

日時：2021年4月28日（水） 19:00～20:30

方法：オンライン開催 Zoom（ウェビナー）

テーマ：マンション管理信託の可能性～超高齢化社会に適した民事信託の活用～

講師：みなと綜合法律事務所 弁護士 海野千宏氏

今回はマンション支援の視点で民事信託の活用を研究されている弁護士の海野千宏先生から、代理や成年後見制度と比較しながら民事信託の可能性についてお話し頂きました。Zoom（ウェビナー）形式で開催され、53名の方にご参加頂きました。

【講演概要】

0.はじめに

「一般社団法人民事信託推進センター」は平成23年9月設立。信託制度の活用を目的としている。「マンション支援信託推進委員会」は、マンション管理組合の諸問題に民事信託を活用して解決できないか研究、支援のために活動している。

1 分譲マンションは、総会を意思決定機関、理事会を執行機関として、区分所有者が主体となって運営されており、高経年マンションが増加しつつある現状において、管理組合の担い手不足や、総会・理事会の運営困難化が、今後、大きな問題となることが懸念されている。

2 マンション管理信託とは？

(1) 近時注目されている「民事信託」とは？

信託とは、文字通り、“信じて託す”ことであり、「民事信託」とは、①自身（＝委託者：ex「父」）の財産を、②信頼できる人（＝受託者：ex「子」）に託し、③家賃等の利益を得る人（＝受益者：ex「父」）のために、④特定の目的に従って、管理、承継する制度のこと。（委託者＝受益者なので課税は生じない）

(2) 商事信託・民事信託（≒家族信託）の関係

「商事信託」とは、受託者が信託銀行や信託会社であり、営利目的となり、受託者に信託報酬がある。一方で、「民事信託」とは、受託者が家族等で非営利目的となり、受託報酬無しが基本。「民事信託」のくくりの中で、受託者が家族である場合に「家族信託」と言い、マンションの居住自室を子に信託するような場合を「マンション管理信託」と呼ぶ。

(3) マンション管理信託のスキーム

親（父）が子（長男）にマンションの自室の区分所有権を信託すると、

親：委託者兼受益者：従前どおり居住。賃貸時の家賃や売却時の代金等の利益も帰属。

子：受託者（区分所有者となる）：管理費等支払、総会議決権行使、理事就任等の義務、権利が生じる。

財産の名義が「受託者」に移り、信託登記が必要。善管注意義務（預金・口座の管理）、事務の報告（少なくとも年1回）などの実務が生ずる。

3 既存制度の特徴・その限界

代理を規約で認めることや、親族との共有で対応するなどの既存制度の方法と、信託により受託者が組合員となる方法とは、あまり差がないのではないか？という指摘に対して既存制度の特徴と限界を確認し、次のような対応不可等の場合について、信託の有用性を導き出したい。

(1) 代理の限界 (⇒信託した方が有用と考えられる事例)

- ① 共通：区分所有者の判断能力低下時においては、総会ごとに、判断能力に基づく授権が必要。包括委任による持続的代理権付与は不可。
- ② 総会：管理規約上の代理人資格制限（標準管理規約 46 条⑤）があり、例えば、同居していない兄弟では不可。
- ③ 理事会：規約上の代理許容規定がない場合は不可。（理事会決議無効(福岡地判 H20.8.29)
代理人資格制限等。配偶者等による理事会代理出席は不適切。（標準管理規約 53 条関係コメント③「あらかじめ、総会において、それぞれの理事ごとに、・・・代理するものを決めておくことが望ましい」）

(2) 成年後見制度の限界 (⇒信託した方が有用と考えられる事例)

法定後見・・・内容が法律で決まっている。家庭裁判所が決める。（謂わば、ガチガチ。）

任意後見・・・内容を任意で決められる。後見人も任意。ただの代理契約

- ① 総会関係では、法定後見人による議決権行使等可能まで、速くても 2~3 か月かかり、任意後見でも、後見人が規約 46 条⑤の任意代理人資格要件を満たさない場合がある。
- ② 理事会関係では、規約上の制限・限界（欠格事由：規約 36 の 2 一）がある。

(3) 共有の限界 (⇒信託した方が有用と考えられる事例)

【前提】関係規定の確認：法 40 条「専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない」、規約 46 条 2 項「・・・共有者をあわせて一の組合員とみなす」3 項「・・・あらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない」、となっており、また、円滑化法 16 条 2 項、同令 3 条も同趣旨であることなどから、議決権行使者を指定して届け出れば対応可能とも考えられていたが・・・、

- ① 直近(4/21)の民法(所有者不明土地関係)の改正による影響(改正後民法 252 条)
現行の民法では、議決権行使は管理行為であり共有持ち分の過半数の賛成で OK だったが、改正後は、特別の影響のある共有者の承諾が必要になる可能性が考えられる？
(承諾者全員の判断能力が問題になる?)
また、
- ② 建て替え決議等、共有物の処分となる重要な議決権行使時は、全員一致が必要。
⇒共有者の判断能力低下時は対応不可
⇒区分所有者の死亡時は、相続により多数の相続人による共有になってしまう・・・。
(対応が極めて困難)

特に、建て替えにおいては、以下の 4 場面で対応が不可となる。

1. 区分所有法 62 条に定める建替え決議集会における議決権行使者選定・届出不可
2. 建替え決議の議決権行使不可
3. 建替組合への代表者通知時、選任意思表示不可
4. 区分所有法 63 条 1 項の催告を受けた場合の建替事業参加の回答も不可

(4) IT を活用した議決権行使の限界

直近の標準管理規約改正案 46 条関係コメント⑧（新設）

においても、第三者が組合員になりすました場合、総会決議が無効となるおそれがある。

4 マンション管理信託の検討課題

(1) マンション管理信託スキーム構築にあたって

① 導入手続き・スケジュール（概略）

専門職と業務委託契約締結→信託契約公正証書作成、信託登記、金融機関に信託口座開設 → 管理組合に組合員資格得喪届出（規約 31）、信託口座届出（規約 60①）

※マンションを託す家族（受託者）がない場合はどうすればよいか？

⇒ふくし信託㈱の紹介（開業に向けて準備中）

※兄弟と親が話し合う場合は誰がマンションを相続するかという問題と切り離せない。そこをどう進めるか？

⇒信託契約は、委託者（親）と受託者（子の一人）のみで可能だが、まずは、家族会議を！

・家族会議では、親の意向を示して主導してもらう。

・マンションを含めた財産管理の「信託」の提案を入り口として、家族会議の機会を自然に持てたこと自体がメリットだった。

※遺言を書いてもらえば良いのでは？

遺言は親子とも「死」を意識（遺書のイメージ？）してしまう。

話しづらい「相続」の話と、「信託」の話から始める。家族会議のきっかけ作りとなる。

② 留意点

・工作物責任への対応 ← 所有者責任は受託者

・管理費・修繕積立金等の支払いについて ← 受託者が債務者

・委託者が利用していた倉庫・車庫等の専用使用权、駐車場使用权について ← 受託者が承継（cf：規約 46 条⑤「譲渡」時失効。）

5. マンション管理信託の有用性

① マンション管理の観点からのアプローチ

●区分所有者（理事）が高齢で、将来、判断能力（個別委任の有効性）に問題が生じかねない場合

●特に、建て替え決議等、共有物の処分となる重要な議決権行使が予定されている場合には、

（少なくとも法律上厳密には）代理・共有では対応できない、と考えられ、マンション管理信託の有用性が導き出せる。

② 個人財産の管理承継の観点からのアプローチから、広くマンション管理にも関心を！

●売却等処分行為を予定している場合

●2代先までの承継をしたい場合

⇒ 民事信託は、①生前の柔軟な財産管理・処分のみならず ②死後に何代にわたって財産を承継させることもできる。(2代以上先への承継は民事信託でしかできない。遺言は次の世代への承継まで。) 民事信託は、財産の①【管理】と②【承継】の手法である。

③ 「マンション管理信託」が、超高齢化社会に適した、新たなマンション管理方法とならないか、代理等でしのいでいる現状の問題を根本的に解決できないか、考えていきたい。

6. 今後の取り組み

- ①マンション管理信託に対応した「管理規約」の関係条項の検討
- ②マンション建替え等を想定した信託契約の定めに関する検討
- ③マンション管理信託に関する実務指針の検討
- ④マンション管理・建替え実務専門家へのヒアリング等
- ⑤マンション管理信託のPR・普及に向けた講演等の活動

【Q&A】

Q. 「マンション管理信託」という名称について、ファミリータイプで、築40年等の高経年で、都心のマンション、といった場合のニーズはあると思うが、投資用や地方のマンションでは、あまり“マンションの管理”を意識していないのではないか？

A. 半分はニーズに沿ったもので、マンションの居室を民事信託しているケースは多いが、区分所有法や規約、つまり管理の問題はほとんど考えていない。それでも、いずれは管理の問題を意識せざるを得ないのであり、半分は、今後、マンション管理組合の管理・運営の問題に資するという願いを込めて考えている。

Q. 任意後見人として申し立てをすれば、議決権行使できるという認識でいるが、確かではないのか？

A. 実務はそれで良いのだろうが、法定の代理権と任意の代理権では建付けが違っているので、もう少し理論的な裏付けが必要、といったところ。

Q. 弁護士は一人の依頼者のために仕事を行っているという立場上、家族会議の場には相応しくないのでは？

A. たしかに利益相反の面はあり、重要な視点である。依頼者は委託者であり、弁護士として大事にするが、委託者の意向を実現するために(家族の)相談にのるというスタンスはありえる。

弁護士が民事信託を業務として行うことは徐々に広まってはいるが、民事信託は、弁護士の業務として、利益相反以外にも難しいところが種々あるという認識ではいる。

Q. 2代先までの承継を、遺言ではできないが、信託ではできる、とのことだが、財産の管理だけでなく、財産そのものを上げることも2代先までできるのか？

A. できる。(信託でしかできないメリットである。) 他に、賃料の受益権なども2代以上先まで承継できる。

Q. なんらかの信託契約があって、委託者が亡くなったとき、法定相続人が複数いる場合の

権利関係はどうなる？

A. 委託者が亡くなると、相続とは関係なく、財産は信託契約に従って受託者のものとなる。しかし他の相続人の遺留分は侵害できない。

Q. 2代先まで信託を承継できるということだが、2代先まで拘束できるということか？

A. そのとおり、2代先まで拘束できる。(遺言では2代先までは拘束できない)

Q. 信託は相続とは別の枠組みになるということだが、税務面では相続と同じ計算、考え方で良いのか？

A. 税務面は相続と同じになる。(例えば、小規模宅地の特例など、相続と同じ考え方で適用できる。)

Q. 何を信託するのは、契約時に個別に書くのか、それとも、一括になるのか？

A. 何を信託するかは自由に決められる。所有権を信託すれば、議決権行使など区分所有者としての権利が法律上当然に受託者に移る。確認として、個別に書いているのが実情。受託者の権利に制限を加えたければ、契約の時に条件を付けておけばよい、いわば、オーダーメイドである。

以上