



質問

当マンションでは、海外に居住している外国人の区分所有者の割合が多く、区分所有者と連絡が取れず、管理費等の請求ができなかったり、総会における議決権行使書や委任状の取り付けができないといった事象が顕在化している。区分所有法の改正により、このような問題に対応するための制度が創設されたと聞いたが、どのような制度か。



回答

区分所有法の改正により、海外に居住する区分所有者に代わって専有部分等の管理を担う「国内管理人」の制度が創設された。

区分所有法第6条の2（国内管理人）において、「区分所有者は、国内に住所又は居所（法人にあっては、本店又は主たる事務所。以下この項及び第3項において同じ。）を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所又は居所を有する者のうちから管理人を選任することができる。」とされた。

そして、区分所有者により選任された国内管理人には、①保存行為、②専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為、③集会の招集の通知の受領、④集会における議決権の行使、⑤共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済、以上の権限が与えられる制度であり、これらの権限の全部又は一部を削ることは認められない。（標準管理規約第31条の3関係コメント③参照）また、管理規約において、区分所有者に対し、国内管理人の選任を義務付けることも考えられ、今回のような事例においては、国内管理人を選任することにより、国内管理人に対し、管理費等の請求や、総会への参加を依頼することが可能となる。（標準管理規約第31条の3関係コメント①参照）

なお、⑤に掲げる権限は、あくまで組合員の負う債務を弁済する権限に過ぎず、国内管理人自身が債務を弁済する義務を負うものではない。（標準管理規約第31条の3関係コメント③参照）

■区分所有法 第6条の2（国内管理人）【抜粋】

第6条の2 区分所有者は、国内に住所又は居所（法人にあっては、本店又は主たる事務所。以下この項及び第3項において同じ。）を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所又は居所を有する者のうちから管理人を選任することができる。

2 前項の規定により選任された管理人（次項及び第4項において「国内管理人」と

いう。)は、次に掲げる行為をする権限を有する。

- 一 保存行為
 - 二 専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為
 - 三 集会の招集の通知の受領
 - 四 集会における議決権の行使
 - 五 共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済
- 3 区分所有者は、第1項の規定により国内管理人を選任した場合において、管理者があるとき、又は管理組合法人が存立するときは、遅滞なく、管理者又は管理組合法人に対し、国内管理人を選任した旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を通知しなければならない。
- 4 区分所有者と国内管理人との関係は、第2項に定めるもののほか、委任に関する規定に従う。

■標準管理規約第31条の3（国内管理人）関係コメント【抜粋】

- ① 組合員が国内に居住していない場合（法人にあっては、本店又は主たる事務所が国内に設けられていない場合）に、当該組合員に対し、管理規約の規定の中で国内管理人の選任を義務付けることも考えられる。
- （略）
- ③ ②の届出書様式中、記4「国内管理人に委任した権限」第一号から第五号に掲げる事項は区分所有法で定められた権限であり、個別の委任契約によりこれらの権限の全部又は一部を削ることは認められない。一方で、組合員と国内管理人の委任契約により、これ以外の更なる権限を付与することも可能である。その場合は、付与した権限の内容を管理組合が把握できるよう、届出書にも記載することが求められる。なお、第五号に掲げる権限は、あくまで組合員の負う債務を弁済する権限に過ぎず、国内管理人自身が債務を弁済する義務を負うものではない。

<ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。
- 個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。