

第80回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2016年9月11日(日) 10:00~12:00

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、小川、橋口、井口

以上4名

司会者 常光部会長

議 題

1) 改定標準管理規約(単棟型)の読み込み 第35条~41条 担当:常光部会長

資 料 ・「マンション法の解説 一区分所有法一」 (各自が準備)
・「マンション管理基本法令集」 (各自が準備)
・「マンション標準管理規約
及びマンション標準管理規約コメント(単棟型)」 (各自が準備)

議事

資料「マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント(単棟型)」に基づきマンション標準管理規約第36~41条の読み込みを行った。(常光部会長担当)

(1) 第36条第1~4項は従来通りである。さらに、外部専門家を役員として選任出来る場合についての4項を追加しているが、この条文の意味が判然とせず、疑問が残った。

(2) 第36条の2 欠格条項として新たに追加された。資格取り消しについては触れられていない。

・この条のコメントを見ると従来と異なり、今回の改正ではコメントの意味が変わった。従来コメントは条文の理解のための解説あるいは条文を設けた背景などの解説であったが、改正条文のコメントには条文に追記の意味が含まれている。各管理組合ではその規約制定に当たっては、コメントを十分加味する必要がある。但し、係争の時にコメントが有効かどうかは定かではない。

(3) 第37条は従来通り

(4) 第37条の2 新たに追加された利益相反取引防止の条項である。

利益相反取引には直接取引と間接取引があつて、本条の一号が直接取引に近い。二号が間接取引に相当する。会社法によると、直接取引の利益相反の例はi)取締役と会社の売買契約 ii)会社から取締役に行われる贈与 iii)取締役から利息の付いた金銭の貸与 iv)会社から取締役へ行われる債務免除 v)取締役が受取人となる会社からの約手の振り出し vi)取締役が金融機関から借金する場合に会社が保証人になること、が挙げられる。

取締役が第三者との取引に当たって会社が保証人になることは間接取引とされる。

【利益相反取引についての議論】

大規模修繕工事の施工会社選定に当たり、理事会が候補に挙げた会社以外に住人からの推薦

を募る場合がある。この場合理事が一住民として自分の勤める会社を推薦した場合の利益相反取引関係はどうか。(部会長提起)

- ・理事(住人)が推薦したその会社の役員であれば推薦不可。一般社員でも疑問があれば不可とするのが妥当と思われるが、開示して承認されれば規約上は不可とすることは出来ない。規約上問題がないとしても、業者絞り込みの過程で、他の理事が公平な判断ができるか疑問がある。秘匿している場合が問題。少なくとも、専門委員が属する会社は外すとの取り決めをしている組合がある事を承知している。(橋口氏)
- ・承認を得れば可としても、漏れてはいけない情報が流出することが公平性を妨げることになる。外部専門家として管理会社から役員を選任する場合、関連事項の審議裁決に加わらないとする制度が必要。(部会長)
- ・民間マンションでは理事会に管理会社が出席するのが通常。議事録の作成も行う。したがって大規模修繕等の時期。範囲。予算等も把握されているのが現状で、管理会社は関係工事会社の年度予算に組み込ませているというのが現状。(橋口氏)

外部専門家を役員とする場合、利益相反問題については標準管理規約にある条項で対処し得るのか疑問がある。管理組合において、どこまでルールを作るか、如何なる事態に対応できるようにするのか更に問題を深く掘り下げての対処を要する。

- (5) 第38条の変更箇所は、4項が変更され、理事長から理事会への職務の執行状況報告が規定された。6項は管理組合と理事長との利益相反関係がある場合に理事長の代表権を外す条項であるが、管理規約に設けた制限で第三者に対抗できるか疑問がある。公告しなければ、他の手段として何が有効か確かでない。

・上記4項の変更は、外部専門家を役員とした場合に対処したものと想定されるが、従来からも理事会で理事長報告を行っている組合はあり、あるいは個々の業務に就いては担当理事に報告させ、理事長は直接臨んだ対外行事等を主として報告して来ている組合もある。

- (6) 第40条は第2項が新設され、理事は管理組合に著しい損害を及ぼす恐れのある事実を発見した時には直ちに監事に報告することを規定している。外部専門家を入れない場合この条項は必要か否か、各自の管理規約を改定するには取捨選択の必要あり。

- (7) 第41条では監事の権限が強化された。2項が追加となり、いつでも理事及び職員に業務の報告を求める事、又は業務および財産の状況を調査することができる。

愛宕2丁目では監事団が設置されていて半年に1回会計監査が実施されている。

4項(旧3項)は変更され、監事は理事会に出席し、必要あるときは意見を述べなければならないとした。5項、6項、7項が追加され、理事の不正行為若しくは恐れがあると認めた時には理事会へ報告すること。理事会の招集請求、期限内に召集されない場合には監事が招集することができるとした条項が追加された。この条項は外部専門家を入れない場合も設けたほうが良い。

2) 次回 2. 駐車場の使用方法 3. 専有部分の修繕等 4. 暴力団等の排除規定の読み込み

以上
(記録 井口)

次回 平成28年10月16日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室