

第1 標準管理規約の類型



「マンション標準管理規約」とは、マンションの管理規約のひな形である。

従来は、分譲会社や管理会社が個々に素案を作成していたため、内容がまちまちであるうえ、不十分なものも多かった。

そこで、管理規約を定める場合の標準モデルとして「マンション標準管理規約」（以下「標準管理規約」という。）が作成された。

標準管理規約は、あくまで規約作成の指針にすぎないため、用いることを強制されてはいない。また、採用する場合でも、各マンションの実情に応じて修正、削除、追加等を行うことができる。

(1) 標準管理規約の種類

標準管理規約は、次の3つの類型から成り立っている。

①単棟型	住居専用の単棟型マンション
②団地型	住居専用の団地型マンション
③複合用途型	住居と店舗等が併存するマンション

① 単棟型

一般分譲の「住居専用」の単棟型マンション。

② 団地型

一般分譲の「住居専用」のマンションが数棟所在する団地型マンションで、団地内の土地および集会所等の附属施設がその数棟の区分所有者（団地建物所有者）全員の共有となっているもの。

③ 複合用途型

一般分譲の「住居・店舗併用」の単棟型マンション。

第2 標準管理規約総則

マ C

管 C

標準管理規約の目的は、マンションの管理または使用に関する事項を定めておくことにより、区分所有者共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することである。

このような目的を達成するために区分所有者は、標準管理規約や総会の決議を誠実に遵守しなければならない。同居者に対してもこれを遵守させる義務を負う。

また、管理規約は、区分所有権を相続した包括承継人や売買等により譲り受けた特定承継人に対しても、効力を有するように定めている。

(1) 目的（1条）

この規約は、マンションの管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(2) 規約および総会の決議の遵守義務（3条）

(ア) 遵守義務を負う者

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約および総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

(イ) 遵守義務を負わされる者

区分所有者は、同居する者に対して、この規約および総会の決議を遵守させなければならない。

CHECK

複合用途型では、「店舗に勤務する者」に対しても、遵守させなければならない。

(3) 規約および総会の決議の効力

(ア) 包括承継人・特定承継人

規約および総会の決議は、区分所有者の包括承継人（相続人等）及び特定承継人（買主等）に対しても、その効力を有する。

(イ) 占有者

占有者（賃借人も含まれる）は、対象物件の「使用方法」につき、区分所有者がこの規約および総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

規約のうち占有者に効力が及ぶのは、対象物件の使用（専有部分の使用に関するもの（ex. 事務所使用の禁止等）、共用部分（廊下、エレベーター、集会室、駐車場等）、敷地及び付属施設の使用に関するものが含まれる。）、共同生活上のルールに関するものであり、管理費等の納入に関する定めは、占有者には効力が及ばない。区分所有者と占有者間の賃貸借契約などに基づき、区分所有者に代わって占有者が任意に支払うことはできるが、規約で占有者に支払義務を負わせる定めをしても、占有者に効力は及ばない。