

第14回マンション管理組合 新任役員研修会

「管理組合トラブル発生メカニズム」

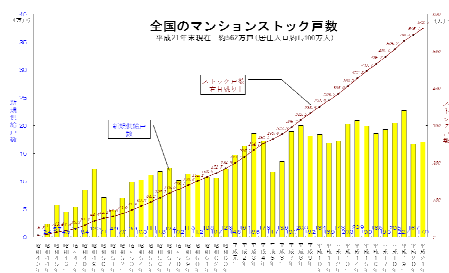
平成23年6月19日（日）

講師 マンション管理士 重松秀士

管理組合トラブル発生のメカニズム

平成23年度新任役員研修会

分譲マンションの現状



マンション管理組合の法的位置付け

- 区分所有法第3条に規定される団体
 - 区分所有者全員で、建物並びにその敷地等の管理を行う。
 - 集会を開き、規約を定めることができる。
 - 管理者(理事長)をおくことができる。

具体的には。。。。

- 敷地、共用部分、附属施設の維持・管理を行う。
 - みんなからお金を集めて、修繕や掃除をする。
- マンションにおける生活ルールを定めたり、ルールに基づいた運営の管理をする。
 - 規約を作り、建物の使い方や共同生活の管理をする。
 - ルール違反者に対する対応をする。

管理組合の特性 その1

- 莫大な資産を、専門的知識のない素人が管理運営する。
 - 時価2千万円×100戸＝20億円
 - 普通の団体ならば、人・物・金を適正にそろえて、資産管理を行うはず。

管理組合の特性 その2

- 意思決定にもものすごく時間がかかる。
 - 前期の理事会が決めたことを今期の理事会が執行する。
 - 月1回の理事会で決まらなかったら、1ヶ月先送り
 - 年1回の総会に、議案として上程できなかつたら、1年先送り
 - 管理規約で理事長の権限が大幅に制限されており、リーダーシップが発揮しにくい。

管理組合の特性 その3

- 重要なキーワードが同時に成り立たない。
 - 自主管理を貫けば「専門性」の担保が困難
 - 管理会社に丸投げすれば「自主性」が薄れる。
- 特定の人が理事を続ければ「負担の公平性」に問題が出る。
- 輪番制で毎年理事が変われば「継続性」が担保できない。

その結果、どのような管理組合運営がおこなわれているか？

法律や管理規約に則った運営がされていない。

- 組合員の利害の衡平が図られていない。
- 年度によって、理事会の判断が違っている。
- 共用部分と専有部分の判断が統一されない。
- 理事会で決められないことを理事会で決める。
- 総会でも決められないことを総会で決める。

無駄なコストを負担している。

- 適正な価格での発注業務がされない。
- 適正な資金運用がされていない。
- 保険が適用になる修繕なのに、保険を適用していない。
- 地震保険を含め、適正な保険の付保がされていない。

数十年先を見据えた計画がない

- 長期修繕計画に基づく、資金計画がない。
- 高齢化も含めて、役員のみが手がいらない。
- マンションを取り巻く環境の変化や、関連する法律の変更等に対応できない。
- どうせ自分は、あと何年も生きないから、、、

この状態に、次の要素が加わり

トラブルが発生する。

区分所有法特有の問題

- 1つの土地や建物に複数の所有権が存在する。
 - 共有はトラブルの宝庫
- 共有関係を解消することができない。
 - 民法では、いつでも分割請求ができるのに...
- 個人の意思とは関係なく、多数決で物事が決まってしまう。
 - 民主主義とは、そもそもそういうもの

組織がピラミッドになっていない

- 理事長や理事が責任を取れば良いというルールになっていない。
 - 区分所有法第26条の規定
 - リーダーシップを発揮しにくい
- 議決権は、基本的にだれでも平等
 - 特定の人に権限が集中していない。
 - 会社のようにクビになったり、飛ばされることはない。

集合住宅での生活に慣れていない。

- 欧州は2000年前
 - 古代ローマ帝国での集合住宅賃貸ルール
- 日本は200年前
 - 江戸時代の長屋生活
- 集合住宅での生活は、いろいろな制約を受けるのが当然
 - 権利の主張もよいが、お互い様の精神も、、、

今までのことを踏まえて
これから1年(2年)間
注意していただきたいこと

- 専門家ではないので気楽に対応すること。
 - 100%の対応などではできないはずがない。
 - 素人の理事会にそれを期待すること自体が無理
- 自分達は、管理組合を代表してやってあげているという気持ちを持つこと。
 - 理事会は、役所の窓口やホテルのフロントではない。
 - そんなに文句があるなら「あんたがやったら！」
- 外部の専門家をじょうずに活用すること。
 - 管理会社・マンション管理士
