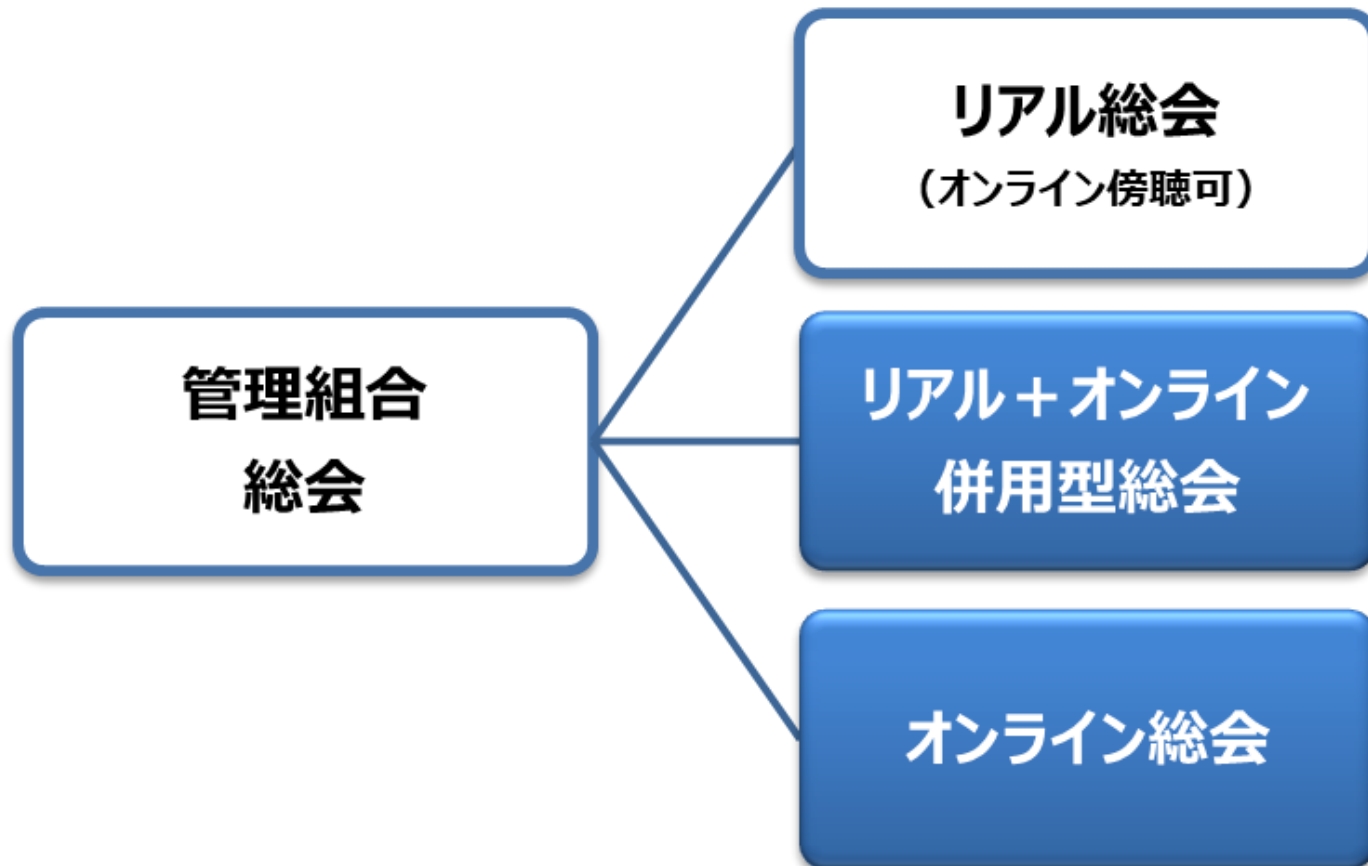
本件のポイント

- ◆ コロナ禍における3密回避となる新たな総会の開催方法の確立。
- ◆ 「新しい生活様式」によるライフスタイルの多様化への対応。
- ◆ 今後10年を見据えた、更なるI T普及率の向上によるI T利活用の拡大を視野。
- ◆ 選択肢の拡大による、管理組合運営の活性化への期待



令和2年12月

「I Tを活用した総会の実施ガイドライン」を公表。



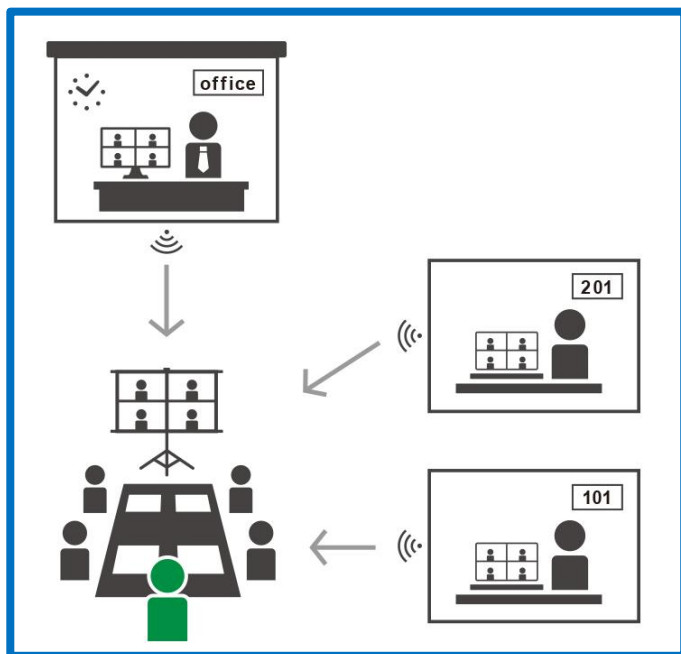
リアル+オンライン併用型総会

リアル総会を開催する一方で、当該リアル総会の場に在所しない区分所有者等についても、WEB会議システム等を用いて遠隔からこれに出席し、議決権行使・質疑等することを許容する形態。

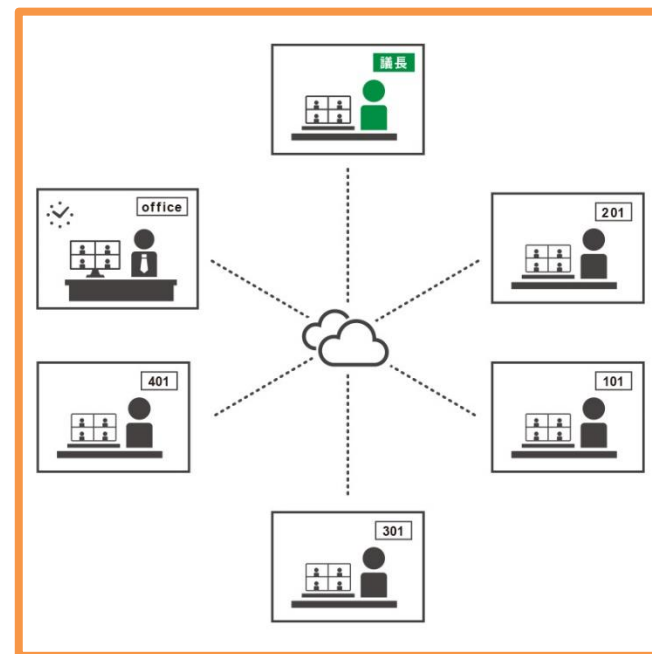
オンライン総会

リアル総会を開催せず、区分所有者等がすべてWEB会議システム等を用いて総会に出席する形態。

【リアル+オンライン併用型総会】



【オンライン総会】



【法的・実務的論点】

併用型・完全オンライン型共通の論点

- ① オンライン出席区分所有者の出席並びに議決権行使の取扱い
- ② オンライン出席者（区分所有者・代理人）の本人確認
- ③ オンライン出席区分所有者からの質問の取扱い
- ④ 通信障害等への対応

完全オンライン型の論点

- ① 開催場所の考え方
- ② 開催手法の選択

法的・実務的論点

① オンライン出席区分所有者の出席並びに議決権行使の取扱いについて



<考え方>

- ・ 開催場所とオンライン出席者との間で情報伝達の**双方向性**と**即時性**の確保
→WEB会議システム等で集会（総会）に**参加**し、**議決権を行使**することは**可能**。
- ・ **その場合の議決権の行使**
→区分所有法第39条第3項に規定する**電磁的方法**ではない。
→**その場で議決権を行使したもの**と取扱う。
- ・ **管理者等がオンライン出席**
→**議長**として議事進行、区分所有法における**事務報告も可**。

法的・実務的論点

② オンライン出席者（区分所有者・代理人）の本人確認について



<考え方>

- ・ **リアル総会**における本人確認
 - ➔一般的には、**受付で部屋番号と氏名を申告**してもらう。
 - ➔または、区分所有者の届出に基づく住所に送付された「**招集通知**」の提示
- ・ **オンライン出席区分所有者**の本人確認についても、基本的にはリアル総会と同様の取扱いを取ることが相当と考えられ、適切な本人確認の方法を選択し、実施することが望ましい。
- ・ **リアル総会**における代理人の本人確認
 - ➔特別の事情のある場合を除き、当日の受付で、**委任状を持参**した人。
- ・ **オンライン出席する代理人**の本人確認についても、**現状の実務を踏まえ**、事後の紛争の発生を防止するとの観点から、適切な本人確認の方法を選択し、実施することが望ましい。

法的・実務的論点

③ オンライン出席区分所有者からの質問の取扱いについて



<考え方>

- ・ **リアル集会（総会）での運用**
 - ➔ その場で**挙手**した区分所有者を議長が指名。
 - ➔ 時間等の都合によっては挙手した区分所有者が必ずしも発言できるわけではない。
 - ➔ 議長の采配により、質問を制限することもあり得る。
- ・ **オンライン出席区分所有者からの質問**
 - ➔ **テキスト**で受け付けることも**可能**
 - ➔ 内容についてコピー & ペーストが可能
 - ➔ 同じ質問を複数回送る等、質問権の行使が濫用的に行われる可能性有
 - ➔ 議事運営に支障が生じる事態にもなり得る。
- ・ **濫用行為への対策**
 - ① **画面を通じて挙手**
 - ② WEB会議**システム**等の挙手機能等を使って**意思表示**
 - ③ テキストで受け付ける場合は運用ルールの制定
 - ➔ **議長の采配**により質問者を指名するといった取扱いとすることが考えられる。

法的・実務的論点

④ 通信障害等への対応について



<考え方>

- ・ 招集者側の通信障害等が発生し、オンライン出席区分所有者が審議又は決議に参加不可
 - ➔ 決議の効力に影響が生じる可能性は否定できない。
 - ➔ **あらためて総会を開催することが考えられる。**
 - ただし、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ことが望ましい。

■ 具体的取扱い例

イ. 総会の開会前に通信障害発生

- ・ 大規模（大半がアクセス不可）：集会（総会）やり直し
- ・ 一部がアクセス不可：これは区分所有者側の問題に起因するのであれば、欠席扱いとするが、開催途中に、参加可能となった場合については、その審議より出席扱いとする。

ロ. 集会（総会）開会後の議案審議中に通信障害発生

- ・ 大規模（大半がアクセス不可）：復旧の目途が立たなければ、決議のやり直し
- ・ 一部がアクセス不可：区分所有者側の問題に起因するのであれば、当該決議について定足数にカウントせず、通信が復旧した後の議案審議より、改めて定足数にカウントし、決議への参加となる。

【例】

● 区分所有者への事前の告知

□「通信環境の影響や大量アクセスにより、議決権行使サイトがつながりにくくなったり、インターネット中継の映像が乱れる等、通信障害や通信遅延が発生する可能性がある」旨を招集通知等に記載し、可能な限り、事前に議決権行使を済ませた上で出席するよう推奨した。

<招集通知記載例（併用型）>

・ オンライン参加については、通信障害等の発生等も踏まえて、会場参加かオンライン参加のご判断をお願いします。なお、オンライン参加された区分所有者側に起因する通信障害等により、一部双方向性のやりとりが困難となった場合においては、他の区分所有者との通信状態を確認した上で、総会を継続実施することもございますので、ご了承ください。なお、総会前においても事前質問及び議決権行使を受け付けております。万一の場合に備えたご活用もご検討のほどお願い致します。

【メリット】

- ・リゾート型や投資型マンションにおける**外部居住**の区分所有者における**出席機会の拡大**
- ・物理的な場所を不要とする会場確保、設営、設備投資等の**負担減**

法的・実務的論点

① 開催場所の考え方について



<考え方>

- ・ 区分所有法第35条第1項において、開催場所を明示しなければならない旨の特段の定めはない。
➔完全オンライン形式の総会を開催する場合は、**開催方法**を明示することが考えられる。
- ・ 占有者が会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合 には、占有者の意見陳述の機会が失われることのないよう留意する必要がある。（区分所有法第44条第2項）。

■ 具体的取扱い例

オンライン総会を開催する場合、日時、会議の目的たる事項に加え、開催方法（オンライン形式等）を記載した招集通知を行い、オンライン出席予定者に対して、当日の出席方法（URLやログインID・PW等）を案内することが考えられる。

法的・実務的論点

② 開催手法の選択について



<考え方>

- ・ 総会をどのように開催するかについては、各管理組合で協議し、望ましい手法を採用すること。
 - ➔ 議案の内容、管理組合の規模、I T環境の発展段階、及び区分所有者の構成を考慮
- パソコンを所持していない
- その操作ができない
- リアル会場への出席を希望する
 - ➔ 上記、区分所有者が一人でもいる場合においては、下記方法を採用する必要がある。
 - ・ リアル総会
 - ・ リアル + オンライン併用型
- ・ 招集者側で、その操作につき助力することで、全区分所有者の権利を確保することも考えられる
 - ➔ その労力や費用等に留意し、事前に管理組合内で協議しておくことが望ましいと考える。

現状の動向

WEB会議システム等を用いた理事会・総会の開催について



令和2年7月設置
「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」にて議論

- ・第4回 令和3年1月29日（金）
法改正及びデジタル化への対応等に係る標準管理規約の改正検討について
- ・第5回 令和3年3月17日（金）
デジタル化への対応等に係る標準管理規約の改正案



令和3年4月14日～5月20日
「マンション標準管理規約」の改正（案）に関する意見公募