

二つの老いの問題 –身近なこと⑦–

先日、あるマンションの理事会に出席しました。そのマンションは以前から自主管理をしてきましたが、3年前に管理会社に管理を委託しました。なぜ管理会社に管理を委託したかという、長年役員の選出方法は立候補や推薦されて役員になっていましたが、その人たちが「もう出来ない」という事になって理事会で「役員の選出は輪番制にする」ことを総会に上程し、規約を改訂して承認されました。輪番制が承認されたのは良かったのですが役員になって、最初から理事会に出てこない人たちがいる状況が続きました。それでも残った人たちが何とか理事会を成立させ、管理組合の運営を続けてきました。しかし、今年度は理事会が開催できるほどの役員が出席してくれるか不安な状況になっています。よく考えてみると輪番制で役員に選出された場合、これに従わなければならないのか？

区分所有法第28条に「この法律及び規約に定めるもののほか管理者の権利義務は、委任に関する規程に従う」とあります。これによると、管理者というのは、共用部分等の管理を区分所有者全員から委託された者であるから管理者と区分所有者との関係は法律的には委任又は準委任関係にあると考えられるとの解釈のようです。委任契約だとすると承諾しなければ役員にならなくても良いと解釈できますし、承諾すると善管注意義務が発生します。

役員になりたくない理由は高齢であったり、病気だと言ったり、知識が無いと言ったりしています。これからもっと大変になる「マンション二つの老い」に対して本当に役員の輪番制で良いのか考える時期に来ているのではないかと。マンションは自分の財産であり、自分が守っていかなければならないのです。人任せにして、後から大規模修繕工事で多額の一時金を徴収されたり、管理費等の値上げをしなければならない状況が発生している管理組合が結構あります。

マンションを手放さなければならない状況が発生するかもしれません。そうならないために普段からマンションの管理について人任せにせず、積極的に役員になるように管理組合に関心を持ってほしいと思っています。マンションのこれからについて考えさせられる理事会でした。

（監事 橋本敏明）

令和元年度 第17回定期総会が無事終了しました！

- *と き 5月26日（土）14時00分～15時30分
- *ところ 札幌市資料館（中央区大通西13丁目）2階会議室
- *出席者 定足数の確認：会員数 団体39+個人23=62名 の1/2 ▶31名以上
会場出席者 20名、委任状 11名、議決権行使 14名、計 45名 >31名
(理事長へ委任) (全員、各議案に賛成)
- *議 事 1～6号議案とも全会一致で決議されました。

ご協力有り難うございました。

次回セミナーは7月27日（土）を予定しています！

共同購入について！

- **LED照明器具** につきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。お知らせ下さい。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。
- **消火器共同購入** **新年度より「再開」しました。**

下記価格が目安ですが、都度3社程度の見積合わせになる可能性もあります。

粉末 ABC-4 型（※1） 家庭用・蓄圧式（※2） 希望小売価格 ¥10,476 円

→ ¥3,900 円（税・配送料・旧消火器の引取込み ※3）

粉末 ABC-10 型、蓄圧式、 希望小売価格 ¥15,750 円

→ ¥4,900 円（税・配送料・旧消火器の引取込み）

粉末 ABC-20 型、蓄圧式、希望小売価格 ¥27,000 円 → 目安として ¥15,000 円、

（交渉中）複数本であればご相談の余地があります。

お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上無料配達（ただし各管理事務室まで）

※1）耐用年数10年、小型、3型も対応可

※2）蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般に低価格。取扱本数限定500本/年。

※3）28年度より消防の指導により納入車輛と回収車輛を分けなければならず、後日回収もあり得ますが、今まで通り引取費用を含んだ金額とします。但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。

消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合		
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器 本数	ABC 型
	<input type="checkbox"/> LED		本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク		ABC 型
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員（団体） <input type="checkbox"/> 正会員（個人） <input type="checkbox"/> 一般会員		
担当者お名前			
連絡先TEL・Fax			

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3（大通ハイム707号）

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail： h-mansion-net@silk.plala.or.jp

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>