

理事会の^{むびゅうせい}“無謬性”？

<はじめに>

“無謬性”なる言葉は余り使われない言葉ですが、「行政の無謬性」などと表現され「行政というものには間違いを起こさないものだ (だからミスをした場合の対策は講じない)」との意味で用いられます。「警察の無謬性」も同じです。おしなべて言うと、行政が犯すミスは民間に比べ確かに少ないと思われま

<理事会は常に正しい？>

ひるがえって、マンション管理組合理事会の活動はどうでしょうか？ 専任された理事の質(失礼な表現をお許し願います)や管理会社の質にももちろん左右されますが、自身の経験から言っても重要な判断について「管理組合は誤りを犯す可能性が有り得る」と思います。今になって自身のことを考えると、適切さを欠いた管理規約改正と認めざるを得ない事案も経験しています。管理組合の役員は資格試験を経て選ばれた訳ではありませんし、単に順番で選ばれることも多い実情から勘案すると、理事・理事会の特質は次のように言えるのではないのでしょうか？(あくまで私見です！)

■専門知識が必ずしも充分では無い方を含む素人で構成され、誤りを犯す可能性を完全に排除できない組織

現実的には、信頼に足る管理会社が付いていれば問題は無いでしょう。しかし、この“信頼に足る”がくせ者で、管理会社任せにしたために無駄な出費を強いられた管理組合の事例は枚挙のいとまがありません。また、マンション管理士顔負けの知識経験を有する区分所有者の方も中にはいらっしゃいます。このような方が理事長になると理事会の質が高まり“無謬性”を担保できる管理組合になりうるかも知れません。しかしながら人間は年を取るものです。その方が外れてしまうとまた、元の木阿弥に戻るのです。更に役員が一度に入れ替わるわけではないので経験を積みば信頼に足りうる理事が出来上がるとの意見もあるでしょうが、それも人次第です。

閑話休題 先日、臨時総会を開かないとした理事会に対抗するため管理規約(組合員の総会招集権)に基づき5分の1以上の賛同者集を得るべく戸別訪問をしました。そこで大きく立ち塞がったのが「理事会は当然にして正しく判断したのであろう。その判断に異を唱えるあなたの方が誤りであり、賛同できない！」というものです。これぞ正しく「理事会の“無謬性”」です。はなから「理事会は判断を誤るわけがない」との思い込みに対し対抗する術がないのです。

<理事会には専門家の“介助”が必須>

政治に舞台練習はあり得ないとその“無謬性”について当時の民主党政権は大ブーイングを受け政権の座から転落しましたが、我々の小世界である管理組合運営も同じです。「知識や経験が不足していたから」とか「管理会社の勧めだから」と言っても間違いは許されませんし自らの責任を回避することも出来ません。過去の判断ミスは改めて規約改正するなどして改めるしかありませんが、そのような回り道をしない方法が「専門家の介助」です。

既に弁護士、マンション管理士など外部専門家の知見を活用済みの管理組合も多くあるのではと思いますが、国としてもっと積極的に外部専門家を活用もしくは義務化に舵を切るべきと私は思います。皆さまのお考えをお聞かせください。

(理事 若林 典之)

2022年度 第3回マンションネットセミナー ご案内

なかなか止まないコロナ禍と高齢化の中で、マンション管理問題はより深く複雑なものになって来ました。管理組合単独の問題ではなく管理会社は元より福祉関連団体や地域住民を巻き込む広がりを見せてきています。マンション生活の独立性・個人の権利のみを主張する人など、マンション生活に不慣れな人が迷惑行為を引き起こしているケースが増えてきています。

法的な争いに発展した、或いはしそうな例を、石川和弘弁護士からお話しを伺い、質疑応答をしながら対応力を磨く一助として戴きたいと思えます。

- ・と き 9月16日(金) 14時00分～16時00分(受付:13時30分～)
- ・ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目) 2階 ・定員 **30名以内**
- ・参加費 会員無料 会員外は 500円

<セミナー次第>

- 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 理事長 狩野 隆
- 講演 14:05～ **—トラブルあれやこれや—**
裁判例などから *差し止め仮処分 *先取り特権競売
*駐車料金減額請求調停 *議事録開示請求に注意
講師: 弁護士 石川 和弘 氏
- 休憩 14:50～15:05 (換気タイム)・・・適宜
- 質疑・交換 15:40～16:00 (流れの中で随時可)
- 閉会 16:00

<懇親会について> 懇親会は新型コロナウイルス感染対策で開催しません。

令和4年度 第3回セミナー参加申込書

Fax 011-624-6947

所属名 マンション名	管理組合
お名前	
ネット会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外
連絡先TEL	

*基本的に受付完了通知は省略させていただいております。どうしても確認の必要のある方は電話連絡下さい。

共同購入について

- LED 照明器具他 器具取替、管球配送、当 NPO には一切のマージン等はありません
- 灯油共同購入 価格交渉した割安灯油で、管理組合対象に購入できます。納入業者と直接契約。当 NPO には一切のマージン等はありません
- 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（令和 4 年度分ですが情勢不安定のため暫定価格です）

- 粉末ABC 3型 → ¥ 3, 800円 4型 → ¥ 4, 200円
- 粉末ABC 6型 → ¥ 4, 400円 10型 → ¥ 4, 600円
- 粉末ABC 20型 → ¥ 14, 500円

- 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
- ※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、かつ一般的に低価格。
- ※3）税・配送料・旧消火器の引取・処理料金を含みます。
但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。処理数が増えた場合は600円/本の費用が掛かります。なお、引き取り本数が少なくなっても減額にはなりません。

● 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	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
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：mail@h-mansion-net.conohawing.com

<https://北海道マンションネット.online>