

函館マンションだより

発行 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATE

9月法務研修会より

“集会室利用のあり方などで情報交換！”

9月21日に開いた定例法務研修会は、各マンションから課題を出していただき、それぞれの課題について各マンションの現状などを報告しながら情報交換をするという形式で実施しました。

予め出されたのは一マンション運営関係で…①集会室使用細則の内容はどうなっているか（パイオニア美原より）②役員のみ手がない、役員改選をどのようにしているか（プロシード五稜郭より）、③理事の出席数が足りず開けないことがあるが、口頭や文書による委任状提出で開催可能か（シャム大森町より）、建物維持関係で…建物診断ができる会社は市内で何社あるか（シャム吉川町より）、管理費回収関係で…相続放棄物件があるが抵当権者の動きがないなかで今後の対応はどうすればよいか（ライオンマンション深堀町）一でした。



熱心に経験交流を深める出席者

◇受水槽室を集会室に改造

次号のマンション紹介でお知らせしますが、パイオニア美原では直結給水に切り替えたことによって受水槽室を集会室に改造したようです。このこともあって、他のマンションの集会室利用等について情報交換しました。居住者が利用する場合1人・1区分50円としているところや町会館と同様の貸し出しをしているところもあり様々でした。管理人さんの勤務形態を居住から通勤に変更することによって空きスペースが出れば集会室に改造するのも一計かもしれません。いずれにしても、理事会開催やコミュニ



室田・和根崎両弁護士、川嶋技術顧問も参加

ティ機能の付加など、高齢化するマンション居住者にとっても、快適なマンションライフを実現するものと思います。

◇理事会の委任状による開催は疑問

次に、なかなか定数が集まらずに理事会が開けない状況を打開するために、規約に委任状提出による開催を定めてはどうかとの提起については、顧問弁護士からも規約に定めること自体に疑義が示されました。2・3面にも掲載しましたが、区分所有者の配偶者や1・2親等まで役員になることができるような改正の検討も必要です。

◇建物診断は、経験を積んだ専門家に

建物診断は市内でも様々な業者実施しているようですが、マン管ネットとしては、一これまでの経験と実績や札幌の印藤先生との連携などを考えて、前田・川嶋両技術顧問を窓口としている一とお答えしました。

※管理費回収については別途特集予定。

なり手がいない

役員選任問題を考える！

さきの法務研修会でも提起されましたが、“役員のなり手がいない！”と深刻に頭を抱える理事長さんも多いようです。管理規約で「区分所有者の1～2親等まで認める」（もちろん居住していることが条件ですが）方法を検討しているマンションもあります。また、輪番制を採っているところも多くあります。（その際は半数交代というところが多い。）

以下は、『マンション管理センター通信』（マンション管理センター発行）の2006年2月号より抜粋したものです。参考になれば幸いです。

はじめに

マンションの管理組合が実質的に活動していくためには役員を選任する必要がありますが、マンション標準管理規約では、第6章第3節役員（第35条～第41条）において、役員、役員の任期、役員の誠実義務等、理事長、副理事長、理事及び監事に関する詳細な規定が置かれ、第4節では総会、第5節では理事会について規定されています。

一方、役員に関する具体的な状況等については、「平成15年度マンション総合調査」によると次のとおりです。

理事の人数	平均6.5人 4～5人：31.2%、2～3人：21.3% 10～15人：16.1% 6～7人：15.8%、8～9人：10.9%
監事の人数	平均1.3人 1人：75.2%、2～3人：23.2% 4人以上：1.6%
役員の任期	1年：69%、2年：26.9%、 3年：1.0%
役員の改選時期	全員同時に改選：67.0% 半数ごとに改選：18.6% その他：14.4%
役員の選任方法	抽選・順番68.9% 立候補・推薦：23.5% その他：7.6%
役員の就任規定	賃借人は不可：88.7% 賃借人も可：11.3%
役員報酬	支払わず：77.7% 全員に支払い：20.0% 理事長のみ支払い：0.9%
役員会・理事会	組織なし：0.4%

実際には、それぞれのマンションの規模・用途、居住者の年齢構成、賃貸化率等の固有の事情があるため、上記の数値と大きく異なる場合もあると思われますが、今回は、当センターに寄せられた役員選任等を巡る相談の中から、どこにでもありがちな事例を紹介します。

1 役員の資格に関する相談事例

事例1

- ・甲管理組合の規約では、役員は「現に居住する組合員」の中から総会の決議を経て選任することが定められており、毎年、理事会において輪番制により役員候補者を決定、これを基に議案を作成し、通常総会の決議を経て役員を選任してきた。先日開催された総会で304号室の居住者Aが理事の一人に選任されたが、304号室の組合員BはAの父親で甲マンションには居住しておらず、AはBから借り受けて住んでいることが判明した。
- ・総会を開催した直後であるが、再度総会を招集して選任し直す必要があるか。Aを組合員として扱うことはできないか。（理事長Cからの相談）

事例2

- ・乙管理組合では、賃貸化や高齢化が進んでいるため、役員のなり手が少なくなっている。
- ・組合員の家族や賃借人の中からも選任するようにできないか。また、非居住組合員から、役員の資格を「現に居住する組合員」に限定している規約は無効ではないかとの指摘があるが、どうか。（理事長からの相談）

マンション標準管理規約においては、役員の資格を「現に居住する組合員」と規定しているが、これは、役員としての任務を円滑かつ的確に遂行できるようにという配慮と、所有者こそが共有財産の管理に最も関心が高くかつ管理に当たっての自覚も高いという一般論に立った考え方によるものである。このような規定を管理規約に採用している場合、賃貸化率の高いマンションやリゾートマンション等では、現に居住する組合員数が絶対的に少なく、役員を居住組合員に限定できないことが多い。居住組合員が高齢であったり健康に恵まれない場合は、さらに深刻である。このような管理組合では、役員資格を「現に居住する組合員」から拡大することが考え

られるが、非居住組合員を含めるか、組合員と同居する配偶者や親族はどうか、あるいは賃借人をどう扱うかなどについて、マンションの実情に応じて十分に検討することが必要である。

なお、法人組合員がいる場合には、役員選任細則等で、法人組合員の代表者から委任を受けた者（社員）に限定するなど定めておくことが望ましい。

2 役員を選任方法に関する事例

事例3

- 甲管理組合の役員は理事3名、監事1名であるが、規約に役員を選任に関する定めがなく、理事長、理事、監事すべての役員を、抽選制によって選任している。今回、病弱の居住者Aが来期の理事長に選任された。
- Aは、理事長を引き受けられないと申し入れたが、歴代の理事長経験者から、約束事を守れないなら甲マンションから退去すべきと責められている。
- 無理な要請と思われるので、よい解決策はないか。（元理事Bからの相談）

事例4

- 乙管理組合では、1週間後に通常総会が開催される予定であり、規約に基づき作成された役員選任に関する議案の内容が、招集通知とともに既に通知されている。具体的な役員候補者については、従来から採用している輪番制の方法で選定したが、今日になって、役員候補者に選定されていないAから、理事に立候補する旨の届けが理事長Bあてに提出された。
- 乙管理組合では、輪番制による役員候補者の選定については明文化された規定はなく、管理組合の設立総会開催後から慣習として採用されてきたものである。
- 緊急理事会を開催して対応策を協議することにしたが、Aの立候補届を無視する訳にはいかないとと思われるので、どのように対応したらよいか。（理事長Bからの相談）

役員（理事・監事）は総会で承認されて就任することになるが、総会に諮るためには予め理事会で役員候補者を決め議案化する必要がある。理事会で役員候補を決める際には、何らかのルールや慣習に従っていると思われるが、成文化されているかどうかを問わず、輪番制・抽選制、立候補制、指名・推薦制等が採用されている。

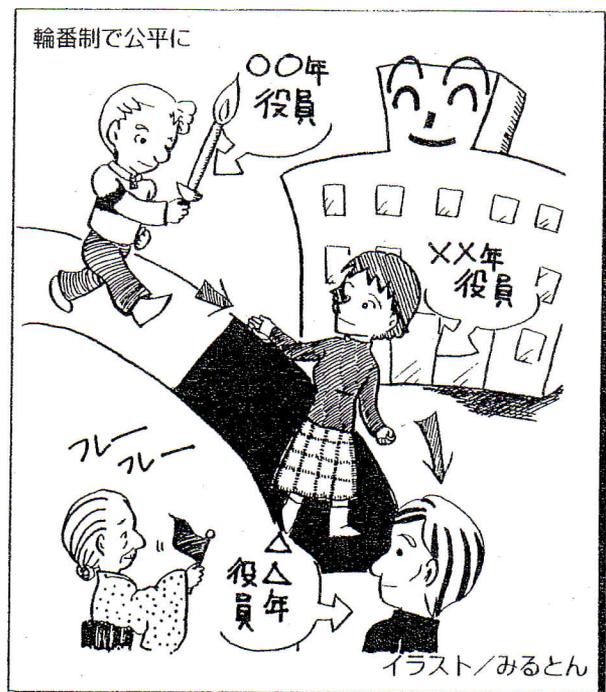
平成15年度マンション総合調査によると、輪番制・抽選制が最も多く採用されているが、これは、組合員全員に公平な負担を課すとともに、その都度役

員候補を探す作業が不要である等が合理的な方法であると考えられているためであろう。そして、組合員全員が役員を経験するため、組合員全員の意識や能力の向上については管理組合の運営の質的向上が期待される。また、役員就任に向けた心構えができ、一部の組合員による管理組合の私物化を防ぐという長所もある。反面、複雑・高度な問題が発生したときに対応できるかという不安が考えられる。また、事例3のように、高齢者や健康上の理由で役員を務められない組合員もいるので、このような組合員には特別の配慮や柔軟な運用が必要であると思われる。

立候補制・推薦制を採用している管理組合も少なくないが、参画意識の強い組合員が役員に就任するという長所がある反面、一部の組合員が長期間にわたり役員に就任し続け、ときとして組合運営等の手続きを無視したり私物化する恐れも考えられる。

役員選任や役員候補者決定の基準が曖昧であると、候補者の決定もその場しのぎとなりがちで、管理組合の円滑な運営が期待薄となる。また、慣習として輪番制で役員就任を行ってきた管理組合で立候補者が出たとき、調整が必要となるので、予め役員選任細則や役員選任規程を制定しておくことが望ましい。

なお、輪番制を採用する場合の順番としては、単棟型では階ごとに、団地型では棟ごとに、また複合用途型では店舗・事務所と住居ごとに決めている例が多い。階ごと、棟ごと、用途ごとに順番を決めるとしても、役員の数を含め公平性が求められるため、役員選任細則等の制定に当たっては、この点を十分考慮することが必要であろう。



これからの事業

□ マンション管理相談（無料）

日 時 毎週月・木曜 13:00 ~ 17:00

場 所 (財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」

電 話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

FAX 0138 - 40 - 3609

どなたでもご利用できます。

□ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成18年10月19日(木) 14:00 ~ 16:00

場 所 (財) 函館市住宅都市施設公社 内

相 談 顧問弁護士 室田 則之氏 (室田法律事務所)

※ 相談を希望される方は、事前に申込が必要です。

10月17日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

□ マンション法務研修会（無料）

期 日 平成18年11月16日(木) ~ 18:00~20:30

会 場 函館市総合福祉センター会議室

議 題 <調整中>

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。

◎ 21号の2面の最初のブロック欠落部分です。

事務局より：石井理事長が療養中のため、皆様にはご迷惑をおかけしています。月・木の亀田支所での相談は、渡部・山田・浜谷内・阿部の4名の理事が交代で勤めておりますので宜しくお願いします。緊急の連絡は090-3779-8843阿部理事まで。

編集後記

ようやく秋らしい日々が訪れていますが、皆様にはいかがお過ごしでしょうか。

今年の冬は昨年より“暖冬”との予報が出されていますが、果たしてどうでしょうか。暖房に灯油を使用しているところは相当な値上がりで戦々恐々としているのでは？また、昨年のように降雪量が多ければ、除・排雪の心配も出てきます。理事長はじめ役員の方々には悩みの種が尽きないものと思います。

11月の法務研修会では“マン管ネット”のホームページの原案をお示しいたいと思います。

寒暖の差が大きくなっています。くれぐれも風邪などひかぬよう健康にはご留意を！