

第93回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2017年11月26日(日) 14:00~16:00
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、長谷川、小幡、井口
以上5名
司会者 常光部会長

議 題

- 1) マンション法(区分所有法)の読み込み
 - ・25条の「選任及び解任」(担当 部会長代行)
 - ・26条の「権限」(担当 長谷川氏)
- 2) その他

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)
・「管理者の基本的権限」他(長谷川氏提供)

議 事

1) 区分所有法第25条

第1項は、区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任したり解任することができる。

第2項に、管理者に不正行為あるいは職務に不適な事情がある時、区分所有者は解任を裁判所に請求できると規定している。昭和の後半、平成の初め頃までは解任請求裁判はそれなりにあったが、最近では平成2年の判例以降裁判例は見られない。しかし裁判には至らないが、総会で理事長解任議案の提案がこの付近でも時々ある。可決されたかどうかは別として。

(1) 理事長の解任について

- ・理事長解任問題の記事が日経紙にあった*。概要は、福岡のある理事会が理事長を解任した。理事長は解任を無効として訴訟。1、2審では解任は不可としたが、最高裁は可とする公算が大きい、との記事。発端は理事長が管理会社を変えようとして、業者が理事メンバーを抱き込んで理事長を解任した。理事長は互選だから解任できるか?(小川氏)

*本件、後日最高裁判決が出て、理事の互選で選出された理事長の解任を認めた。

・管理者解任の判例(平成2年)

総戸数68戸の新宿高級マンションの管理者にデベロッパーの系列の管理会社が就いていたが、実態は管理を下請けに出していた。結果、管理不全に陥り清掃、事故対応の日常サービスが滞り住民に損害を与える結果となっていた。そこで、住民(複数:平成2年頃、当時全員加入が必要でなかった)が管理組合を立上げ、解任請求及び損害賠償の訴訟を起こした。

結果、裁判は解任を認めた。損害賠償については原告者が区分所有者を代表していないとして却下した。(部会長)

- ・区分所有者である理事長に対する解任請求事例は少ない。多くは管理会社による管理者の場合である。(部会長)

(2) 解任請求のきっかけ

部会長より以下のケースの説明があった。

- ・予算化されていない工事の実施。すなわち、理事会決議のない議案
- ・理事長が管理会社を変える意向に対して管理会社が他の理事を巻き込んで解任請求
- ・理事長が業者と癒着、特定業者に有利な計らいをした。逆に何もしない職務怠慢

(3) 理事長の選出の仕方

- ・理事を総会で選出し、理事長は理事の互選で決める。互選は曖昧な点がある、例えば過半数の多数決とか決まっていない。
- ・互選に対し、理事を総会で選出し理事の中から理事長選の立候補を募り投票で決めた例がある。
- ・総会で理事長を決める。欠員となった場合は書面決議で決定。ただし過半数。

(4) 理事長の辞任

- ・辞任には議決不要。
- ・任期半ばを過ぎた頃、理事長のマネジメントに問題があり、副理事長が他の全理事の協力を前提に理事長に就いたが、思惑通りの協力が得られないと言って理事長を辞任した。止む無く任期満了まで理事長不在で終える。
- ・理事会議決無しの議案あるいは議決時と異なった内容の議案あり。規約では理事会の議決が必要としている。総会で通ればOKという。この場合、理事長解任訴訟できるか？
理事会に諮らなかつたことであるが議案書を理事は総会までに見ている。理事／理事会が問題にしなくてそのまま総会に提出したのには問題があるが、このことを以て解任は出来ないのではないかとする意見及び議案に出来ないとする両意見有り。

(5) その他

責任施工方式と設計監理方式の得失について議論があった。

結論を要約すると、比較的小規模の団地、マンションでチェックできる人が管理組合側に居れば、責任施工方式も可能。

設計監理方式は使用材料の等級、塗料の適正な使用量チェックなど素人では行き届き難い点への配慮など有利であろう。

2) 区分所有法第26条(長谷川氏担当)

第26条の条文読上げの後、配布資料などに基づき以下の補足説明があった。

(1) 管理者の基本的機能(26条1項)

①共用部分等の保存

この権限は区分所有者の権限**と併存(第18条1項関連)

管理行為及び変更行為は集会の決議による必要がある。

**区分所有者による共用部分の保存行為については平成28年3月の標準管理規約では制限を規定している。

②集会の決議並びに規約で定めた行為を行う権利を有し、義務を負う。

管理費、修繕積立金の徴収、徴収した金銭の管理、管理会社との管理委託契約締結、管理員の雇入れ、共用部分変更工事請負契約締結、損害保険契約締結など。

③共用部への禁止されている変更等に対する修復請求

区分所有法第57条に依拠して管理者は修復請求ができる。

(2) 管理者の代理権限

①区分所有者を代理（26条2項）

対外関係において、区分所有者の代理として行った行為の効果が、区分所有者全員に帰属する。したがって、対外的な事務書類には区分所有者の全員の名前を記入することなく管理者の名称で可能となる。

②代理権の制限（26条3項）

管理者の代理権を制限した時は、それを知らない第三者に対しては、代理権の制限を主張できず、代理行為の効果が生じる。

(3) 損害賠償金などの代理権

この代理権には以下の類があつて、従来は管理者に請求権はない***との判例であつたが、平成14年の法改正により管理者に代理権が付与された。（26条2項後半部分）

①共用部分が損壊したことに對して、不法行為に基づく損害賠償請求権

②共用部分に関する建築工事に瑕疵があつた場合の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求

③第3者が敷地に無断で駐車した場合の駐車料金相当額の損害金の請求権

***共用部分は個々の区分所有者の持分割合に応じて個々の区分所有者に帰属するものと解釈され、管理者には損害賠償請求権は無いとされていたが、これらの損害賠償金は本来共用部分の維持のために用いられる金銭であつて、これらを個々の区分所有者が受領してしまうと共用部分に維持のために用いられない恐れがあるために改正された。

(4) 部会長コメント

①理事長の代理権

以前、裁判所は管理組合理事長（管理者）が管理組合の代理であることを認めていなかったが、平成14年の改正で代理権を認めた。すなわち、規約に「理事長を管理者とする」とあつて、総会で選任されたときに、全ての区分所有者と委任契約がなされたと認めた。

②保存行為

これについては28年度の標準管理規約改正では、区分所有法とやや趣旨の異なる条項となっている。区分所有法では組合も区分所有者も保存行為はできるとなっているが、改正標準管理規約は、区分所有者は専用使用部分の保存行為を除き理事長の承認を必要とした。

③集会決議の実行の権利義務

予算化したものを全部実行せねばならないのは善管義務の範囲である。

・事業計画の実行も同様。ただし、正当な理由があれば実行しないことも認められよう。

事業計画の実行に当たっては内容の吟味を要するとして、埋設管の配置換え計画の見直しの結果一旦中止のやむなきに至ったことのあつた場合の紹介があつた。

以上

(記録 井口)

次回 平成30年1月14日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室