

関住協だより

NPO法人
マンション管理支援の関住協

〒542-0081 大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F
TEL (06) 4708-4461 FAX (06) 4708-4462

〜〜〜役員向け〜〜〜

第183号 2020年5月

ホームページ <http://www.kanjyukyo.org/>
メールアドレス jim@kanjyukyo.org

「書面決議」は、簡単なものではない！

NPO法人マンション管理支援の関住協
世話人／司法書士 横山 幸一郎

前号では、コロナ禍に対応する総会の開催方法について説明しましたが、「書面決議」に誤解が多いようなので、詳しく述べたいと思います。

1. 普段の総会に提出されている書面（委任状・議決権行使書）について

標準管理規約（単棟型）第43条第1項（以下、条項番のみ表記します。）では、「総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（・・・中略・・・）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。」とあり、総会は、特定の日時、特定の場所に組合員が集まって行われることを前提としています。

そして、その時間空間を共にすることができない組合員には、議決権を行使する機会を保障するために第46条第4項で「組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。」と定められています。ここで言う「書面によって議決権を行使する」ための書面を「議決権行使書」と呼んでいます。また、「代理人によって議決権を行使する」場合は、同条第6項で定める「代理権を証する書面」を提出することになりますが、これが「委任状」です。

議決権行使書も委任状もどちらも、「書面」の状態が集まってくるため、いずれも「書面による議決権行使」であるとの勘違いも多いのです。

さらに、コロナ感染防止のため三密を避けることを反映して「書面決議」という言葉が盛んに用いられるようになっていますが、「書面決議」の正確な意味、法的な要件を正しく理解している人は少なく、議決権行使書と委任状を100%集めることが書面決議なのだと思っている人も多いと思います。

2. 「書面決議」には2種類ある

「書面決議」の規定は、第50条にあります。電磁的方法が利用可能か否かで、書き分けられていますが、まず、利用可能でない場合の条文を見てみます。

第50条第1項「規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。」

同条第2項「規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。」

同条第3項「規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。」

第1項は、書面による決議を行うことについて、組合員全員が承諾すれば、そのときは、

書面による決議をすることができるというものです。これをここでは、「1項書面決議」ということにします。組合員の意思の表示が2段階になっています。全員一致が必要なものは第1段階であり、第2段階の決議の部分については、通常の総会の普通決議や特別決議の要件で行われ、反対や棄権があっても要件を満たせば可決されます。

第2項は、いきなり書面で組合員全員が決議内容に同意した場合です。例えば、理事長が、決議案を提示し、これに組合員全員が書面で同意するものです。ここでは、「2項みなし書面決議」ということにします。1段階のみですが、全員の書面提出が必要であり、しかも、一人でも反対者がいると成立しないのです。

1項書面決議、2項みなし書面決議とも、成立すれば、第3項の規定により、どちらも、総会の決議と同一の効力を有することになります。

3. (1項) 書面決議は具体的にはどのように行うのか

第1項では、「組合員全員の承諾があるときは」とされていますが、事前に全員の承諾を得てから、賛否を問うことになるのか、同時に2段階の項目について両方を記載した書面でも良いのか？また、承諾の方法はどのような様式が必要か？について考えます。

これは、電磁的方法が利用可能な場合の規定と比べれば非常に分かり易いです。

電磁的方法が利用可能な場合の第50条第1項に、「規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。」とあるように、電磁的方法を採る場合には、「あらかじめ」承諾が必要で、かつ、その承諾は、「書面又は電磁的方法」に限られています。反対に解釈すれば、書面決議の場合には、「あらかじめ」でなくてもよく、「どんな方法」でも良いとなります。承諾は、口頭でも良いこととなりますが、後々争いにならないように書面で得ておくに越したことはありません。このため、2段階とも書面で行うこととなりますが、第1段階の承諾は、「あらかじめ」でなくても良いのですから、組合員からは、1枚の書面に、①書面決議を行うことの賛否と、②各議案についての賛否を記載して署名押印したものを提出して貰えば良く、この場合、念を入れて、①にも署名押印、②にも署名押印がある方がより良いと思います。

4. 書面決議を選択できる可能性は？

書面決議は、1項書面決議でも2項みなし書面決議でも、一度は必ず全員から書面の提出が必要です。

このため、比較的小規模なマンションで、且つ、組合員全員のコミュニケーションがしっかりと行われてる管理組合でなければ事実上不可能です。

特に、組合員が一人でも行方不明、相続人が不明、或いは、意思表示ができないのに成年後見人が選任されていない人がいる場合には、書面決議は100%不可能です。

これらがクリアになって、条件的に書面決議が可能であっても、提案内容に反対する人が一人でもいると、少なくとも、2項みなし書面決議は成立しません。

1項書面決議の場合には、反対の人が、自分は反対だが、他の大勢が賛成するのであれば、決議するのは仕方ないと考えてもらえれば、成立する可能性はあるでしょう。

関住協 第20回総会 — 関住協の役割・活動について活発な意見交換

3月21日13時30分より、NPO法人マンション管理支援の関住協・第20回（通算40回）定期総会が行われました。新型コロナウイルス感染拡大防止策を講じての開催となりました。

当日は、正会員総数117名のところ81名（委任状・議決権行使書含む。実出席15名）が参加しました。

司会から定足数が満たされていることが報告され、議長に今井氏が、議事録署名人に奥田・横山両氏が選出されました。



高橋世話人会代表より第1号議案（2019年度活動報告）、塚田世話人より第2号議案（2019年度決算報告）の説明があり、上田監事の2019年度監査報告が続きました。

質疑応答では、次のような意見などが出されました。

（主な意見）

- ・相談内容を分析し、どのような要望であるのかを把握して、今後の活動につなげることが必要。
- ・相談活動は、機関紙の内容からつながっているので、機関紙活動の充実を望む。

（応答）さまざまな活動実績やその成果を関住協だよりに掲載していくことが必要。

高橋代表より第3号議案（2020年度事業計画案）の説明があり、質疑応答では、（主な意見）

- ・具体的な施策を打ち出すことが、活動推進で重要ではないか。それを明確にし、取り組みを進めることにより来年の総括も明確になる。
- ・管理組合が主体的に活動するよう覚醒させることが必要。
- ・管理組合の運営に役立つような支援の幅を広げてもらいたい。以前の民泊は役立った。小規模マンションにも目を向け、機関紙にも載せて運営してもらいたい。

（応答）

- ・去年は「管理会社との付き合い方」、今年は「自然災害」「会計処理」の企画がある。
- ・タイムリーな対応として、新型コロナウイルス対策を関住協だよりとホームページに掲載予定。関住協だよりを充実させて管理組合のニーズに応え、支援していきたい。

などのやり取りがありました。

塚田世話人より説明があった第4号議案（2020年度予算案）では、「支出の割合でどこに重点を置くかメリハリをつけ、縮こまった運営にならないように」との提言が出されました。

いずれの議案も活発な意見交換がなされ、つど採決により賛成多数で承認されました。

最後に、高橋代表より新型コロナウイルスに十分気を付けながら活動を推進していこうとの呼びかけがあり、15時10分閉会となりました。

「マンション管理支援制度検討会」について

神戸市は、昨年7月に「マンション管理支援制度検討会」を立ち上げました。

関住協は、管理組合団体としてそれに参画し、活動してきました。

このたび、検討会での議論の結果として「とりまとめ」が出され、今後神戸市によって、「制度」の内容も含め具体的な検討が進むものと思われます。

既に、東京都では本年4月から、管理状況届出制度に基づく届出が開始とされており、今後他の自治体においても、このような「制度」の検討が進められる可能性があります。

新たな制度が創設されると、それにより管理組合としての対応が求められることとなりますので、その予備知識として今回の「とりまとめ」の概要を掲載します。



検討会の目的は、「現代社会の住まいの形態としてマンションが選好されている中、様々な課題が顕在化してきている。マンションにおける暮らしや資産管理が持続可能となるような状況を作り出すために必要となる支援策を検討するため」、としている。

委員は、学識経験者、管理支援団体、管理組合団体、マンション管理士会、不動産・金融等関係団体の代表11人で構成、期間は2020年3月31日までとし、これまで4回開かれ、議論の結果「とりまとめ」が出された。

○「神戸市のマンションの状況と課題」について

① 神戸市にはマンションが多い

- ・全住宅約82万戸のうち約20万戸ある（約3,550管理組合）（約20万戸のうち3万戸が空家となっている。）
- ・戸数は政令市で第3位（①横浜 ②大阪）

② 約3割は古いマンション

- ・マンションの29%が築35年以上（2019年4月時点）
- ・5年後には築35年以上のマンションは43%になる
⇒施設の老朽化、居住者の高齢化、賃貸化による不在区分所有者の増加等がある。

③ 管理不全の可能性の高いマンションの出現

- ・建物全体が汚れている、鉄部が剥がれている、錆びている、コンクリート部分にひび、鉄筋が露出、共用部にゴミが放置、空き家の増加
- ・管理組合の活動の停滞、大規模修繕ができない（積立金の不足）
⇒地域の住環境への悪影響、等が挙げられる。

○「マンション管理支援制度検討会」での検討、とりまとめの概要について

1. 「施策検討の基本的な考え方」

マンションは区分所有者が共有する資産であり、マンション管理適正化法では、管理組合はマンションの管理の適正化に関する指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない。そして、区分所有者等はマンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない、としている。

マンションは人々が集まって生活することから、利便性の高さや共用の施設・設備等を共有し利用できるという利点があるが、一方で、マンション管理に係る意思決定には意識・価値観・経済力の異なる多様な区分所有者間での合意形成が必要であることから、一定の

困難さがある。

特に、高経年マンションにおいては、「建物・設備の老朽化」と「区分所有者の高齢化」といった「2つの古い」に起因する修繕積立金の不足や管理組合の担い手不足等によって、適時適切な大規模修繕工事が実施できていない、また、管理組合の運営ができない等の課題を抱えているところもある。

マンションは戸建て住宅と比べて規模が大きいため、管理状況が周辺地域へ与える影響も大きく、管理組合による適正な管理を促すことは公共性・公益性の観点からも重要である、としている。

神戸市内のマンションは、全住戸の2割を超える重要な居住形態となっており、マンションストックは世代を超えて長く活用するよう努めるべきである。そのためには、マンションが管理組合によって適正に管理される必要があり、市は支援策として相談対応や専門家派遣などをしてきた。

しかしながら、「2つの古い」に起因すると考えられる課題も顕在化しており、市が実施した実態調査では、管理不全のおそれがあるマンションが確認されている。市はマンションの適正管理をより一層促進するために、管理組合による適正な管理に向けた自主的な取り組みを誘導する施策を展開していくべきである、と結んでいる。

2. 「施策の方向性」

「管理状況の良いマンションに対する適正な維持管理の継続と継承の支援」と、「管理状況の悪いマンションに対する適正な維持管理への転換の支援または再生への支援」の2つの方向性で施策を検討する必要があるとし、また、制度を構築の際には、以下の①から③の視点が重要となる、としている。

視点① 市が管理状況を把握する仕組み

視点② 適正に管理することが区分所有者のメリットとなるインセンティブ

視点③ 管理状況が市場で評価される仕組み

3. 「制度の創設」

3つの視点により、「届出制度」と「情報開示制度」の2つの制度の創設を提案する、としている。

①「届出制度」

建物の維持管理状況や管理組合の運営状況等の届出によって、適切な維持管理の自覚を促すとともに、市がマンションの管理状況を把握し、適切な支援へと繋げていく。管理組合に対して、「自己のマンションを適正に管理するよう努めなければならないという意識を啓発」することが届出の目的であり、市が各マンションの管理状況に応じた支援に繋げることが可能となるよう、届出は市内全ての管理組合の義務とすべきである。ただし、義務化までに一定の移行期間を設け、広報誌や説明会等によって制度の十分な理解を得る必要がある。

届出が提出されないマンションに対しては、届出の重要性について啓発を行い、提出を促す。届出書の提出が困難な管理組合に対しては、市から直接働きかけて専門家を派遣するなど、本制度を契機とした適正管理の促進に取り組むよう支援をする制度である。

②「情報開示制度」

届出内容に加え、管理組合の財務状況や大規模修繕工事の履歴と予定等の不動産売買において重要とされる情報を、管理組合の希望に応じ、市ホームページに表示することで、管理状況を市場が評価できる環境と、購入者等が管理状況を確認できる環境を構築

する制度である。

4. 「神戸市、専門家、専門機関等によるマンション管理適正化サイクルの構築」

施策の方向性である「適正な維持管理の継続と継承」「適正な維持管理への転換」および「再生」を促進するためには、管理組合に対して市や専門家、専門機関が相互に連携協力しながら各々の専門性を生かした支援を行い、管理組合が主体性をもってマンションを適正に管理するサイクルを構築する必要がある。このサイクルの構築にあたり、特に市およびすまいるネットに求める役割についても述べている。

5. 「今後に向けた検討課題（中長期的な課題を含む）」

① 国の法改正、制度改正に伴う対応および要望事項等

国交省では、「社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会」において「マンション管理の適正化や再生の円滑化に向けた新たな施策の方向性」のとりまとめが行われ、新たな制度等が法制化されていくものと思われる。

マンションの課題は、全国で共通のものも多くあると考えられるので、区分所有者への意識啓発や分譲業者の責務の強化、管理組合への会計規則の統一、空き家問題等、市は国へ必要な制度創設、マニュアル・ガイドラインの作成等を要望していくべきである、としている。

② 良好なコミュニティの形成について

管理に係る意思決定には区分所有者間の合意形成が必要であるため、適正管理のためには良好なコミュニティを形成することが重要である。

地震等の災害によりマンションが被災した際には、復興に係る意思決定のため、区分所有者間で早期の合意形成が必要となり、良好なコミュニティの形成はさらに重要となる。

適正管理や災害復興のためのコミュニティ形成等を推進する施策についても、今後検討していくことが望ましい、と検討会の「とりまとめ」は締めくくっている。

【「届出」「情報開示」制度を示す参考図】

