



Q 築10年のマンションですが、管理規約原本が見当たらないようです。どのような措置を講ずればよいでしょうか。

A 通常、マンション購入時に分譲業者等が提示した原始規約を購入者全員が記名・捺印したものを規約原本とする場合が多いと思われます。

区分所有法第33条の規約の保管及び閲覧に関する規定によれば、「規約（規約原本のこと）は管理者（通常は理事長を指す）が保管しなければならない」、そして「利害関係人の請求があったときには、閲覧を拒んではならない」、また「規約の保管場所は建物の見やすい場所に掲示しなければならない」と定められています。

標準管理規約第72条には、区分所有法のこの規定を受けて、管理規約原本の取り扱いについて、同様の定めがなされており、併せて総会の特別決議で規約を改定変更した場合の取り扱いについても規定されています。

前置きが長くなりましたが、本件問合せのように管理規約原本の行方が定かでない管理組合も散見され、一方、区分所有法においては、管理規約原本の保管者に関する罰則規定（同法第71条）もあることから、対応方法に悩ましいところがありました。

このような実態を踏まえ、国は、標準管理規約第72条関係コメントに、区分所有者全員が記名、押印した規約がない場合には、「分譲時の規約案」及び「分譲時の区分所有者全員の規約案に対する同意を証する書面、又は、初めて規約を設定した際の総会議事録」が規約原本の機能を果たすこととなるとし、規約原本を保持していない管理組合への対策として国の考え方を示しています。

本件の場合、この「コメント」にしたがって、早速、規約原本の整備をされるべきだと考えます。「分譲時の規約案」と「総会議事録」を揃える方が容易かもしれません。

さらに一歩進めて、現行の管理規約が直近の標準管理規約に沿ったものでなければ、総会の特別決議にて、できるだけ早い時期に管理規約を改定され、この新管理規約でもって規約原本を新たに作成、保管されるのがよりよい方法といえましょう。