

管理組合では何故トラブルが発生するのか

千葉県マンション管理士会 重松秀士

1. はじめに

2. マンション管理組合ではなぜトラブル（問題）が発生するか？

(1) 区分所有法自体に揉める要素がある。

① 1つの建物や土地に複数の所有権が存在する。

- ・ 共有はトラブルの宝庫

② 共有関係を解消することができない。

- ・ 分割請求ができない。

③ 個人の意思とは関係なく団体の多数決論理で物事が動いていく。

- ・ 「どちらの主張が正しいか」の問題ではなく、多くの人がどの方法を選択したかによる。

- ・ 気に入らないからといって、管理組合を脱退することはできない。

(2) 会社と違って、組織がピラミッドになっていない。

① 特定の人（特に理事長や理事）が責任を取ればよいということにならない。

- ・ 区分所有法第26条

- ・ なかなかリーダーシップを発揮しにくい

② 議決権は、基本的に誰でも平等

- ・ 理事長も、理事も、一組合員も全て平等
- ・ クビになることはないから、何でも言いたい放題

(3) そもそも集合住宅で生活することへの心構えが欧米と比較して未熟

- ① 欧州は2000年前
 - ・ ローマ帝国における集合住宅の賃貸ルール
- ② 日本は200年前
 - ・ 江戸時代の長屋

3. 管理組合の特性について理解しよう

(1) 莫大な資産を専門的知識のない人たちで管理する組織

- ① 時価2千万×100戸ならば20億円
 - ・ 普通の資産管理団体であればそれなりに「人」、「物」、「金」を準備する。
- ② 専門家の関与無しで運営するのはもともと困難。
 - ・ だから管理会社を起用する。
 - ・ しかし管理会社任せになると問題も発生する。

(2) 意思決定に時間がかかる。

- ① 前期の理事会が決めたことを、今期の理事会が執行する。
 - ・ 理事は1年で総交代が圧倒的に多く引継ぎに時間がかかる。

② 理事会は月1回、総会は年1回

- ・ 決断すべき時に決断しないと、どうしても先送りになってしまう。

(3) 外部の情報がなかなか入ってこない。

① ネガティブな情報はなかなか外部に出しにくい。

② 管理会社に対してもそれ程期待はできない。

- ・ 下手をすると自分の負担が増えてしまう。

- ・ 管理組合が困っても管理会社は困らない。

③ そもそも外部に頼ることにアレルギーがある。

- ・ 旧住宅公団系団地に多い高齢者

(4) 管理組合運営に重要なキーワードが同時に成り立ちにくい。

① 「自主性」と「専門性」

② 「継続性」と「理事の負担の公平性」

4. さいごに