

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

マンション管理組合のコミュニティ業務に関する意見書

～『マンションの管理の適正化に関する指針』及び『マンション標準管理規約』の改正(案)に関するパブリックコメントの募集について』に対する意見～

平成27年11月19日

国土交通省

国土交通大臣 石井 啓一 殿

(送付先)

住宅局市街地建築課マンション政策室 パブリックコメント担当 殿

(意見書作成者)

- ・アーバンドックパークシティ豊洲管理組合(東京都江東区, 1487 戸)
- ・パークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワー管理組合(神奈川県川崎市, 797 戸)

(意見書賛同者)

- ・管理組合法人ブリリアマーレ有明(東京都江東区, 1085 戸)
- ・シティタワーズ豊洲ザ・ツイン管理組合(東京都江東区, 1063 戸)
- ・THE KOSUGI TOWER 管理組合(神奈川県川崎市, 689 戸)
- ・東京ベイスクエアプリズム管理組合(千葉県船橋市, 511 戸)
- ・イニシア千住曙町管理組合法人(東京都足立区, 515 戸)
- ・管理組合法人パークハウスつくば研究学園(茨城県つくば市, 550 戸)
- ・レジデンス・ザ・武蔵小杉管理組合(神奈川県川崎市, 390 戸)
- ・エクラスタワー武蔵小杉住宅管理組合(神奈川県川崎市, 326 戸)
- ・ミリカ・ヒルズ団地管理組合(大阪府吹田市, 633 戸)
- ・トキアス管理組合(東京都荒川区, 620 戸)
- ・パークシティ武蔵小杉ステーションフォレストタワー管理組合(神奈川県川崎市, 643 戸)
- ・谷塚コリーナ管理組合法人(埼玉県草加市所在, 367 戸)
- ・パークタワー西新宿エムズポート管理組合(東京都新宿区所在, 179 戸)
- ・カテリーナ三田タワースイート管理組合(東京都港区所在, 750 戸)

合計 10,605 戸

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

マンションの新たな管理ルールに関する検討会（以下「検討会」という。）において検討された標準管理規約の改正に関し、国土交通省（以下「国交省」という。）は、平成27年5月にWebサイト¹上で平成27年3月付の検討会作成の報告書（以下「報告書」という。）を公表した。

しかし、報告書のうち、3「マンション管理組合と自治会との関係、コミュニティ活動について」（以下「本件テーマ」という。）には、2つの東京高等裁判所判決に明確に反しているなど看過できない法律解釈的な明らかな誤りがあったため、当管理組合ら（13管理組合、合計9309戸）は、平成27年5月28日付で、国土交通大臣、検討会座長に対して「マンション管理組合のコミュニティ業務に関する意見書」（以下「先行意見書」という。）を提出した。

これを受けて、国交省は、平成27年10月21日、「マンションの管理の適正化に関する指針（改正案）新旧対照表」（以下「指針改正案」という。）及び「マンション標準管理規約（単棟型）及び同コメントの改正案」（以下「標準管理規約改正案」という。）に対するパブリックコメントの募集に至った。

各改正案は、報告書が正しく改善され評価できる部分もあるが、他方で、未だ法（裁判例）の解釈として誤っており看過できない部分が複数ある。

そこで、上記パブリックコメント募集に対し、先行意見書を提出した管理組合（13管理組合、合計9309戸）に、さらに賛同を得た3管理組合を加え、合計16管理組合（合計10,605戸）が共同で、専ら「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」（いわゆる「コミュニティ条項」）に関する部分に対する意見を申し述べるべく、本意見書を提出する。

【意見の要点】

- 1 指針改正案は、（先行意見書を受け）2つの東京高等裁判所判決を踏まえ法（裁判例）解釈を正しく示すに至っており、適切である。

他方で、

- 2 標準管理規約改正案においてコミュニティ条項を削除することは、国交省が自ら10年以上推奨してきたことや指針改正案のコメントとの関係で自己矛盾である上、コミュニティ条項削除理由等に関するコメントの記述にも2つの東京高等裁判所判決が未だ正しく反映されておらず、又は誤っている記述があり、無用な紛争ないし訴訟等を誘発するものであって、国家賠償法上違法となり得る。

【本件問題点】

本件テーマには具体的には2つの問題点、すなわち、「管理組合が行うことのできる業務（権能）にはコミュニティ形成（活動）が含まれるか」という第1の問題点、及び「管理組合が自治会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」という第2の問題点が存在するところ（以下「本件問題点」という。）、本意見書は、これらについていずれも積極意見を前提に、各改正案の誤りを指摘するものである。

¹ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000013.html

意見の趣旨

指針改正案（意見書募集要領・別紙1）は適切であるが、標準管理規約改正案（意見書募集要領・別紙2）は不適切（誤り）であるから、指針改正案を忠実に反映させた形で、標準管理規約改正案を次のとおり加除修正すべきである。

- 1 標準管理規約改正案につき、標準管理規約第27条及び第32条の各号列挙の中から「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」（以下「コミュニティ条項」という。）を削除すべきではない（削除を理由付ける標準管理規約改正案のコメント部分は誤っておりかつ削除理由になり得ない。）。
- 2 標準管理規約改正案につき、コメントには、東京高等裁判所平成24年5月24日判決²（以下「平成24年東京高判」という。）、及び東京高等裁判所平成19年8月7日判決（以下「平成19年東京高判」という。）を十分かつ正確に反映していない記載は掲載すべきではなく（削除すべきであり）、掲載する場合は修正した上で掲載すべきである（なお、具体的な問題点と見直しの方向性は、第5で指摘する。）。

² 検討会の提出資料や議事録等からみると、検討会においては、本判決の内容を吟味した過程が認められなかったため、先行意見書で同旨意見を述べ、添付資料として各裁判例を添付した。しかるに、未だ正確な反映が不十分である。

意見の理由

【 目 次 】

第1	意見書提出に至った経緯	4
1	意見者について	4
2	経緯	4
第2	本件問題に関する紛争の実態と法（裁判例）解釈の帰結	5
1	本件問題に関する紛争の実態	5
2	本件問題に関する法（裁判例）解釈の帰結	10
第3	コミュニティ条項削除の積極的な理由が不分明であること	14
1	改正案が掲げている削除の理由が前提において失当であること	14
2	自ら重要としつつ削除する理由が見い出せず論理性もないこと	16
3	削除された場合現場は混乱すること	21
4	検討会の複数委員も反対していたこと	22
5	小括	24
第5	本件問題に関する解説の不適切部分（修正されるべき記載と改善案）	24
1	コミュニティ業務が限定されるかの誤解を招く解説等	24
2	およそ催事等が制限されるかの誤解を招く解説等	25
第6	国家賠償法上の違法評価を受け得る	27

第1 意見書提出に至った経緯

1 意見者について

本意見書の意見者は、先行意見書と同様、提出及び作成の責任者ないし賛同者のいずれも、区分所有法及び各管理規約等とともに、国交省の標準管理規約及び同コメントを参照しながら、管理組合の運営を行っている管理組合の代表者（主に理事長）である。すなわち、検討会に参画する機会を与えられていなかった「現場」の「当事者」である。

2 経緯

検討会は、平成27年2月26日の第10回検討会、及び同年3月27日の第11回検討会を経て、本件テーマである「マンション管理組合と自治会との関係、コミュニティ活動について」、標準管理規約及び同コメントの改正を前提とした報告書を取りまとめ、平成27年5月に公表した。

しかるに、検討会の検討及び報告書には看過し得ない問題があったことから、本意見者のうち13管理組合（合計9309戸）は、平成27年5月28日付で、国土交通大臣、及び検討会（座長）に対し（検討会の各委員及び自治会・町内会を所掌する総務省自治行政局にも写しを個別に送付）、先行意見書を提出して意見を申し述べた。

これを受けて、国交省は、平成27年10月21日、指針改正案、及び標準管理規約

改正案に対するパブリックコメントの募集に至った。

同指針改正案、及び標準管理規約改正案には（特に前者については）、先行意見書の意見を十分に反映した箇所もあり、この点、意見者としても高く評価し感謝しているが、他方で、意見が未だ正しく反映されていない部分があり、特に一部には看過できない記述がある。

そこで、当管理組合らは、同パブリックコメント募集に対し、専ら、コミュニティ条項に関する部分につき、先行意見書提出の管理組合（13管理組合、合計9309戸）に加え、さらに賛同を得た3管理組合を含めた、合計16管理組合（合計10,605戸）共同で、本意見書を提出するものである。

第2 本件問題に関する紛争の実態と法（裁判例）解釈の帰結

1 本件問題に関する紛争の実態

(1) 改正案における紛争「実態」の記述は誤り

標準管理規約改正案のコメント（別紙2の24, 31頁）には、「管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例や、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。」と記述されている。

このような、抽象的、かつ、紛争「実態」の内容を示さない形での、「意見対立やトラブル等が生じている実態」との記述の仕方からは、あたかも多数又は無数の「意見対立やトラブル等」が生じているかの誤解を現場の管理組合（多くはマンション管理の素人が運営）に与えるおそれが多分にある。

しかし、誤解を与えるおそれ（懸念）があるというに留まらず、そもそも同改正案のコメントは二重に誤っている。

すなわち、第1に、そもそも紛争の「実態」とは、次述（下記(2)）のとおり、意見者が把握する限り、裁判となった4つの事案しか存在しない（前提として検討会がもともと想定していた紛争「実態」はより少なかったと思われ、先行意見書で追加事例を示したところであるが、それでも4例である。）。しかるに、抽象的に「意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。」などと記述するのは、多数又は無数の「意見対立やトラブル等が生じている実態」が存在するかの誤解を与えるものであり、不適切である。

第2に、実際に「意見対立やトラブル等が生じている実態」としての4つの裁判例の事案について、その「実態」の内容（本質的な争点）は、標準管理規約改正案のコメント（別紙2の24, 31頁）が記述しているような、「管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例や、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる」ものではない。詳細は次述（下記(3)）するが、単に、専ら法律上強制加入の管理組合と異なり自治会は入退会の自由が保障されること、及びその帰結が問題となったに過ぎない。

以下、個別に指摘する。

(2) 本件問題に関する紛争「実態」は僅か4事例（裁判例の事案）

第1に、本件問題に関する紛争の「実態」は、もともと検討会が報告書の法的結

論を導出するにあたって基礎とした次の①②③の3つのほか、先行意見書で指摘（及び添付資料として送付）した④を加えた4事例のみである。

- ① 最高裁判所平成17年4月26日判決（以下「最高裁判決」という。）
- ② 東京高等裁判所平成19年9月20日判決（平成19年東京高判）
- ③ 東京簡易裁判所平成19年8月7日判決（以下「東京簡裁判決」という。）
- ④ 東京高等裁判所平成24年5月24日判決（平成24年東京高判）

（なお、当該東京高判の原審の東京地方裁判所平成23年12月27日判決（以下「東京地裁判決」という。）の判断を同東京高判は判決文で明確に追認しているところ、東京地裁判決の該当判断部分も同東京高判の判断内容の一部として認識でき、かつ、内容的にも参考になるため、上記東京地裁判決にも以下で言及するが、事案は④と同一であるため④に含む。）

- (3) 裁判例の4事例の争点（実態の内容）は「実態」と整合しない

第2に、標準管理規約改正案のコメント（別紙2の24，31頁）は、実際に「意見対立やトラブル等が生じている実態」の内容として、「管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより」生じる、A「自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例」や、B「自治会的な活動への管理費の支出をめぐる」ものを挙げているが、実際の裁判例の「実態」の捉え方として、以下のとおり、明らかな誤りがある。

ア 最高裁判決（上記①）

同最高裁判決は、そもそも分譲マンションではなく公営賃貸住宅の事例であるところ、その判示内容は、自治会は管理組合と異なり任意団体でありいつでも脱退でき、脱退後、自治会員（元自治会員）は自治会費納入義務を負わないことから、自治会の脱退自治会員に対する自治会費請求権を否定したというものである。

以上から、分譲マンションではない集合住宅の事例である以上、当然のことながら、「管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより」生じる、A「自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例」でもなければ、B「自治会的な活動への管理費の支出をめぐる」ものでもない。つまり、国交省がいう「実態」とは全く無関係である。

イ 平成19年東京高判（上記②）

同平成19年東京高判は、管理組合が管理費から一括して自治会費を同一マンション内の自治会に納めていた事案で、自治会脱退後は自治会員（元自治会員）には自治会費の支払義務がないという判示を前提に、自治会は管理組合経由で自治会に支払われた自治会費を脱退自治会員に返還するよう命じつつ、管理組合は管理費のうち自治会に支払うために組合員から徴収する金額分を脱会自治会員から徴収してはならないと判断した。

この点、同事案では管理組合と自治会が峻別されていたから、「管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより」生じた紛争ではないことは明らかである。また、自治会費の徴収が問題となったものであり、B「自治会的な活動への管理費の支出をめぐる」ものでもない。

他方で、形式的には、A「自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払

っている事例」とはいえるが、むしろ、実質的には、自治会脱退後は自治会員（元自治会員）には自治会費の支払義務がないとの上記最高裁判決（上記①）の当然の帰結を示したものであり、さらに、A「自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例」の場合にも許容されるべき場合を次のとおり例示しているのであって、A「自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例」を一律禁止している訳ではない（下線は引用者）。

「本件において、被控訴人管理組合が被控訴人自治会に対し、本件マンションのコミュニティ形成業務を委託しようとするのであれば、強制加入の団体である被控訴人管理組合と任意加入の団体である被控訴人自治会という団体の性格の差異を踏まえて、改めて適切な業務委託関係の創設を検討するのが相当である。」

以上、要するに、平成19年東京高判の事案は、A「自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例」として紛争化した「実態」とは形式的にはいえるが、紛争の本質的争点は異なる上、結果的には一定の条件下では「自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例」も許容されると明確に判示されたのであり（なお、この点別紙2の25頁に反映されているとおりである。）、A「自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例」という紛争化した形式的な1つの契機を捉えあたかも紛争「実態」の本質であるかのように評価することは適切ではないし、「実態」の評価として誤りである。

ウ 東京簡裁判決（上記③）

同東京簡裁は、町内会費（＝自治会費）の徴収は、共有財産の管理に関する事項ではなく、区分所有法第3条の目的外の事項であるから、マンション管理組合において多数決で決定したり、規約等で定めたりしても、その拘束力はないと判示し、管理組合の町会費請求権を否定した。

この点、同事案では管理組合と自治会が峻別されていたから、「管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより」生じた紛争ではないことは明らかであるし、B「自治会的な活動への管理費の支出」が問題となった事案ではないことが明らかである。

他方で、形式的には、A「自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例」であるとはいえる。

しかし、判決文から明らかなおと、同事案は、町内会への加入の任意性が重大な争点となっていた事案であり、町内会加入を望まない（判決文からは明確にはされていないが「町内会に加入していない」ことが前提となっているであろう）区分所有者から組合が町内会費を徴収していた事案であって、このような事案において、「自治会費の徴収」それ自体が管理組合の目的外事項と判示したに留まる。これも、最高裁判決（上記①）の帰結であるといえるし、少なくとも本質は、国交省が「実態」として評価しまとめているものとは異なる。

エ 平成24年東京高判（及び東京地裁判決）（上記④）

同平成24年東京高判（及び東京地裁判決）は、管理組合の組合員が、管理組合が管理費の中から町会費を支払うとした理事会決議及び総会決議の効力について、同決議が管理組合の目的の範囲に含まれないとして決議の無効を求めた事案である

が、東京地裁判決も、平成24年東京高判も、いずれも有効と判示した。

この点、同事案では管理組合と自治会が峻別されていたから、「管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより」生じた紛争ではないことは明らかである。

他方で、形式的には、A「自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例」であり、B「自治会的な活動への管理費の支出をめぐる」ものとはいえる。

しかし、平成24年東京高判（東京地裁判決）は、次のとおり、管理規約に規定がある以上、「管理費から本件町会に町会費を支払うことを内容に含む予算案を決議すること」は管理組合の目的の範囲内であると判示した（下線は引用者）。

当該管理組合の規約に「マンションの区分所有者は、本件町会に加入し、名目のいかんを問わず町会費を負担すること及び同町会費は管理費に含んで徴収されることが規定されている」ことや、「地域住民で組織する任意団体である町内会と良好な関係を形成し、本件管理組合の構成員にとって地域と調和の取れた環境を作り出すための活動をすることも本件管理組合の業務として定めていると解される。このような活動が本件マンションの環境整備の一環としてその管理に関する事項に含まれることはいうまでもない。」（＝そもそも管理組合がコミュニティ活動を行うことは管理組合の業務（権能であること）等から、「本件町会への町会費の納入やその原資の徴収方法については本件管理組合自体がその団体的意思として決定すべき事柄であり、これを改めるのであれば総会における議事を通じて本件規約を改正すればよい」

以上、要するに、A「自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例」であり、B「自治会的な活動への管理費の支出をめぐる」ものとして紛争化した「実態」とは形式的にはいえるが、これらは単に紛争の契機に過ぎないのであって、結果的には、A「自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例」も許容される、B「自治会的な活動への管理費の支出」をしてもよい、と明確に判示されているのであり、これらの単なる紛争化の形式的契機を消極的に捉え、あたかも紛争「実態」の本質であるかのように評価することは適切ではないし、「実態」の評価として誤りである。

(4) 小括

以上を踏まえ、標準管理規約改正案のコメント（別紙2の24，31頁）にいう「管理組合と自治会、町内会等とを混同すること」を理由として生じているという、A「自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例」、B「自治会的な活動への管理費の支出をめぐる」ものとして意見対立やトラブル等が生じている実態」と、実際の紛争「実態」である上記①②③④の裁判例の事案と争点をまとめると次のとおりである。

	「管理組合と自治会、町内会等とを混同すること」が紛争の契機か否か	A「自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例」か否か	B「自治会的な活動への管理費の支出をめぐる」ものか否か
最高裁 ①	×（無関係）	×（判断外）	×（判断外）
19 東京高判 ②	×（峻別されている	○（ただし、一定の	×（むしろ、支出につ

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

	上、管理組合も自治会 体活動ができると判 示)	条件下では有効と明 示)	き積極判断)
東京簡裁 (③)	× (峻別されており、 単に自治会費の徴収 が問題となったに過 ぎない)	○ (ただし、自治会 加入を望まない (加 入していない) 組合 員からの徴収が問題 になったに過ぎない)	× (むしろ、自治会加 入を望む組合員の支 出については消極判 断していない)
24 東京高判 (④)	× (峻別されている)	○ (ただし、規約に 定め総会決議を経れ ば有効と積極判断)	○ (ただし、自治会的 な活動は管理組合の 業務 (権能) の範囲内 であり、規約に定め総 会決議を経れば有効 と積極判断)

以上のとおり、第1に、そもそも紛争の「実態」とは、裁判となった「4つ」の事案のみしか存在しないから、抽象的に「意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。」などと記述するのは、多数又は無数の「意見対立やトラブル等が生じている実態」が存在するかの誤解を与えるものであり、不適切である。仮に国交省が別の「実態」を把握しているのなら具体的に示して注意喚起すべきであるが、把握していないのなら4つの裁判事例を示すべきであって、示さないのであれば「意見対立やトラブル等が生じている実態」との記述は一切削除すべきである。

第2に、実際に「意見対立やトラブル等が生じている実態」としての4つの裁判例の実態(本質的な争点)は、標準管理規約改正案のコメント(別紙2の24, 31頁)が記述しているような、「管理組合と自治会、町内会等とを混同」したことを契機に紛争化した事案でもないし、A「自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例」や、B「自治会的な活動への管理費の支出をめぐる」ものが紛争化した事例でもないから、これらにあたるかのような記述、さらにはこれらがあたかも消極的に解決されたかのような記述は誤りである。

というのも、まず、「管理組合と自治会、町内会等とを混同」したことを契機に紛争化したかの記述は、「混同」とは主観的評価であるためそもそも記述として適切ではないが、そのことは措くとしても、上記のとおりいずれも、主に「自治会への加入を希望しない管理組合員から自治会費の徴収ができるか」が問題となったものであり、「管理組合と自治会、町内会等とを混同」したことは問題となっていないのである。また、A「自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例」におけるその徴収が一定の場合に(自治会を脱退した組合員から無条件に徴収して支払った場合)無効となる余地はあるがその他は有効と判示されており、かつ、B「自治会的な活動への管理費の支出をめぐる」問題におけるその支出についてはいずれも有効(管理組合の権能の範囲内)と判示されているのである。そのため、このA及びBの形式面を捉えて紛争「実態」などと消極要素であるかに記述

するのは、紛争の「実態」を適切に反映していないものとして不適切ないし誤りであって、誤解、ひいては紛争を誘発するものであり、到底看過できるものではない。

2 本件問題に関する法（裁判例）解釈の帰結

標準管理規約改正案のコメント（別紙2の24，31頁）は、「管理組合と自治会、町内会等とを混同すること」を理由として生じているという、A「自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例」、B「自治会的な活動への管理費の支出をめぐる」ものとして意見対立やトラブル等が生じている「実態」などとして、消極評価している。

冒頭及び先行意見書でも指摘したとおり、本件テーマに関する本件問題点としては具体的には2つ、すなわち、「管理組合が行うことのできる業務（権能）にはコミュニティ形成（活動）が含まれるか」という第1の問題点、及び「管理組合が自治会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」という第2の問題点が存在するところ、上記Aは第2の問題点と、上記Bは第1の問題点と対応するものである（上記B－第1の問題点に関しては、管理組合が自治会的な活動を業務として行えば（権能があれば）、支出は許容されるからである。）。

この第1の問題点（改正案の挙げるB）、及び第2の問題点（改正案の挙げるA）については、各判例（裁判例）は、一部はそもそも判示していないか、判示しているものはいずれも積極的に肯定判断をしているのであって、これを消極評価することは法律（裁判例）の解釈としては明確な「誤り」であり、行政庁の姿勢としては許されない。

以下、先行意見書でも言及したが、裁判例の解釈は重要な部分であるため、もう一度明記する。

(1) 最高裁判決及び東京簡裁判決が判示していないこと

ア 最高裁判決（上記①）

最高裁判決は、そもそも分譲マンションではなく、公営賃貸住宅の事例である。判示内容は、自治会は管理組合と異なり任意団体でありいつでも脱退でき、脱退後、自治会員（元自治会員）は自治会費納入義務を負わないことから、自治会の脱退自治会員に対する自治会費請求権を否定したものである。分譲マンションではない集合住宅の事例である以上、当然のことながら、「管理組合が行うことのできる業務（権能）にはコミュニティ形成（活動）が含まれるか」という第1の問題点（B）、及び「管理組合が自治会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」という第2の問題点（A）のいずれについても判示していない。

イ 東京簡裁判決（上記③）

東京簡裁判決は、町内会費（＝自治会費）の徴収は、共有財産の管理に関する事項ではなく、区分所有法第3条の目的外の事項であるから、マンション管理組合において多数決で決定したり、規約等で定めたりしても、その拘束力はないと判示し、管理組合の町会費請求権を否定した。

もっとも、判決文から明らかなおとおり、自治会費の徴収それ自体が管理組合の目的外事項と判示したに留まり、管理組合が行うことのできる業務（権能）にはコミュニティ形成（活動）が含まれるかという第1の問題点（B）はもとより判示して

おらず、「管理組合が自治会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」という第2の問題点(A)についても直接は判示していない。付言すれば、本事案は、自治会が先にでき(昭和50年)、後から区分所有法に基づき管理組合ができた(平成4年)こと、管理規約にコミュニティ条項がないという古い事案であること、さらに町内会加入を望まない区分所有者から管理組合が町内会費を徴収していた事案であり、町内会への加入の任意性が重大な争点となっていた点に留意する必要がある。

(2) 平成19年東京高判は積極判断をしていること

他方で、平成19年東京高判(上記②)は、本件問題点についていずれも、むしろ積極的に判示している。

すなわち、平成19年東京高判は、管理組合が管理費から一括して自治会費を同一マンション内の自治会に納めていた事案で、自治会脱退後の自治会員(元自治会員)は自治会費の支払義務がないという判示を前提に、自治会は管理組合経由で自治会に支払われた自治会費を脱退自治会員に返還するよう命じつつ、管理組合は管理費のうち自治会に支払うために組合員から徴収する金額分を脱会自治会員から徴収してはならないと判断した。

この点、自治会脱退後は自治会員(元自治会員)には自治会費の支払義務がないという点は最高裁判決(上記①)からすれば当然である。

むしろ、平成19年東京高判は、「管理組合が行うことのできる業務(権能)にはコミュニティ形成(活動)が含まれるか」という第1の問題点(B)、及び「管理組合が自治会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」という第2の問題点(A)について、次のとおり判示し、いずれも肯定する積極判断をしている点が重要である(下線は引用者)。

「なお、付言するに、平成16年に改定された国土交通省作成の「マンション標準管理規約」において、管理組合の業務の1つとして「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」が追加されたことからもうかがわれるように、分譲マンションにおいて、居住者間のコミュニティ形成は、實際上、良好な住環境の維持や、管理組合の業務の円滑な実施のためにも重要であるといえるところ、本件のように、被控訴人管理組合が管理する建物、敷地等の対象範囲と被控訴人自治会の自治会活動が行われる地域の範囲が一致しているという点において特殊性のある管理組合と自治会の関係があれば、管理組合が自治会にコミュニティ形成業務を委託し、委託した業務に見合う業務委託費を支払うことは区分所有法にも反しないものと解される。もともと、前記説示したとおり、現在の被控訴人管理組合の被控訴人自治会に対する業務委託費の支払は、実質上自治会費の徴収代行に当たるといわざるを得ないから、本件において、被控訴人管理組合が被控訴人自治会に対し、本件マンションのコミュニティ形成業務を委託しようとするのであれば、強制加入の団体である被控訴人管理組合と任意加入の団体である被控訴人自治会という団体の性格の差異を踏まえて、改めて適切な業務委託関係の創設を検討するのが相当である。」

すなわち、平成19年東京高判は、「管理組合が行うことのできる業務(権能)にはコミュニティ形成(活動)が含まれるか」という第1の問題点(B)については、分譲マンションにおけるコミュニティ形成(活動)の重要性を説き、自治会にコミ

ユニティ形成(活動)を業務委託でき、業務委託しても区分所有法に違反しないと判示していることから積極判断していることが明らかである。というのも、他者へ委託できる以上は自らに業務権能があることが論理的な前提といえるからである。

また、「管理組合が自治会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」という第2の問題点(A)についても、「管理組合が管理する建物、敷地等の対象範囲と被控訴人自治会の自治会活動が行われる地域の範囲が一致しているという点において特殊性のある管理組合と自治会の関係」、及び「適切な業務委託関係の創設」という一定の条件下では、管理組合が管理費から自治会に対して業務委託費という形でコミュニティ活動委託の対価を支払うことができ、業務委託しても区分所有法に反しないと判示していることから、積極判断していることが明らかである。すなわち、自治会員から個別に自治会費を徴収していない事案で、一定の条件下では、組合員→管理組合→自治会と自治会の活動費用が管理費の一部から支出されることを許容したと解することが可能である。

なお、平成19年東京高判では結論として当該業務委託契約の締結の効力は否定されたが、次の2点で事案の特殊性、すなわち、第1に、200円×戸数という形で形式的に計算した費用(合計264万7200円)を約20年間払い続けていたこと、第2に、直近では管理組合と自治会との間で業務委託契約(コミュニティ業務の一部を委託)を締結して業務委託費として支払っていたが同契約は形式的なものであり実質的には管理組合が自治会費の自治会費徴収業務を代行していたと、といった事案の特殊性(事情)があったといえる。

(3) 平成24年東京高判は積極判断をしていること

ア 東京地裁判決(原審)

平成24年東京高判(4)は、管理組合の予算案として管理費から町会費(=自治会費)を支払う内容を承認した総会決議及び理事会決議の効力が争われた事案であるが、原審の東京地裁判決は次のとおり判示して、有効であると判断した(下線は引用者)。

「区分所有法3条によれば、マンションの管理組合は、マンションの建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体であると規定され、このうち、「管理」とは、区分所有者が団体的拘束に服すべきものとされる事項を全て含む広い概念であると解される。そして、本件マンションなどの大規模な住宅施設においては、近隣の居住者とのコミュニティ形成は、日常的な紛争の未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合として必要な管理業務であるといえ、本件規約においても、被告が町内会等との渉外業務を行うことが予定されている(引用項目省略：引用者注)。

そして、本件規約において、本件マンションの区分所有者は、本件町会に加入し、名目のいかに問わず町会費を負担すること及び同町会費は管理費に含んで徴収されることが規定されている(引用項目省略：引用者注)。

これらの事実によれば、本件マンションについては、被告の定期総会において、被告が徴収した管理費から本件町会に町会費を支払うことを内容に含む予算案を決議することが、被告の目的の範囲に含まれない行為であるとか、管理費として徴収し

た金員から充てることのできない費用への支払を決議したものであるとはいえず、その他区分所有法及び本件規約の規定に反するものともいえない。」

このように、原審の東京地裁判決は、「管理組合が行うことのできる業務（権能）にはコミュニティ形成（活動）が含まれるか」という第1の問題点（B）については、コミュニティ形成（活動）はマンションの管理のために必要な業務であり、管理組合の目的を定めた区分所有法第3条の「管理」にあたり区分所有法に反しないと判示しており、積極判断していることが明らかである。また、「管理組合が自治会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」という第2の問題点（A）についても、組合の団体的拘束の下、管理組合の管理規約に、管理組合が町内会等との渉外業務を行うこと、及び組合員が町内会に加入して町会費を管理費に含んで徴収する形で負担することが規定されているという一定条件下では、区分所有法に違反しないと判示しており、この点でも積極判断をしていることが明らかである。

イ 平成24年東京高判

さらに控訴審の平成24年東京高判（④）は、原審判決の上記判断部分を「原判決の・・・とおり」として追認しているから、東京地裁判決の上記判示部分は平成24年東京高判の判断内容といえることができる。

それに加えて、原審と同じ争点である管理組合の予算案として管理費から町会費（＝自治会費）を支払う内容を承認した総会決議の効力について、次のとおり追加で判示して、有効と判断している。

「本件規約31条7号において「官公署、町内会等との渉外業務」が管理組合の業務として定められ、同規約66条20の（3）において「本件マンションの区分所有者または占有者は町内会に加入すること。その場合、名目の如何を問わず町内会費の負担があり、管理費に含んで徴収される。」と町内会への加入と町内会費の負担が定められており、本件規約のこれらの規定からすると、地域住民で組織する任意団体である町内会と良好な関係を形成し、本件管理組合の構成員にとって地域と調和の取れた環境を作り出すための活動をすることも本件管理組合の業務として定めていると解される。このような活動が本件マンションの環境整備の一環としてその管理に関する事項に含まれることはいうまでもない。したがって、本件管理組合が、本件町内会に町会費名目で金員を納入し、本件町内会の活動に参加し、それに協力することは、その本来の業務に含まれるというべきである。そして、本件管理組合による上記のような業務は、本件管理組合の構成員である本件マンションの区分所有者の承認のもとに行われるものであるから、それに伴って必要となる費用は本件管理組合の業務執行に伴う費用として管理費から支出することができるものである。町会費はその費用といえることができる。」

また、平成24年東京高判では、個々の区分所有者から町内会費を徴収していなくても、組合が管理費から町会費を支出することは、本件マンションの区分所有者に事実上町内会への加入を強制するものか否かという争点についても、管理組合の団体的意思の決定を尊重した以下の理由から、加入強制には当たらないと判示している。

「本件管理組合が本件町内会に納入する町会費は、上記のとおり管理費から町内会

費名目で支出するものであるところ、本件町会への町会費の納入やその原資の徴収方法については本件管理組合自体がその団体的意思として決定すべき事柄であり、これを改めるのであれば総会における議事を通じて本件規約を改正すればよいのであって、本件規約の現行規定が原判決第2の1(3)のとおりである以上、これに従ってされた本件総会決議が無効とされることはない。」

以上のことから、平成24年東京高判は、「管理組合が行うことのできる業務(権能)にはコミュニティ形成(活動)が含まれるか」という第1の問題点(B)については、コミュニティ活動は、(管理規約に規定されている以上)管理に関する事項として管理組合が業務として行うことができると判示していることから、積極判断していることが明らかである。また、「管理組合が自治会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」という第2の問題点(A)についても、管理規約に規定されているという条件下では、管理組合がコミュニティ業務を執行する費用として管理費から支出することができると端的に判示していることから、積極判断をしていることが明らかである。

(4) 小括

以上のとおり、本件問題点が問題となった裁判例(紛争実態)では、そもそも最高裁判決(上記①)と東京簡裁判決(上記③)は、本件問題点に何ら言及していない。

他方で、平成19年東京高判(上記②)、さらには平成24年東京高判(上記④)では、区分所有法の解釈に関する司法判断として、

第1の問題点(B)に対しては、管理組合が行うことのできる業務(権能)にはコミュニティ形成(活動)それ自体は含まれ、管理規約に規定し、コミュニティ形成(活動)の内容を限定するなど一定の条件下においては、管理組合がコミュニティ形成(活動)を行うこと、及びそれに対して管理費から支出することは区分所有法に違反しないと判示し、

第2の問題(A)に対しては、管理組合と自治会(町内会等も含む。)の目的・業務には一部共通点があるため、管理規約に規定し、自治会との間で適切に業務委託契約を締結する等の一定の条件下においては、管理組合が自治会費の徴収・支払いに事実上関与したとしても区分所有法に違反しないと判示した、

といえるのであり、これらを踏まえた標準管理規約の条項の設定、及び解説が重要であることは明らかである。

しかるに、標準管理規約改正案では、これらを適切に反映した部分があることは認められるが、そもそもコミュニティ条項を削除すること自体これらの裁判例と整合せず(第4で指摘する。)、また、一部にはこれらの裁判例に反する記載があり(第5で指摘する。)、いずれも各裁判例の解釈を誤り、又は各裁判例に反しているといわざるを得ず、法(裁判例)解釈として「誤り」である。

第3 コミュニティ条項削除の積極的な理由が不分明であること

1 改正案が掲げている削除の理由が前提において失当であること

改正案が掲げるコミュニティ条項削除の理由は、標準管理規約改正案のコメント(別

紙2の24, 31頁) のとおり、『地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成』との表現には、定義のあいまいさから拡大解釈の懸念があり、とりわけ、管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例や、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。」という点である。

しかし、「とりわけ、管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例や、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。」の部分が前提において失当であることは上述(第2)したとおりである。

仮に上述した4つの「実態」以外が存在することを国交省が把握しているなら具体的に明示して注意喚起すべきであり、また、4つ以外に把握していない場合も当該4つの「実態」を具体的に明記して注意喚起すべきであって、明記しないなら記述を削除すべきである。というのも、繰り返すが、そもそも「実態」は「4事例」しか存在しないと思われるのに、抽象的な記載で多数又は無数の紛争「実態」が存在するかの記載は誤解や紛争を誘発する。また、かかる「4事例」でも、国交省指摘の点の一部紛争の形式的な契機になっているというに過ぎず、消極判断した事例は見つからず、いずれも積極判断がなされているからである。要するに、「紛争が4つ生じたから削除しておこう」と言っているに等しいが、「4つ」を明記していない点で誤導である上、区分所有法の解釈上コミュニティ形成活動を管理組合が実施する権能があることが裁判例上否定されていない中で、当該条項の存在がマンション内部での「紛争化」を助長するから「削除」という消極態度はあまりに安直で、責任のある行政官庁の態度としては不適切といわざるを得ない。

また、『地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成』との表現には、定義のあいまいさから拡大解釈の懸念があり」との指摘自体は、その余地があること自体は否定しない。しかるになぜ、拡大解釈の懸念があるという理由だけで、法令上管理組合の権能として司法当局も認容している権能活動条項を「削除」という消極姿勢をとるのか、政策的な理由に乏しい。司法当局により容認されているコミュニティ条項を「維持」した上で、国交省自ら改正案で例示しているように、具体的な設例やプラクティスを明示して分水嶺を示せばよいのであって、「定義のあいまいさから拡大解釈の懸念」と「削除」の論理関係は説得的ではない。逆に、次述(2(1))のとおり、国交省が自ら10年以上存在させ推奨してきた条項を「削除」という消極姿勢をとった場合、それを「維持」する場合に比してより一層適切な配慮(より丁寧なコメント)でフォローをしなければ、かえって「削除」による「拡大解釈の懸念」や誤解等の弊害が格段に大きいことは、経験則上自明の理である。当該条項の削除はすなわち、ややもすれば「管理組合はコミュニティ形成の権能がない」といった解釈を行政官庁が示したともとられかねない。大部分において「コミュニティ形成ができる」というのが法(裁判例)解釈の帰結でもあり、国交省の結論であるのなら、当該条項自体は「維持」した上で例外的にできない具体的な設例やプラクティスを明示すれば足りるのではないか。かかる条項を「維持」＋「解説コメント」とする方向性の方が、国交省の従前のそして現在の見解とより整合するのではないか(それとも、どうしても「削除」という結論に固

執しなければならない何らかの理由が存在するとでもいうのであろうか。そうであるなら明確に示されなければならない。)

2 自ら重要としつつ削除する理由が見い出せず論理性もないこと

(1) 自ら重要性を説き10年以上推奨してきたこと

コミュニティ条項は、国交省自ら、平成16年に行われた標準管理規約の第3回改定にて、標準管理規約に追加されたものである。

その趣旨は、コミュニティ条項に関する現標準管理規約第27条第10号(単棟型)の次のコメント(なお、別紙2(24頁)にも(削除される形で)明記されている。)のとおりである(下線は引用者)。

「②コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である。

管理費からの支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動である。」

以上のように、国交省は自ら、管理組合が行うことのできる業務(権能)にはコミュニティ形成(活動)それ自体は含まれることを前提に、管理規約に規定し、コミュニティ形成(活動)の内容を限定するなど一定の条件下においては、管理組合がコミュニティ形成(活動)を行うこと、及びそれに対して管理費から支出することは区分所有法に違反しないという解釈をしていたのである(第1の問題点(B)に対し積極解釈)。

しかるに、コミュニティ形成が「マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である」と規定した国交省自身が、そのコミュニティ条項を「削除」とするというのは、政策の一貫性を欠くものといわざるを得ない。

(2) 適正化指針改正案でも重要性を指摘しつつ肯定的記述をしていること

国交省の適正化指針改正案(別紙1)では、まず、「管理組合が行うことのできる業務(権能)にはコミュニティ形成(活動)が含まれるか」という第1の問題点(B)について、「マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合は、マンションの管理の目的を達成するため、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい。」と明記され(同2, 4~5頁)、肯定した上で積極的に推奨する記述をしている。

また、「管理組合が自治会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」という第2の問題点(A)についても、「自治会、町内会等(以下「自治会」という。)との関係については、これらの団体には各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要である。なお、このような適切な峻別が行われるのであれば、管理費

と自治会費の徴収を一括して処理することや、マンションの管理業務と自治会活動を連携して行うことも差し支えない。」として、一定の条件下では肯定する積極記載をしている。

以上の記述は、正しい法（裁判例）解釈やこれまでの経緯、現場の現状等を踏まえた適切なものであり、大いに賛同できる。

しかるになぜ、自ら肯定して積極記載（推奨）しているコミュニティ活動に関するコミュニティ条項を「削除」との消極姿勢をとるのか、自己矛盾であり不可解である。

(3) 重要であるのに削除する理由として論理性がなく自己矛盾であること

ア 国交省が削除相当とする理論構成

国交省が、コミュニティ条項を削除する理論構成は、標準管理規約改正案のコメント（別紙２の２３～２４、３１頁）によれば、次のとおりである。

Ⅰ「従来、本条第１０号に掲げる管理費の使途及び第３２条の管理組合の業務として、『地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成（に要する費用）』が掲げられていた。これは、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するコミュニティ形成について、マンションの管理という管理組合の目的の範囲内で行われることを前提に規定していたものである。」

↓しかしながら、

Ⅱ『『地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成』との表現には、定義のあいまいさから拡大解釈の懸念があり、とりわけ、管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例や、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。』

↓一方、

Ⅲ「管理組合による従来の中でのいわゆるコミュニティ活動と称して行われていたもののうち、例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらせる活動は、それが区分所有法第３条に定める管理組合の目的である『建物並びにその敷地及び附属施設の管理』の範囲内で行われる限りにおいて可能である。」

↓以上を明確にするため、

Ⅳ「第１０号及び第３２条第１５号を削除するとともに、第３２条第１２号を『マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務』と改めることとした。」

イ 論理性が皆無であること

しかし、以上の、Ⅰ→Ⅱ→Ⅲ→Ⅳは、一見明白に論理性が皆無である。

すなわち、まずそもそも、Ⅱのうち、『『地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成』との表現には、定義のあいまいさから拡大解釈の懸念があり』との点は、上記のとおり裁判例によりその内容が積極的かつ明確に示されているか

ら、それ自体で当該コミュニティ条項を削除するとの理由にはなり得ない（さらに上記及び次述するとおり従前の国交省の態度と自己矛盾）。また、「とりわけ、管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を支払っている事例や、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。」との「事例」や「実態」が多数発生しているとの事実証明もない上に、上記のとおり、過去4つの裁判事案の争点は、コミュニティ活動の定義のあいまいさではなく、自治会又は町内会への加入又は会費徴収の強制が適法か否かが争われているのであって、当該自治会や町内会活動とマンション管理組合の活動の限界や接点が争点とはなっていないのである。

この点、国交省の上記の記述から明らかなどおり、コミュニティ条項削除というIVの結論を導く積極理由は、このIIのみしか見受けられない。

そのため、IIが理由にならない以上、IVの結論が出ることは、論理的にあり得ない。

ところで、IIIの「管理組合による従来の活動の中でいわゆるコミュニティ活動と称して行われていたもののうち、例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらせる活動は、それが区分所有法第3条に定める管理組合の目的である『建物並びにその敷地及び附属施設の管理』の範囲内で行われる限りにおいて可能である。」との記述は、「管理組合が行うことのできる業務（権能）にはコミュニティ形成（活動）が含まれるか」という第1の問題点（B）につき、行うことのできる「コミュニティ形成（活動）」は、「マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらせる活動」に限定されるかの誤解を招くものである。仮に国交省としてマンション管理組合の活動権能がかかる活動に限定されるという立場（以下「限定説」という。）をとるのであれば、過去の裁判例を正確に踏まえてそれを証明する責任がある。しかし、過去の裁判例で、マンション管理組合のコミュニティ形成（活動）の限界を判示した例はなく、この点から法的に誤りである。

仮に国交省の立場が、限定説に変更されたというのであれば、法（裁判例）解釈上明確な誤りであり、次に述べる従前の態度と完全に矛盾するため、（国交省を信頼してコミュニティ形成をしてきた管理組合との関係では）直ちに国賠法上違法の評価を受け得るし、仮に限定されないという見解である場合も、限定されるかの誤解を招く記述に改正している点においてやはり国賠法上違法の評価を免れない。

なお、「マンションの資産価値の向上がもたらせる活動は、それが区分所有法第3条に定める管理組合の目的である『建物並びにその敷地及び附属施設の管理』の範囲内で行われる限りにおいて可能である。」との限定は、法文上当然であって、このような限定を殊更付すことも法文が予定する以上の制限が加わるかの誤解を誘発するため適切とはいえない。

(4) コミュニティ活動は新設第32条第12号に限定されないこと

上記のとおり、標準管理規約改正案はあたかも、国交省がコミュニティ形成（業

務)につき「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」に限定されるとの解釈(限定説)をとったと読むことのできる余地のある表現で記述されているが、以下のとおり、結論としてこの解釈の余地はない。

ア 国交省の従前の見解

従前国交省の標準管理規約(平成16年第3回改定後)の解説は、別紙2(24頁)に(削除される形で)明記されているところで、次のとおりである(下線は引用者)。

「コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である。

管理費からの支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動である。」

このように、国交省の見解は、「管理組合が行うことのできる業務(権能)にはコミュニティ形成(活動)が含まれるか」という第1の問題点(B)につき、行うことのできる「コミュニティ形成(活動)」は、「マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらせる活動」に限定されるというものではなく、上記のとおり、「管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動」も含まれるとするものである。この点、国交省が少なくとも平成16年改正から今般までは同見解であることは疑う余地もなく、今後も見解変更の明記がない以上、同一見解と解するほかない(そうすると、やはり上記の記述は違法の評価を免れ得ない違法記述となり得る。))。

イ 総務省の見解(国交省も追認)

総務省は、国交省の検討会の報告書と時期を同じくして、平成27年3月、「都市部におけるコミュニティの発展方策に関する研究会」が報告書を取りまとめ、同省自治行政局住民制度課長は、平成27年5月12日付で、全国の各都道府県(総務担当部局長)に宛てて、同報告書の趣旨を踏まえた「都市部を始めとしたコミュニティの発展に向けて取り組むべき事項について」を通知(総行住第49号通達)した³。

同通知は、次のとおり、管理組合がコミュニティ形成(活動)を行いその費用を支出すること(第1の問題点、B)を肯定し、かつ、推奨し、なおかつ地方公共団体(及び市区町村)に対して管理組合のコミュニティ活動を、自治会等の地縁団体と同じレベルで支援するよう指示しているのである(下線は引用者)。

「1 地方公共団体によるコミュニティ関連施策の対象としての管理組合の扱い

³ http://www.soumu.go.jp/main_content/000356752.pdf

いわゆる分譲マンションには、マンションの管理を目的に区分所有者全員から構成される団体として、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)第3条の規定により管理組合が設置されるが、こうした管理組合が管理の一環として行うコミュニティ活動が、自治会・町内会等の地縁による団体(以下「地縁団体」という。)が行う地域的な共同活動と同様に、良好なコミュニティの形成に資するものと評価できる事例もみられるところ。

こうしたことを踏まえ、各地方公共団体において、地縁団体を対象に各種の連絡・支援を行う際には、その内容に応じ、管理の一環としてこれらのコミュニティ活動を行っていると思われる管理組合に対しても同様の取扱いを行うこと。

〈具体的な取組みの例〉

- ・管理組合等に対するまちづくりの専門人材派遣や講習
- ・マンション同士の情報交換の場の創出 等

また、上記通知の基礎となった上記報告書(6頁)には、「平成24・25年度研究会での議論や調査結果の蓄積を踏まえ、本研究会で深く検討する視点」として、次のとおり明記され、コミュニティ活動の主体として自治会と管理組合を同列に扱い、時には自治会等の地縁団体が存在しないマンションでは、管理組合にその役割を代替させること、及び管理組合と自治会が連携することを許容、推奨しているのである(下線は引用者)。

「①コミュニティ活動の主体としての自治会、管理組合等

・地域住民のコミュニティ組織の最小単位として自治会等を位置づける市町村の中には、都市部におけるマンションでのコミュニティ形成の推進を目指して、マンションに自治会等の組織を働きかける場合がある。

・一方で、例えばマンションの規模が小さい場合など、マンション内に管理組合と別に自治会等を立ち上げることが困難な例もある。マンションが自治会等を組成しない場合、区分所有法上必置の管理組合がコミュニティ活動を担う主体として活動する場合も考えられる。

・管理組合がコミュニティ活動を担う場合も、必要に応じてマンション住民が近隣の自治会等に参加する又は管理組合と近隣の自治会等が連携することが有効な可能性もある。」

そして、上記の総務省の通知には、「なお、本通知は、・・・マンション管理に係る観点から国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室と協議済みであることを申し添えます。」と明記されているとおり、総務省の通知を国交省(正に本件テーマを取り上げている報告書の担当課)も追認していることが明らかである。

このように、少なくとも総務省見解では、「管理組合が行うことのできる業務(権能)にはコミュニティ形成(活動)が含まれるか」という第1の問題点(B)については、標準管理規約改正案新設第31条第12号のように、「マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルール調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらせる活動」に限定することなく、むしろ、管理組合に自治会に代わってコミュニティ業務を行わせることを許容していることが明らかである(さらに、「管理組合が自治会費の徴収に一定の条

件下で関与できるか」という第2の問題点（A）についても肯定的である。）。

ウ 裁判例

なお、上述のとおり、判例（裁判例）で限定説を採用したものは存在せず、かえって広く管理組合の自主性に委ねられているとの判断がなされている。

この点に関して、平成24年東京高判は、次のとおり判示する。

「管理組合が、本件町内会に町会費名目で金員を納入し、本件町内会の活動に参加し、それに協力することは、その本来の業務に含まれるというべきである。そして、本件管理組合による上記のような業務は、本件管理組合の構成員である本件マンションの区分所有者の承認のもとに行われるものであるから、それに伴って必要となる費用は本件管理組合の業務執行に伴う費用として管理費から支出することができるものであり、町会費はその費用ということができる。」

「本件町会への町会費の納入やその原資の徴収方法については本件管理組合自体がその団体的意思として決定すべき事柄であり、これを改めるのであれば総会における議事を通じて本件規約を改正すればよい」

かかる判示からは、現在の法解釈（司法判断）の帰結としては、どのようなコミュニティ活動に管理費を支出するか（＝どのような町会費に管理費を支出するか）は、当該管理組合ごとに、個別に団体的意思として決定すべき事柄と広く捉え、管理組合の自主性に委ねられているといえる。そのため、法（裁判例）解釈の観点から、限定説は誤りである。

(5) 従前の方針転換との誤解を与えかねないこと

しかるに、上記のⅣの結論部分のうち、「第32条第12号を『マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務』と改めることとした。」と規定することとの間には（ⅠⅡⅢとの）論理性がない上、少なくとも「第10号及び第32条第15号（コミュニティ条項：引用者注）を削除する」との結論には論理性もなければ、国交省の見解との整合性もなく、自己矛盾も甚だしいといわざるを得ない。

何より、国交省が従前の方針を転換したのではないかとの誤解とそれに伴う紛争を助長する記述の仕方であり、少なくとも記述の仕方を改めることは必須である。

3 削除された場合現場は混乱すること

(1) 10年以上経過し管理組合によるコミュニティ形成等がされていること

平成16年改定で国交省自らコミュニティ条項を標準管理規約に追加し、コメントをしてから、10年以上の年月が経過している。

当然、全国のマンション管理組合では、標準管理規約に従い、コミュニティ条項を管理規約に規定し、コミュニティ形成等に係る費用を管理費から支出してきた。それは、いみじくも国交省自身が標準管理規約にコメントしているとおり、「コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務」だからである。

この点、上記のとおり、平成16年改正の標準管理規約の解説に、「管理費から

の支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動である。」と国交省が明記した以上、このような活動も当然、管理組合のコミュニティ業務（権能）の範囲内であるとの前提で、全国の管理組合（役員）は管理組合を運営してきた。

そして、国交省による平成25年度のマンション総合調査結果⁴（アンケートを配布した3643の管理組合中2324の管理組合が回答）によると、平成23年改正後及び改正前（平成16年改正を含む）の標準管理規約に概ね準拠しているという管理組合は80%を超えているところで（検討会のマンション管理業協会の意見のとおりである。）、全国の大多数（3643以上の管理組合が存在することを前提とすると2500以上）の管理規約にコミュニティ条項が存在し、各管理組合がコミュニティ活動を行っている」と推察される。

かかる状況下で、標準管理規約からコミュニティ条項が削除され、さらに、行うことのできるコミュニティ活動があたかも「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」に限定されるかの改正がなされれば、前述のとおり、全国の多数の管理組合に大混乱をきたし、国交省（検討会）が危惧している訴訟等のリスクが逆に上がるといわざるを得ないが、所轄行政官庁としては、このような事態は絶対に回避しなければならない。

4 検討会の複数委員も反対していたこと

付言すれば、先行意見書でも指摘したとおり、検討会の委員のうち複数名は、コミュニティ形成（業務）が重要であるとする一方で、コミュニティ条項を削除することについて、以下のとおり反対意見ないし疑問を述べている（下線は引用者。①ないし⑤が第10回検討会、⑥が第11回検討会におけるものであり、括弧内は該当議事録である。）。

これらの複数名の委員の反対意見にも拘わらず、「削除」との結論が維持されることは、他方で議事録上「削除」推奨派委員が2名のみであることも踏まえれば、委員の構成や委員の意見の反映の仕方に恣意性があると疑わざるを得ない。

① 山本専門委員（議事録13頁）

9ページのコミュニティのところですが、コミュニティの扱いは、確かにいろいろ行き過ぎた問題といえますが、管理費からの支出とかそういう問題が出てくるのですけれども、一方で政策論的にはコミュニティ活動は展開すべきという部分がありまして、この辺は、具体的に消したら消したなりに、いわゆるこういう範囲だったら許されるのではないかといった、具体的な一種の例示をしていただけるとありがたいというような考え方を持っています。

② 親泊専門委員（議事録17頁）

9ページのコミュニティについては、先ほど山本専門委員がおっしゃられましたこととほぼ同感でございます。先ほどの政策論からはコミュニティ活動は展開すべきという観点で、もう少し説明が丁寧になればいいのかなというふうに考え

⁴ http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000114.html

ます。

③ マンション管理業協会（オブザーバー）（議事録21～22頁）

私どもとしましては、平成25年度にマンション総合調査というもの、こちらが公開されました。この中では管理規約を標準管理規約に準拠して何らかの形で設定しているとした管理組合の割合が80%を超えておりますので、例えばそれら現行の多くの管理組合において混乱が生じないように、かなり大幅に変更される部分があるかとも思いますので、一定の配慮をご検討いただければなというところでございます。

（中略）

こちらとして懸念いたしましたのは2点ほどございまして、1つは地域コミュニティの関係でございます。今回整理の中では地域コミュニティに関するところの条項を削除してはどうかという方向性が提示されておられます。

近年の流れとしまして、例えば防災であるとか防犯であるとか、いわばマンションに安心・安全に長期に住もうといった観点からは、マンション内のコミュニティですとか、地域とマンションとのコミュニティの重要性といったものが社会的にもクローズアップされてきているところでございまして、例えばデベロッパーさんがマンション販売の当初からそうしたコミュニティ形成を促進するような仕組みを用意して販売するような事例も見受けられるようになってきたところかと思えます。

今回、仮に条項を削除したとした場合は、いわば前回の標準管理規約の改訂を180度転換するものとなりまして、国としてこうした方向に逆行しているのではないかと考えられる、誤解されるような懸念もあるところでございまして、ぜひそうしたところについては、先ほど山本専門委員や何かからのお話にもありましたとおり、コメント等でぜひ例えば拡大解釈との運用の誤解があつて、その解消を図るためにあるとか、そういったところで今回こうしたものを外すのであるとか、あるいはコメントの中で、コミュニティ活動は積極的に展開すべきだといったようなことを、ぜひ主要な措置として講じていただければというところでございます。

④ 久保専門委員（議事録28頁）

コミュニティのところなんですけれども、9ページの一番下の行になっておりますが、ここだけ標準管理規約のコメントや適正化指針で示すことが適切ということで、私もコミュニティについては非常に大切だというふうに考えておりますので、ぜひ両方に書いていただきたいというふうに考えておりますが、こちらは標準管理規約の検討会ではございますので、適正化指針に触れているのはここだけなんですけれども、これは同時にご検討いただけるということで理解してよろしいのでしょうか。

⑤ 親泊専門委員（議事録28～29頁）

ここは削除してはどうかというふうに書かれていますが、一方では政策論からはコミュニティ活動は展開すべきということで、これをうまくご説明なさるということをお先ほど事務局からもご説明いただきました。

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

しかしながら、削除して、「積極的に展開すべき」ということを果たして並立させた説明をなさるといのは非常に難しいのではないかとすることを勝手ながら心配しますことと、あとは削除したことによる混乱というものがあるのではないかとすることが予想されるのであれば、少なくとも今すぐに無理に削除するような必要はないというふうに私は考えるものでございます。

⑥ マンション管理業協会（オブザーバー）（議事録27頁）

地域コミュニティに配慮した居住者間のコミュニティの形成、こちらの部分に関して削除されるといったところ、結論ということで、これに関する影響というものを大変懸念いたしております。今回の削除、自治会費の管理費からの支出をめぐる訴訟リスクをできるだけ回避するという立法面の観点からの措置であるということとは存じますが、やはりこれは、大変残念なことではございますが、本文からコミュニティという字句が消えることによりまして、例えばマンションにおける安心安全な居住の確保というような面で、管理組合のコミュニティがベースになる活動としまして、例えば防災であるとか、防犯であるとか、色々あるかと思うんですが、そうしたもので一切制限がかかるのではないかとといったような誤解が生じないようなご配慮をぜひともお願いしたいと思っております。

最終的に管理費のほうから支出が可能となる活動については、最終的に管理組合ごとの判断で、その支出と活動ができるようなことをぜひコメント等で十分手当てをいただければ幸いです。

5 小括

以上から、コミュニティ条項を削除する理由は何ら存在しない。

かえって、削除すべきではない理由しか存在しないのに、なぜ削除するのか、「『維持』した上で適切な解説を加えること」にも増して、「削除」の方にそれを上回る利益があるのか（そもそも1つ以上でもあるのか）、全く見い出せないのである。

責任のある行政官庁としては、「削除」との消極方向を推し進めるのではなく、削除自体にもいえることであるが、とりわけ従前の解釈を変えたかの誤解（ひいては紛争）を誘発するような限定列举の体裁にせず、現行のコミュニティ条項自体は「維持」した上で、マンション管理組合の権能を逸脱するような事例やケースについて解説を加え、無用なトラブルや紛争を事前に防止するといった指針を示すべきである。

この点、先行意見書でも強調したが、マンション管理組合を運営する一般の区分所有者は、マンション法務の専門家とは限らずむしろ素人がほとんどである。それ故に、標準管理規約及び同コメントは、我が国の多くのマンション管理組合において、デファクトの法令規範として通用しているのであり、国交省の改正案の影響を直接的に受けざるを得ない点、所管官庁として再認識いただきたいことを改めて強調しておく。

第5 本件問題に関する解説の不適切部分（修正されるべき記載と改善案）

1 コミュニティ業務が限定されるかの誤解を招く解説等

この点、上述のとおりである。

すなわち、標準管理規約改正案のコメント（別紙2の24、31頁）は、「管理組合

による従来の活動の中でいわゆるコミュニティ活動と称して行われていたもののうち、例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらせる活動は、それが区分所有法第3条に定める管理組合の目的である『建物並びにその敷地及び附属施設の管理』の範囲内で行われる限りにおいて可能である。」(上記のⅢ)ことを挙げ、「以上を明確にするため」として、「第10号及び第32条第15号を削除するとともに、第32条第12号を『マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務』と改めることとした。」(上記のⅣ)と結論付けている。

このうち、「第32条第12号を『マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務』と改めることとした。」の部分は(なお、その前の部分のコミュニティ条項を削除すべきではないこと自体も第4で述べた。)、上述のとおり、総務省や裁判例、さらには国交省自身の見解に反し、誤解ひいては紛争を誘発するものである。

そのため、改善案としては、従前どおりとするか(「第32条第12号を『マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持向上に関する業務』と改めることとした。」との条文改正及びコメント自体削除)、又は少なくとも、「管理組合が行うことのできる業務(権能)にはコミュニティ形成(活動)が含まれるか」という第1の問題点(B)との関係で、「管理組合が行うことのできるコミュニティ形成(活動)は、『マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持向上に関する業務』に限定されないこと(個々の管理組合ごとに団体的意思として決定されるべきこと:平成24年東京高判参照)」を解説に明記すべきである。この点、上述したが、平成24年東京高判の判示のとおり、現在の法解釈(司法判断)の帰結としては、どのようなコミュニティ活動に管理費を支出するか(=どのような町会費に管理費を支出するか)は、当該管理組合ごとに、個別に団体的意思として決定すべき事柄と広く捉えられている(限定説は法的には誤り)といえるから、これに反する(その解釈の余地のある)記述は法的に誤りである。

なお、これも上述のとおりであるが、「マンションの資産価値の向上がもたらせる活動は、それが区分所有法第3条に定める管理組合の目的である『建物並びにその敷地及び附属施設の管理』の範囲内で行われる限りにおいて可能である。」との限定は、法文上当然であって、このような限定を殊更付すことも法文が予定する以上の制限が加わるかの誤解を誘発するため適切とはいえないから削除すべきである。

2 およそ催事等が制限されるかの誤解を招く解説等

標準管理規約改正案のコメント(別紙2の26頁)には、「管理組合が行うことのできる業務(権能)にはコミュニティ形成(活動)が含まれるか」という第1の問題点(B)、及び「管理組合が自治会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」という第2の問題点(A)の双方に関連する記載として、次の記述がある。

「上述のような管理組合の法的性質からすれば、マンションの管理に関わりのない活動を行うことは適切ではない。例えば、一部の者のみに対象が限定されるクラブやサー

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

クル活動経費、主として親睦を目的とする飲食の経費などは、マンションの管理業務の範囲を超え、マンション全体の資産価値向上等に資するとも言い難いため、区分所有者全員から強制徴収する管理費をそれらの費用に充てることは適切ではなく、管理費とは別に、参加者からの直接の支払や積立て等によって費用を賄うべきである。」

この記述からは、(上記1とも相まって)管理組合が「催事」を行うこと自体や管理費から親睦を目的とする「飲食の経費」を支出すること自体一切できないとも解釈し得る。

しかし、上述したが、従前国交省の標準管理規約(平成16年第3回改定後)の解説が、別紙2(24頁)にて(削除される形で)明記しているとおり、コミュニティ形成(業務)及び支出については、「管理費からの支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動である。」と指摘するとおりである。つまり、国交省の見解として、コミュニティ活動及び支出には、『催事』の開催費用や、『管理組合役員が地域の町内会に出席する』際に支出する経費、これらの業務及び支出も含まれるのである。この点、総務省の見解でも、管理組合が自治会に代わってコミュニティ形成をすることを前提にしているところであるから、この解釈は、関係各省の共通認識であるといえる。さらに、法(判例)解釈の帰結としても、平成24年東京高判の判示のとおり、どのようなコミュニティ活動に管理費を支出するか(=どのような町会費に管理費を支出するか)は、当該管理組合ごとに、個別に団体的意思として決定すべき事柄と広く捉えられているのであり、「催事」や「飲食の経費」への出費も許容されているといえる。

そうである以上、およそ『催事』の開催費用や親睦を目的とする「飲食の経費」が一律否定されるかの解釈を招く記述は絶対に避けるべきであり、活動及び支出の余地があること、並びに活動及び支出の可否は当該管理組合ごとに個別に団体的意思として決定すべき事柄であることを明記すれば足りるし、それが唯一の法(判例)解釈の帰結であるため、この記述以外は法的になし得ない(よって、現状の記述は法的に誤っている。)

以上を踏まえ、改善案としては、上記コメント自体全体的に削除するか、又は少なくとも、問題なのは「一部の者のみに対象が限定される」の部分であろうからこれが明確に分かる形にし、「催事」を行うこと自体はできること、及び基本的には当該管理組合ごとに個別に団体的意思として決定すべき事柄であることを明記すべきである。一例としては、「上述のような管理組合の法的性質からすれば、マンションの管理に関わりがない活動を行うことは適切ではない。例えば、全組合員に平等に参加等の機会が保障されコミュニティ形成に資すると思われる場合、管理組合は、コミュニティ活動の一環として催事の開催をすることや同費用の支出を管理費から行うこと自体はできるが、これがごく一部の組合員のみに対象が限定されるような場合は、マンションの管理業務の範囲を超え、マンション全体の資産価値向上等に資するとも言い難いため、区分所有者全員から強制徴収する管理費をそれらの費用に充てることは適切ではなく、管理費とは別に、参加者からの直接の支払や積立て等によって費用を賄うべきである。もつとも、最

(注意)作成者の許可なくして、本意見書の全部又は一部の複製、頒布、転載を禁止します。

最終的には、支出の可否は当該管理組合ごとに個別に団体的意思として決定すべき事柄である。」とすることが考えられる（下線が改善案）。

第6 国家賠償法上の違法評価を受け得る

通達などの行政行為についても、行政担当者（公務員）が職務上通常尽くすべき注意義務を尽くすことなく漫然と行政行為をしたと認められる事情があれば国家賠償法第1条第1項にいう違法があつたと評価される（最高裁判所平成19年11月1日判決・民集39巻7号1512頁）。

先行意見書を踏まえ、各改正案はいずれも適切に修正された点はあるが、上述のとおり、コミュニティ条項の削除自体誤解を含むものである上（第4参照）、未だ誤解を多分に誘発する看過し難い記述（第5参照）が残存する。

国交省の担当者（標準管理規約の制定担当者）としては、過去10年以上の経緯と実態、平成24年東京高判及び平成19年東京高判を踏まえて、適切に標準管理規約及びコメントの改正と文言を再度検討すべきであり、それをせずに、標準管理規約及び同コメントに、現状案のとおり曖昧又は抽象的な文言が記載され、同コメントを根拠として管理組合に関して意見対立やトラブル等が発生し、さらに訴訟が提起されたような場合には、標準管理規約及びコメントの改定等の行為は国賠法上違法の評価を受け得るといえる。

国交省におかれては、今後、無用な紛争が起こることがないように、今一度、裁判例や従前の経緯等を踏まえ、標準管理規約の条項及び解説を適切に（素人でも一義的に判断できるよう）修正されることを強く要望する。

以 上