

区分所有建物の管理の円滑化に係る方策(3)

第1 区分所有建物の管理に関する事務の合理化

5 1 集会におけるウェブ会議システムの活用

ウェブ会議システムを活用した区分所有者の集会の開催に関する規律を明確化することの是非について、どのように考えるか。

(補足説明)

10 1 問題の所在

区分所有法においては、区分所有者の意思決定は、基本的に集会を開催し、決議によってこれを行うことが予定されているが、集会の具体的な開催場所・方法についての法律上の定めは存在しない。

もともと、現在では、対面で集会に参加する方法に加えて、ウェブ会議システム等を用いてオンライン参加する方法（いわゆる「ハイブリッド方式」）により集会を開催することは、現行法上可能であり、特段の規約の変更を行う必要もないと解されている。また、オンライン参加するための端末を所持していない、又はその操作を行うことができない区分所有者や対面での集会に参加することを希望する区分所有者がいない場合には、対面で集会に参加するための会場を設けずに、完全オンライン方式により集会を開催することも可能であり、特段の規約の変更を行う必要もないと解されている（一般社団法人マンション管理業協会・ITを活用した総会の実施ガイドライン〔令和2年〕）。

これを踏まえ、マンション標準管理規約においても、ウェブ会議システムを活用した集会の開催が可能であることを前提に、ウェブ会議システムを用いる場合には、招集通知において、集会の開催場所に代えて、その開催方法を示すこととされている（マンション標準管理規約〔単棟型〕第43条第1項）。具体的には、当該ウェブ会議システムにアクセスするためのURLと、これに合わせて、なりすまし防止のため、出席予定者に対しては個別にID及びパスワードを送付することが考えられるとされている（同規約コメント）。

このようなウェブ会議システムを活用した集会は、区分所有者が当該区分所有建物に居住していない場合など、対面での集会に参加することが困難な区分所有者の集会への参加を容易にするものであり、集会に参加する区分所有者の数を底上げするものとして、区分所有建物の管理の円滑化の観点から有用であると考えられる。

そこで、ウェブ会議システムを用いた集会の開催をより促進する観点から、ウェブ会議システムを用いることができる旨を区分所有法において明文化することが考えられる。

35 2 検討

(1) ウェブ会議システムを用いることができる旨の規律を明文化することには、ウェ

ブ会議システムを用いた集会の更なる活用を促進する観点から意義があるとも考えられる。

他方で、前記1のとおり、現行法の下でも、ウェブ会議システムを活用した集会の開催は可能であることについて共通の理解が得られているだけでなく、標準管理規約(注)においても明示的に規定されている。

また、公益社団法人マンション管理センターのホームページにおいても、ITを活用した総会・理事会の開催に関するQ&A(改訂版)が公表されているなど、既にウェブ会議システムを活用した集会を開催することが可能であることが示されていることから、法改正による活用促進効果は限定的であるとも考えられる。

加えて、現行法では明文の規定がないため、今後の情報通信技術の進展や区分所有者への普及の状況に合わせて柔軟に運用していくことが可能である面があるのに対し、規律を設けた場合には、各区分所有建物の個別の事情に応じた対応がとりにくくなるおそれがあるとの指摘もある。

以上を踏まえ、ウェブ会議システムを活用した区分所有者の集会に関する規律を明確化することの是非について、どのように考えるべきか。

(注)平成30年度マンション総合調査結果報告書(国土交通省)によれば、管理規約がある組合のうち、規約が、平成28年改正後の標準管理規約に概ね準拠している又は平成28年改正前の標準管理規約に概ね準拠していると回答した組合は、74.5%にのぼるとされている。

(2) なお、本文とは別に、①完全オンライン方式をとることを規約事項とし、一定の多数決により完全オンライン方式での集会の開催を可能とすることや、②区分所有者による集会への出席をより促進する観点から、区分所有者が、ウェブ会議システムを用いた集会の開催を請求することを可能にすることも考えられる。

しかし、①については、情報通信機器に不慣れな区分所有者が集会に参加できないという事態を多数決で作出できることになってしまうこと、②については、一般に、集会は管理者が招集することとされているが(区分所有法第34条第1項)、情報通信機器に不慣れな管理者にとっては、ウェブ会議システムを用いた集会を開催することは過大な負担となり得ることから、本文では提案していない。

2 事務の報告義務違反に対する罰則

管理者又は管理組合法人の理事の事務の報告義務違反に対する罰則(区分所有法第71条第4号)に関し、正当な理由がないのに事務の報告をしなかった場合に限り、過料に処するものとする規律を設けることについて、どのように考えるか。

(補足説明)

1 問題の所在

管理者又は管理組合法人の理事は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならないこととされ(区分所有法第34条第2項、第47条第12項、第66条)、また、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならないとされ(区分所有法第43条、第47条第12項、第66条)、報告をしなかった管理者等

は、過料に処することとされている（区分所有法第71条第4号）。これは、建物等に関する適正な管理を確保するため、管理者が置かれているとき又は管理組合法人が成立しているときは、最低限年1回集会を開催し、その事務に関する報告をさせるものである。

5 そして、集会で決議すべき事項については、区分所有者全員の承諾があるときは、書
面又は電磁的方法による決議をすることができ、書面又は電磁的方法による決議がされ
た場合には、集会の決議と同一の効力を有することとされている（区分所有法第45条
10 第1項、第3項）。しかし、これによって区分所有法第34条第2項に基づく集会の招
集義務の履行に代えることはできないと解されている。そのため、管理者が選任されて
いる区分所有者の団体や管理組合法人においては、区分所有者全員が集会の不開催を望
んでいても、必ず年1回は集会を開催しなければならない（注）。

しかし、例えば、災害や疫病等によって、年1回の集会の開催をすることができず、
その結果事務の報告をすることができないようなケースも考えられることから、規律の
在り方について検討する必要があると考えられる。

15 （注）法務省においては、新型コロナウイルス感染症に関連して、以下の解釈を示し
ている。

「区分所有法においては、管理者又は理事が、少なくとも毎年1回集会を招集
しなければならぬとされ、集会において毎年1回一定の時期にその事務に関する
報告をしなければならぬとされていますが（中略）、前年の開催から1年以
20 内に必ず集会の招集をし、集会においてその事務に関する報告をすることが求め
られているわけではありません。

したがって、今般の新型コロナウイルス感染症に関連し、前年の集会の開催か
ら1年以内に区分所有法上の集会の開催をすることができない状況が生じた場
合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集し、集会において必要な
25 報告をすれば足りるものと考えられます。」

2 検討

年に1回の報告義務を課さないとする、区分所有者がその1年に行われた事務につ
いて知ることができず、適切な監視を行うことが困難になると考えられることから、基
本的に年1回は集会を開催し、区分所有者に対して事務の報告を行うという原則につ
30 いては、維持することが望ましいと考えられる。そのため、これを担保する観点から、管
理者又は管理組合法人の理事は、毎年1回一定の時期に集会を招集し、その事務に関
する報告をしなければならぬ規定や、報告を怠った場合の過料の制裁に関する規定自体
は維持すべきと考えられる。

他方で、前記1のとおり、疫病や災害等によりやむを得ず集会を開催できない場合に
35 まで、集会を開催し、事務の報告を求めることは酷であると考えられることから、その
ような場合には、罰則の適用対象外とすることが考えられる。具体的には、区分所有法
第71条第4号を見直し、正当な理由がないのに事務の報告をしなかった場合に限って
罰則の対象とすることが考えられる。

これに対して、現行法においても疫病や災害等のために集会を開催することができな
40 かったようなケースであれば、裁判所が過料の手続を開始することは実際上考えにくい

ため、正当な理由に関する規律を設ける必要はないといった指摘も考えられる。

また、現在ではウェブ会議システムを活用した集会の開催が導入されつつあり、災害や疫病等が発生していても集会の開催は可能となっているため、正当な理由に関する規律を設けることにより、一定の場合には事務の報告を行わなくともよいものと受け取られ、区分所有建物の管理不全化につながるおそれがあるとの指摘も考えられる。

以上を踏まえて、管理者又は管理組合法人の理事の事務の報告義務違反に対する罰則について、どのように考えるか。

3 規約の閲覧方法のデジタル化

電磁的記録で作成された規約の閲覧方法につき、電子メール等の電磁的方法によって送付された規約を送付先の出力装置の映像面において表示したものを閲覧することも可能とする規律を設けることについて、どのように考えるか。

(補足説明)

1 問題の所在

規約は、基本的に管理者が保管しなければならないこととされ（区分所有法第33条第1項）、規約の保管者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならないとされている（同条第2項、区分所有法施行規則第2条）。

規約の閲覧の方法については、規約が電磁的方法によって作成されている場合であっても、法律上、請求者が規約の保管場所に赴いて、規約の内容が出力された紙面を閲覧するか、ディスプレイ等の出力装置に出力された規約の内容を閲覧しなければならないこととされており、デジタル化の観点から不便であるとの指摘がある。

デジタル臨時行政調査会は、「デジタル原則に照らした規制の一括見直しプラン」（令和4年6月3日公表。以下「一括見直しプラン」という。）において、往訪閲覧縦覧規制を代表的なアナログ規制の一つであると位置付け、区分所有法第33条第2項の規約の閲覧に係る規定も、見直しの検討対象としている（一括見直しプラン別表2参照）。

そこで、本文では、保管場所での閲覧に加え、電子メール等の電磁的方法によって送付された規約を送付先の出力装置の映像面において表示したものを閲覧することを可能とする規律を設けることについて、提案している。

2 検討

(1) 前記1のとおり、区分所有建物に居住していない利害関係人にとっては、規約を閲覧するために区分所有建物に赴くことには負担感があり、自宅等の出力装置で閲覧を可能とするニーズは高いと考えられる。

また、近時のインターネット環境に鑑みれば、規約が電磁的記録で作成されている場合であれば、電子メールに規約のデータを添付するなどして閲覧請求者に送信すれば足りるとすることは、規約の保管者にとってもより簡便であると考えられる。

そこで、規約が電磁的記録によって作成されている場合においては、利害関係人が、

電子メールに添付するなどして送信された規約のデータを、自己の出力装置の映像面において表示する方法による閲覧を請求することができるものとする規律を設けることが考えられる（細目的事項は、法務省令に委任することが想定される。）。具体的には、規約の閲覧を求める利害関係人は、電磁的記録に記録された事項を紙面又は映像面に表示する方法による閲覧の請求を行うことができることとし、規約の保管場所

5

でもっとも、規約の保管者には管理者が就任することが想定されているが（区分所有法第33条第1項）、管理者は数年ごとに交代することが一般的であり、情報通信機器に不慣れな者が管理者となることもある。

10

そのような観点からは、保管者に一律に電磁的方法による規約の送信を行うことを求めるのではなく、保管者の選択によって、電磁的記録の内容を出力した紙面を利害関係人に送付する方法による閲覧を認めるとすることも考えられる。

15

いずれにしても、利害関係人が、電子メールに添付するなどして送信された規約のデータを、自己の出力装置の映像面において表示する方法による閲覧を請求することができるものとする規律の検討に当たっては、保管者にとって過度の負担とならないかなど、規約の管理の実務にも留意する必要があると考えられる。

(2) 他方で、電子メールに規約のデータを添付するなどして請求者に送信することが、「閲覧」という概念に当てはまるかどうかについても、整理が必要であると考えられる。

20

すなわち、「閲覧」とは、文字等を閲読することであり、複写をすることを含まないものであるが、電子メールにデータを添付するなどして送信した場合には、当該データは、送信先の者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録されるため、必然的に、閲覧にとどまらず複写も行われていると考えられる。

25

そこで、区分所有法において、電子メール等の電磁的方法によって送付された規約を送付先の出力装置の映像面において表示したものを閲覧することも可能とする規律を設けるのであれば、規約の閲覧を求める利害関係人は、規約が電磁的記録によって作成されている場合には、電磁的記録により作成された規約のデータの複写を行うことを求めることができることが考えられる。

30

仮にこのような規定を設けるとすると、規約が電磁的記録以外で作成されている場合にはその閲覧しか認められないのに対し、規約が電磁的記録で作成されている場合には複製によりデータを取得することが可能になるなど、電磁的記録で作成されているかにより、利害関係人が請求することができる内容が変わることとなる。

いずれにしても、データの閲覧・複写についての規律を設けている他の法制を参考に、法制的な観点から引き続き検討する必要があると考えられる。

35

なお、現行法においても、規約が電磁的記録により作成されている場合において、利害関係人が規約のデータをメールで受領することを希望するときには、規約の保管者が、正当な理由がある場合を除いて、規約のデータをメールで送付する方法により規約を事実上閲覧させることは妨げられないものと解される。

40 第2 その他