

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

“管理組合の役員選出・総会・理事会の運営” —もう一度原点に帰って—

新任役員向け研修 **第2弾**

去る9月20日（木）午後6時から福祉センター会議室で、9月の「法務研修会」を開きました。

当日は、約25名の参加者があり、室田弁護士を講師に「管理組合の役員選出・総会・理事会の運営」と題して一まさに管理組合運営の基本となる事項—研修を深めました。

1 役員選出・理事会運営

～役員の種類・人数。役員任期、資格要件～

理事の数は区分所有法（以下「法」と表記します。）上は定めがない。函館では5～7名・10～15戸に1名程度。規約で幅を持たせていれば、補充の必要はなくなる。

任期は2年・半数改選がベターでは。資格要件は「法」上の定めがないが、現に居住する区分所有者が一般的。

～なり手不足への対応～（これまでも何度か法務研修会で話題となってきたが…）

規約を改正して資格要件の拡大を図る、輪番制・抽選制の申し合わせ等工夫されているが、免除金・ペナルティーや居住・非居住の管理費の格差など好ましくないのではないかと。役員報酬も散見されるようになってきたが、多額な報酬は馴染まない。**基本は、全員で支えていく意識をどう醸成していくか**にあるように思う。

～理事会開催の頻度、会計担当理事、議事、代理出席の可否、議事録作成・保管、専門委員会～

月に1回程度が理想的。様々な話題で協議し意識の醸成にも役立つのではないだろうか。新標準管理規約（以下「標準」と表記します。）では会計関連の項目追加されているが、通帳と印鑑の分別管理を徹底すれば対応可能。議事は定足数＝半数以上、出席者の過半数で議決となるが、可能な限り多くの理事が出席できる設定や理解を得た議決が大切。代理出席は、配偶者や一親等の親族等範囲を含めて規約に定めれば可能。専門委員会は、理事会の中に設置するのが一般的。標準管理規約では規約に定めるか、総会議決を設置の要件としている。

2 総会運営

～招集手続、議決権割合、代理人による議決権の行使＝委任状、書面による議決権の行使＝議決権行使書～

招集は、「法」では1週間前に目的事項を明示してとしているが、

「標準」では2週間前としている。重要事項（規約改正、敷地や共有部分の変更、建物滅失の復旧）は議案の要領も配布、立替決議は2ヶ

月前の議案配布や説明会開催も義務づけている。（2ページへ続きます。）



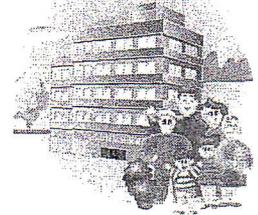
(1 ページの続き)

代理人による議決権の行使＝委任状では、代理人の資格に制限（同居の親族や借受人等、他の組合員）を付しているところが一般的。議決権行使書は内容の明確化を図るとともに、組合員数の多いところは総会前に一覧表を用意すれば総会がスムーズに運びます。

～定足数、普通決議、特別決議、大規模修繕は普通決議か？、議長の議決権、議事録作成・保管～
定足数は、「法」の定めはないが、「標準」では総数の半数以上。普通決議は、「法」では区分所有者数の半数および議決権総数の半数以上としている。特別決議のうち規約変更・建物滅失部分の復旧、裁判の訴え、法人格取得後の解散は双方の3/4以上、立替決議は双方の4/5以上とされている。

大規模修繕は、以前は建物の改良かつ多額の費用を要件に重要事項としていたが、建物の変更がなければ普通決議で良とし、多額であっても「標準」では総数の（出席者のではなく）過半数で決議できるとしている。

また、議長の議決権について、「可否同数の場合は議長が決める。」とあるのは最初の議決に加わらないということであり、新「標準」ではこの項を削除し、最初から議決参加することとなっている。議事録は議長が作成し、2名の理事が議事録署名人となるのが一般的。ただし、整備していなければ20万以下の科料と「法」には明記されている。



(以下は日経ビジネスインターネット配信記事からの転載です。)

賢い管理組合運営

区分所有者以外が理事役員になることの是非は？

(2007/09/19)



NPO集合住宅改善センター
田村 哲夫 氏

NPO集合住宅改善センター
代表理事。(有)アトリエ803
代表取締役。マンション管理
士、一級建築士。大学卒業
後、2年間の欧州留学を経て
帰国。建築士事務所を設立し
て京阪神を中心に活躍。数多
くの大規模修繕工事で計画・
設計・監理を手掛けるうちに
マンション管理に深入りする。

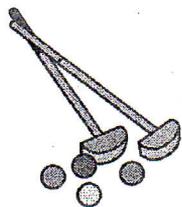
Q: 無責任・無関心の管理組合なので、無人状態の住戸を一部の人間が好きのようにしています。理事は1階から7階までの各階1人ずつ1年の持ち回りですが、理事会に参加する人はほとんどいません。

いま、親から借りて住んでいる人にも理事会での発言権を与えようとしています。

法的に責任を取れない人をこれ以上入れて複雑にしてよいものでしょうか。

A: マンション管理が機能していないマンションが全国的に増えてきています。古いマンションで賃借居住者が多いマンションに顕著な傾向です。

そしてそのようなマンションはいきなり機能不全に陥るのではなく、いろいろな黄色信号が灯っていることを放置していたためにそのようになっていくのです。



恒例のパークゴルフ大会が開催されます！

10月28日(日)

ワールド温泉牧場

～～後日詳細を案内します。～～

(前ページより)

黄色信号の例を挙げてみましょう。

- (1) 総会や理事会を年3回以上開催していない
 - (2) 築20年以上で一度も共用部分の大規模工事を行っていない
 - (3) 管理規約がない(どこにあるのかわからない場合や、どれが最新版かわからないという場合も同じようなものです)
 - (4) 管理組合の郵便ポストがない
 - (5) 建物や設備の老朽化が目に見える
- などなど。

理事会を機能させるために「区分所有者本人でなくても2親等以内の同居親族ならかまわない」という規約を作って理事会の出席者を増やすという方法は有効だと思いますが、まず、お互いが顔見知りになって、一緒に何かをすることから始めることも有効ですので、ぜひ取り組んでみてください。

例えば、共用部分の清掃や植栽へのみずやり、共同購入や町内会のお祭りや運動会への参加など。そうしたまめな動きなしでは、管理規約変更のための4分の3以上の総会決議を通すこともできないでしょう。

ところで、無人住戸の勝手な利用がまかり通っているというのは、だれも異議を唱えてこなかったという歴史があるのだと思います。変革の決意をもった複数の区分所有者がいらないことには、この事態の解決はなかなか困難です。

外部のコンサルタントを導入するにしても総会での決議が必要です。

まずは、変革しなければならないという話題について話し合える同志を探すことからの出発になります。

TITLE:区分所有者以外が理事役員になることの是非は？ | マンション管理新時代

URL:<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20070919/511505/>

マンションの **「修繕・保守管理」相談展示会開催!**

日 時：平成19年10月27日(土) 13時30分～16時

ところ：サン・リフレ函館(旧旭中跡)

主催・共催：NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク、

函館マンション支援センター、ベルム事業協同組合、他チラシ広告掲載企業

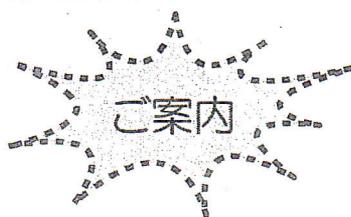
内 容：コーナー① 給排水管、機器等展示およびデモンストレーション

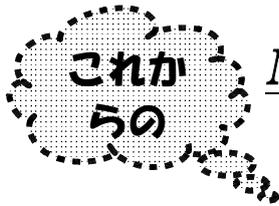
コーナー② 保守等の相談、(建築士も対応します)

コーナー③ 設備関係の展示、相談

コーナー④ 修繕・改修関係の展示、相談

※後日、各戸にチラシ配布予定





NPO 法人函館マンション管理組合ネットワーク事業

“どなたでも利用できます”

□ 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 - 6698 - 1936

FAX 0138 - 40 - 3609

□ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成19年10月18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（10月15日まで）、お電話下さい。（0138 - 40 - 3607）

□ マンションの修繕・保守業務 展示・相談会

期 日 平成19年10月27日（土） 13:30 ～ 16:00

場 所 サンリフレ・函館（勤労者福祉センタ、旧旭中学校跡）

内 容 詳細は3ページ下段をご参照下さい。

□ マンション法務研修会（無料）

期 日 平成18年11月15日（木）～ 18:00～20:30

会 場 サンリフレ・函館（勤労者福祉センタ、旧旭中学校跡）会議室

議 題 管理組合の会計

講 師 会計事務所所長（予定）

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。

編集後記

ようやく秋らしい天気となりましたが皆様にはご健勝のことと拝察いたします。

今号は、9月法務研修会の様子をお知らせしました。今年のキーワードは、「コミュニティ、新役員向け教養講座、高齢化・高経年化」です。後半の事業にも多くの皆さんの参加をお願いします。

さて、過日、ベルム事業協同組合の樋本理事長が長年の塗装業界での功績が認められ国土交通大臣表彰を受賞されました。心からお慶び申し上げますと共に今後の益々のご健勝をお祈りいたします。また、引き続き支援センターの活動を通して当ネットワークへのご協力をお願いいたします。

“地デジ放送”がいよいよ始まりました。アンテナ改修工事など実施されたマンションもあろうかと思いますが、情報をお寄せいただくようお願いいたします。

発行人 理事長 石井 精一（26 - 6569） 編集担当 阿部 義人（43 - 6178）