

マンション標準管理規約改正への提言 ～Web会議システムを用いた理事会の開催について～

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、Zoom、LINE、Microsoft Teams、Skype、Webex、Google ハングアウト等のWeb会議システム(以下「Web会議システム」という)を利用した理事会、総会等を開催したいという管理組合からの要望が増加している。現在のマンション標準管理規約(以下「標準管理規約」という)では、電磁的方法が利用可能な場合、電磁的方法が利用可能ではない場合に分類されているが、この電磁的方法にWeb会議システムの利用は想定されておらず、管理規約上、Web会議システムを利用した理事会や総会の開催をすることができない状況にある。

今後、災害の発生やパンデミックの発生に備え、Web会議システムの利用ができるようマンション標準管理規約の改正を強く望みたい。

1. Web会議システムを利用した総会、理事会の管理規約上の位置づけ

①実際に組合員、理事が集まる総会、理事会の規定

標準管理規約では、総会、理事会の招集について下記のように規定している。

(招集手続)

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

(理事会の招集手続については第52条に準用規定あり)

総会、理事会の招集には「場所」を特定しなければならず、組合員または理事全員がWeb会議システムにて参加する場合は、「場所」の特定をすることができないため、総会、理事会の招集手続の規定を満たすことができない。

なお、特定の組合員、理事のみが参加し、他の組合員、理事は会議の参加者として参入しないで開催することも考えられるが、理事会の成立要件である過半数の理事が特定の場所に集まることは感染予防の観点からも適切ではない。

②電磁的方法の規定

建物の区分所有等に関する法律施行規則によれば、電磁的方法について次のように規定している。

(電磁的方法)

第三条 法第三十九条第三項に規定する法務省令で定める方法は、次に掲げる方法とする。

一 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの

二 第一条に規定するファイルに情報を記録したものを交付する方法

2 前項各号に掲げる方法は、受信者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。

Web会議システムでは、電子メールとは異なり、第2項に規定する「書面を作成する」ことができない。会議の

場で発せられた言葉はそのまま書面にはならず、電磁的方法には含まれないと考えられる。

また、標準管理規約では、総会、理事会の招集について下記のように規定している。

(組合員の総会招集権)

第44条 第1項～第3項略

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

4 前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。

- 一 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
- 二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの(以下「電磁的記録」という。)を交付する方法

Web会議システムでは、発信者が同時に受信者となり、その情報が記録されない。標準管理規約でもWeb会議システムによる総会、理事会は想定していないものと考えられる。以上から、Web会議システムは区分所有法、標準管理規約にも規定がない第三の方法と考えるのが適当であろう。

2. 暫定的措置としてWeb会議システムを利用して理事会を開催した事例

第三の方法であるWeb会議システムを利用するには、総会を開催し管理規約の改正が必要になると考えられるが、新型コロナウイルスの感染拡大、緊急事態宣言の発令を受け、管理組合では通常総会、臨時総会の開催も延期するケースが多く、Web会議システムによる総会、理事会の開催を可能とする管理規約の改正ができる状況ではなくなっている。

しかし、管理組合の運営を停止することはできないため、理事会にて独自の運用規則を定め、事態が鎮静化した後に総会で理事会の運営規則、理事会決議事項を追認する方法でWeb会議システムを利用した理事会運営を検討した管理組合もある。

【事例紹介】

①暫定的な「Web会議システム運用規則」を策定

総会での追認を前提とするものの、追認が得られない可能性もあるため、理事会で決議できる事項を限定し、下記のような理事会運営規則を策定した。

Web会議システム運用規則

第1条(目的)

本規則は、2020年4月7日に発令された緊急事態宣言に伴い、本マンションの役員員の健康を守るため、Web会議システムを用いた理事会を運営し、理事会活動を維持することを目的とする。

第2条(Web会議システム)

本規則によるWeb会議、電話会議等(以下「Web会議システム」という)は、次の通りとする。

- 一 パソコンやスマートフォン等を利用し、インターネット回線を通して通話を行うもの

二 会議参加者が一堂に会するのと同等の相互に十分な議論ができるもの

第3条(招集)

〇〇マンション管理規約(以下「本規約」という)第52条第4項にかかわらず、理事会の招集手続きは、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、開催の方法がWeb会議であることを示して、理事及び監事に通知を発しなければならない。

第3条(理事会の会議及び議事)

本規約第53条第1項の出席は、Web会議システムに参加した役員を出席したものとみなす。

第4条(議決事項)

本規約第54条にかかわらず、Web会議システムによる理事会は、次の各号にかがける事項を決議する。

- 一 収支予算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 本運営規則の制定、変更または廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成または変更に関する案
- 四 その他総会提出議案
- 五 総会から付託された事項
- 六 災害、緊急事態宣言により、総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等

第5条(定めなき事項)

本規則に定めなき事項は、本規約、使用細則および総会で決議された事項に従うものとする。

付則

本規則は、2020年〇月〇日から、緊急事態宣言の発令が解除され、総会が開催されるまでの間、効力を有する。なお、総会により本規則、本規則により決議された事項が追認されなかった場合には、本規則、本規則により決議された事項は無効となることを確認する。

②運用規則について、役員の承認を得てから運用を開始

- ・書面または電子メール等により、理事会運営規則について賛成する旨の合意を得る。なお、理事の合意については、理事会決議と同等の過半数以上の賛成、できれば全員の役員から取得しておくことが望ましいとしている。

③総会で追認

総会の開催が可能となった段階で、理事会運用規則および理事会運用規則に基づく理事会決議内容について議案化し、総会の追認を受けることとしている。現段階では総会の開催に至っていない。(2020年4月16日現在)

3. 標準管理規約の改正に向けて

今後も同様な事態が発生した場合に備えて、標準管理規約を下記のように改正されるように望みたい。

【改正案】

電磁的方法が利用可能な場合に、第三号を追加

三 会議の参加者同士の電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、会議参加者が一堂に会するのと同等の相互に十分な議論ができるもの

以上

このレポートの執筆者

大和ライフネクスト株式会社 マンションみらい価値研究所 久保 依子