

Q29 理事や監事の人数や任期は、どの程度が適当ですか。

A 理事と監事の定員は、標準管理規約第35条関係コメントが参考となります。

コメント①では、次のように記載されています。

理事の員数については次のとおりとする。

- 1 おおむね10～15戸につき1名選出するものとする。
- 2 員数の範囲は、最低3名程度、最高20名程度とし、〇～〇名という枠により定めることもできる。

コメント②では、以下のとおりです。

200戸を超え、役員数が20名を超えるような大規模マンションでは、理事会のみで、実質的検討を行うのが難しくなるので、理事会の中に部会を設け、各部会に理事会の業務を分担して、実質的な検討を行うような、複層的組織構成、役員の体制を検討する必要がある。

理事と監事の任期については、区分所有法では、管理組合法人の理事や監事の任期は2年と規定され、規約で3年以内に任期の規定が可能とされていますが、それ以外の規定はありません。標準管理規約では「役員の任期は〇年とする」としており、コメントでは、管理組合の事情に応じて1～2年で設定することとしています。

役員の任期については、短すぎても長すぎても問題が生じる恐れがありますので、管理組合の事情に応じてその期間を定める必要があります。

役員の任期について、「通常総会の翌日から次の通常総会の日までとする。」という決め方も可能です。また、標準管理規約第36条のコメントでは「業務の継続性を重視すれば、役員は半数改選とするのもよい。この場合には、役員の任期は2年とする。」と記載されています。

●関連法等

区分所有法 第49条（理事）第5項  
標準管理規約 第35条、第36条

Q30 理事長や副理事長等の役員の選任方法について教えてください。

A 区分所有法では、管理者（理事長）は総会で選任し解任することができる  
と規定され、規約で別段の定めも可能とされていますが、その他の役員の選  
任方法について特に規定されていません。標準管理規約では、理事及び監事  
は、マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任するとした上  
で、理事長、副理事長及び会計担当理事は理事の互選により選任するとし  
ています。

したがって、このような規定を管理規約に規定している場合は、理事が総  
会で選任された後に理事会で理事長等を選任することになります。

理事長、副理事長及び会計担当理事の選任については 標準管理規約に従  
って規定をしている例が多いようですが、理事長等の選任を直接総会の決議  
で行うことを規定する方法もあります。

標準管理規約第38条第2項では、「理事長は、区分所有法に定める管理者  
とする。」規定しています。理事の互選によって理事長を選任するという規定  
は、区分所有法第25条1項の「規約による別段の定め」に基づくもの言う  
ことができます。

●関連法等

区分所有法 第25条（選任及び解任）

標準管理規約 第35条、第38条、第48条十三号

Q31 役員が退居や健康上の理由等で退任を希望していますが、どのようにすれば良いですか。また、欠員となったときは補充するのですか。

A 管理規約に役員の定員が定められている場合、役員の任期中に退任によって役員数が不足したときは、欠員を補充しなければなりません。

このような場合は、本来は総会を開いて役員を選出すべきですが、管理規約に「役員が転出、死亡その他の事情により任期途中で欠けた場合、補欠の役員を理事会の決議で選任することができる。」と規定することもでき、このような規定があると迅速に対応ができます。

また、管理規約に、役員の定員を〇～〇名と幅を持たせて規定しておくことによって、欠員が生じたときも柔軟に対応が可能となります。

---

●関連法等

標準管理規約 第36条及び同条コメント

## Q32 専門委員会とは何ですか。その設置に際しての留意点はありますか。

A 管理組合の運営は理事会によって行われますが、管理規約の改正、共用部分の変更、大規模修繕工事の実施等のような大きな事業については、そのための事前の調査、検討や準備に相当の期間、労力や専門性が求められ、理事会のみでは対応できないことがあります。また、実施に際しても同じような問題があります。このため、理事以外の組合員の参加を得て対応する方法が考えられます。このための組織を専門委員会と称しています。

専門委員会の設置方法については、標準管理規約では、①理事会がその責任と権限の範囲において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。②専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申するとして、その性格を理事会の諮問機関としています。

理事会は、専門委員会の具申を受けて、その内容を検討し修正すべきは修正して総会議案を作成し、総会に諮ることになります。

なお、専門委員会の活動費が大きくなる場合や運営細則の制定が必要な場合などは、専門委員会の設置、運営細則の制定及び専門委員会の活動予算などについて総会の決議が必要であると考えられます。

理事会の運営においては、各理事が業務をそれぞれ分担して対応している例もありますが、専門委員会を設置してそれぞれの分野で知識や経験のある組合員の協力を求めて対応する方が、より効果が期待できる場合もあります。

次のような案件については、専門委員会を設け、組織的な対応をするのが望ましいといえます。

- ① 理事会役員の任期では解決できなく、継続的に検討する必要がある案件
- ② 理事会で検討するには、通常の業務遂行に支障を来すと思われる案件
- ③ 専門的な知識（建築・設備・法的制度等）を必要とし、理事以外の専門的知識を有している区分所有者の参加が必要な案件

また、専門委員会の設置例としては、次のようなものがあります。

- ①大規模修繕工事の実施 ②専有部分のリフォーム問題 ③管理規約の改正
- ④居住ルールの作成 ⑤ペットの飼育のルールの作成 ⑥駐車場の運営又は増設

### ●関連法等

標準管理規約 第55条及び同条コメント





Q35 管理組合の役員が、とある団体の役員を理事会に招いて組合運営にアドバイスを求めたところ、管理委託料が高すぎるので、すぐに管理会社を変更するように言われました。

その後この団体の主導で、管理会社の変更決議を取るべく、臨時総会の準備を進め、総会欠席予定者から委任状を集めています。

このように管理組合に全く関係のない団体が理事会や総会に出席して、後々、長期修繕計画にはない修繕工事を持ちかけてきて、修繕積立金を喰い物にされているというような困った事例があると、雑誌で見た記憶があります。

このような場合はどうしたら良いでしょうか。何か良いアドバイスがあればお願いします。

A この相談については、いくつかの観点から検討を加える必要があると思われる。

1. 外部のアドバイザーに管理運営の助言を求める場合の手続き等

この組合運営へのアドバイスが次のような手続きを経て行うのであれば問題はないと考えますが、役員が理事会決議や総会での承認決議を経ないでこれを行うことは役員自身が誠実義務に反する恐れがあるところです（標準管理規約第37条参照）。

したがって、管理組合として外部の者からアドバイスを受けるためには、一般的には次のような手順で手続きを行う必要があると考えられます。

- ① 理事会で、外部の専門家等へのアドバイス業務委託について検討し、理事会で決議する。この決議の際に、検討課題に適切な外部専門家等の選定方式や委託条件等を総会への議案としてまとめる。
- ② この議案を総会を開催して、承認を得る手続きを行う。
- ③ この総会で承認された条件の範囲内で具体的な人選と委託条件交渉等を行う。

この人選、契約条件がまとめれば契約行為となります。この手続きは、総会での一任を受けていれば理事会決議で行うことができます。この結果は、組合員全員に通知します。

なお、外部の専門家等へは謝金の支払いを伴うことが多いことから、会計年度の期首に総会において予算措置の承認手続きを得ておく必要があります。

さらに、専門家からの相談、助言、指導を受けること、専門家の活用の費

用を管理費から支出できることなどを管理規約に定めている場合であっても、具体的な依頼先、依頼内容、期間、費用などの総会承認が必要です。

以上のように、理事会及び総会の決議を踏んでから、外部の者にアドバイスを求めれば、相談事例のような事態は未然に防げると言えるでしょう。

良いことだからといって理事長や理事一人の思いつきで外部の者を組合運営に関わらせることは無用な混乱を招く恐れがあり、特に、費用等の支出内容への疑念等が生じたりして、様々なトラブルに発展する可能性がありますので、外部のアドバイザー導入に当たっては、管理組合としてしっかりと手順を踏むことが必要です。

## 2. 管理会社を変更するかどうかを判断する場合の手続き

管理会社を変更するには、変更に関する契約解除や新たな委託契約締結などを議案にして総会の承認を得ればできます。しかし、新たな管理会社を委託料の安さだけで選定した結果、「安かろう悪かろう」という事態に陥った例も決して少なくありません。何のために管理会社を変更したのか分からなくなるようなリスクも考えられますので、管理業務の内容や品質などを総合的に勘案して判断し、管理組合内で慎重かつ十分な議論をする必要があります。

管理会社の変更を検討する場合、一般的には、次のような手順で行われます。①まず、理事会の中で十分検討・審議を尽くし、その上で決議する。②組合員に対し、変更の必要性について説明を実施し、組合員の理解を得る。③総会に諮り決議する。

理事会で検討・審議すべき観点としては、

- ①現在の管理会社を変更しなければならない理由及び妥当性
- ②新たな管理会社を選定する基準や選定の方法
- ③新たな管理会社に委託する業務の内容及び委託料の額
- ④変更スケジュール及び手続き

等があり、組合員に対してもこのような説明をする必要があります。

このように、管理会社の変更を検討する場合は、委託料の額だけに目を奪われることなく、慎重に検討・審議し、正式な手続きを踏むことが何より重要です。

## 3. 長期修繕計画にない修繕工事を実施することの判断

管理組合は、共用部分を管理することが義務付けられており、その代表的なものとして修繕工事があります。修繕工事には、計画的に長期修繕計画に



定めて行う計画修繕と、突然に事故や災害により建物に損傷を受けた場合行う緊急工事があります。

計画修繕の場合は、建物診断などを経て具体的な実施計画を立てて、総会の決議を得て行い、緊急の修繕工事が必要な場合は、理事会判断で行える軽微なものを除き、臨時総会を招集してその決議を経て行います。いずれの場合も、理事会における十分な審議を経た上で、総会で決議することが必要です。

修繕積立金の残高が十分にあるとの理由で、長期修繕計画にない工事や必要性の低い工事を行うことは、計画修繕を有名無実化することにつながり、建物・設備の計画的な維持管理に大きな影響を及ぼすこととなります。当たり前のことですが、修繕工事は、修繕積立金があるから行うのではなく、建物を長く快適な状態に保つために行うものであることを再認識する必要があると思われます。

---

● 関連法等

区分所有法 第18条（共用部分の管理）

第35条（招集の通知）

第39条（議事）

標準管理規約 第27条、第34条、第37条