

## ＜MCA の最近の動き＞

【今後の予定】詳しくはホームページにてご確認ください。

1、マンション管理セミナー

10月5日土曜日午後5時30～杉並NPO支援センターにて開催

### 「マンション管理組合の過去の議決内容が無効になることはあるのか？」

私がコンサルタントとしてマンション管理組合をご支援している内容は、管理組合の問題の中でも比較的重いものに特化しています。その理由は本メール新聞2012年 No.3 に掲載した通りです。今月号でご紹介する事例は、「過去の議決内容が無効になるかどうか」の問題です。

この事例は、管理費と修繕費（以下、管理費等とします）の値上げ方法について、過去に遡って異議を唱えた組合員と理事会とが数年に亘って紛糾したお話です。その組合員は組合設立当初から組合運営や議決内容に不満があったものの、現在まで何ら異議を唱えず6年が経過していたところ、ある日突然に6年前に行われた管理費等の値上げの総会決議が不当だとして、全ての組合員に一律に値上げして来た管理費等を6年前に遡って減額して精算する行動に出たのです。組合をご支援していた私も驚き、対応策を理事会と一緒に考えたところ、あまりにも過去の総会の議決内容を無効にするとは非常識だという見解に落ち着き、減額は認めないこととしました。しかし、理事長からその組合員にこのことを通知して以来、その組合員は総会に出席することは無くなってしまいました。このような状況でしたが、ある判例を読んでも、あまりに過去の議決内容は無効にできないとの記載もあり、私としては管理費等の減額を認めないことは当然のことと確信しました。ところが半年後、その組合員は今度は当時の議決権数が不当だとして弁護士を介在させたため、組合としても弁護士を介在させざるを得なくなり、解決は法廷に持ち込まれることとなってしまいました。係争は未だ続いています。例えどちらかが勝ったとしても非常に後味の悪いこととなり、その後の管理組合の円滑な運営に支障が出る可能性が心配です。

ところでこの事例は法律問題ですので、組合としては介在した組合弁護士に対し、区分所有法や管理規約に照らして過去の経緯を整理して分かりやすく説明する必要があります。また、類似の判例を探す等して理論武装することも必要でしょう。ただ、私としては、訴訟に持ち込まれたからと言って勝敗を決めることに固執せず、関係者が納得できるような落とし所を探すという考え方を尊重したいと思います。その方が将来に恨み等の汚点を残さずに済み、組合員同士の円満な関係を構築することに繋がると思われます。

MCA 町田連絡支部 区分所有管理士・管理業務主任者 渋谷

投稿歓迎（特定非営利活動法人マンション・コミュニティ・アシスト）

皆様からの、メールお待ちしております。あなたのマンションでの最近の行事、今後取り上げて欲しいテーマ、日頃から気になる管理組合運営について等宜しくお願いたします

### 自治会設立夏祭り開催マンション

川口市にある築18年108世帯のマンションでこの度自治会の立ち上げ終了し、夏祭りを開催しているところを、お邪魔いたしました。ブロックを積み、墨で焼鳥、定番焼きそば、冷たいかき氷、飲み物、ヨーヨー沢山持っている子供達。割れそうで割れないスイカに悔しがる子。暗くなると花火も予定しているようでした。私もビールと食べ物でお腹いっぱい、帰りは産地直送の野菜をお得に買って帰りました。自治会立ち上げまでには様々な御苦勞があったと思います。

しかし生活に密着した自治会（コミュニティ）活動は、女性の協力が多く必要で子供達、お年寄りも共に楽しめるのではと思います。このマンションでも女性の方々が大勢お手伝いをして居ました。

継続させて行く自治会にはどうぞ女性パワーを貸して下さい。宜しくお願いします。

### 計画修繕に解体費

長期修繕計画は一般的には13～15年程の周期で、30年位の長期的な修繕を想定して作成されています。しかし今修繕計画の中に建物の使用期限を60年と定め最終的には解体する事を想定した計画を作成した管理組合もあります。30年目の見直しで、管理費、修繕積立金の値上げ、60年目の解体費用、各住戸の引っ越し費用等、盛り込みました。

30年先どうか分かりませんが、幸せなエンディングが今皆さんで合意されることは素晴らしいですね。

編集者：

マンション管理士 生方恵子

発効責任者：

事務局 吉澤康博