

県福管連

かわら版

第172号

発行日:2020年4月25日

発行:NPO法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.net/>

E-mail fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp

新型コロナウイルス感染拡大における 通常総会開催に関するQ&A

(法務省見解を踏まえマンション管理センター編集)



会員管理組合の皆様、お世話になります。

さて、「新型コロナウイルス感染」による管理組合総会に関するお問い合わせに関し、「かわら版3月号」で対応方法を記載し、別途「弁護士資料」を添付して送付しておりました。

しかしながら、その後も総会開催に関するお問い合わせが多く寄せられています。

今回、掲題の「総会開催に関するQ&A」(県福管連HPに掲載)を別紙同封させて頂きましたのでご査収下さい。ご不明な点は県福管連にご連絡下さい。

総会運営での書面等による決議の要件、手続等について

「かわら版4月号」同封の「マンション管理センター通信4月号」P6から掲題に関し詳細が記載されていますのでご確認されて下さい。

管理組合の中には「新型コロナウイルス感染」対応で、定期総会を安易に書面決議で行おうとしている所があります。



書面決議は、区分所有者法で厳しいハードルを設けており、第45条1項の「全員の承諾」2項「全員の合意」と、つまり『全員』要件が必須となります。

この内容が適用できるマンションは、現実的に小規模のマンション(全員の顔がわかる様な所)で、通常のマンションでの適用は難しいのではないのでしょうか。

(書面又は電磁的方法による決議) 区分所有法第45条(1項~3項を抜粋)

1項 この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者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区分所有者の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。	2項 この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。	3項 この法律又は規約により集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又は電磁的方法による決議は、集会の決議と同一の効力を有する。
--	--	--

この「かわら版」は必ず関係者に回覧し、情報の共有をお願いします。

理事長							

マンションで「新型コロナウイルス」陽性者が出た場合



- 1) PCR検査（行政検査の場合は公費）
- 2) マンションで陽性者が出た場合（現状、消毒作業代は自費負担）
 - ①保健所から消毒その他に関する指導・助言があります。
 - ②消毒は専門業者が行い、消毒作業代は一般的に専有部は区分所有者、共用部は管理組合が費用負担すると思われます。
 - ③消毒作業は「日本ペストコントロール協会」会員業者が行います。
 - ④県福管連賛助会員の「(株)スピナビルサービス部防疫課」は会員業者となります。

◆「新型コロナウイルス」陽性発生による風評被害、人権侵害にご注意下さい。

マンションの「規約・細則」を見直していますか？

マンションの管理組合をスムーズに運営し、共同生活を円満に送るためには、やってはいけないことや運営の方法などについて、しっかりとしたルールが必要です。法律の規定だけでなく各マンションの実情に沿ったものが規約です。「竣工以来全く改正をしていない」「そのものが無い」等の管理組合は早急にご検討されてることを願うばかりです。

直近では管理組合運営に影響が出てくる民法が令和2年4月から改正施行されました。改正内容は、同封した「マンション管理センター通信4月号」P2から記載されていますので、必ずご確認ください。

一例として、滞納管理費に対する「遅延損害金」について。

金銭債務に対し、履行が遅延した場合以前の民法419条では法定利率年5%でした。改正民法では、法定利率を年3%としつつ3年ごとに利率が自動的に見直される変動制が導入されることとなりました。但し、規約に定めがあれば（県福管連モデル規約第60条では年利14.6%に設定）改正民法の下でも当該規約の規程に従い遅延損害金を計算すればよく、今回の改正でも特に影響はありません。一方、規約を制定していなかったり、規約があっても遅延損害金の規程を設けていない管理組合では、改正民法の規程に従い遅延損害金を算定することになります。

管理組合は、組合員が納めた管理費や修繕積立金等の限られた収入の中からマンションの維持修繕を計画・実施します。滞納率が上昇することは、計画したマンションの維持修繕がとん挫し、また組合員の衡平性の問題が生じます。

「遅延損害金」を規程することはマンションの管理運営上、必須事項と思われます。

* 県福管連は管理規約の見直し・改正業務を有料で支援をさせて頂いております。

本当に大丈夫ですか？



3月～4月は会員管理組合から、「退会」連絡のある悩ましい時期です。そして思うのは退会して今後、マンションの管理運営がうまく行くのか、じくじたる思いとなります。尚、「退会」は総会承認事項です。ではどの様な退会理由があるのか一部掲載します。

① 「県福管連を利用することがないから退会する」

現理事会や組合員が組合運営に無関心と思われ、当時入会にご尽力された元役員の組合員さんからは「退会」に対する憤りのご連絡を頂きます。

② 「経費節減のため退会する」

県福管連の会費は一戸当たり月額缶コーヒー代より安価です。会員限定の弁護士相談やマンション保険相談、情報誌は利用価値があり費用対効果は大きいと思います。またマンション問題に詳しい県福管連顧問弁護士は、会員の強い味方です。

③ 「管理会社に委託した、何かあれば管理会社に聞くから退会する」

これ一番の問題、管理会社が何でもやってくれると思う理事会があります。管理会社は委託契約の中で動く営利企業です。理事会が正常な機能をせず、組合運営を丸投げや他力本願すれば将来思わぬ落とし穴が待っています。例えば、管理会社が持参するマンション保険を他と比較するだけで、数十万から数百万の削減報告があります。

「最後に」

「新型コロナウイルス感染対策」の中、退会管理組合が総会運営等を県福管連に相談することも出来ず、右往左往、勝手な判断をしている管理組合があるとお聞きしています。

ある組合員さんが、「県福管連への入会は、保険やお守りと同じ。何かあれば助けてもらう」とお話しされていました。

我々、県福管連は会員の皆様に役に立つ有益な情報・支援をお届けし、会員マンションの管理運営の適正を目指し頑張る所存です。

3年に1回「特定建築物定期調査報告」について

「安全・防災等」に問題が無いかな等を、有資格者（一級建築士等）がチェックし行政に報告します。県福管連では、会員価格で「特定建築物定期調査報告」を請け負います。

2020年度 対象地区	門司区、小倉南区、戸畑区
-------------	--------------

マンション保険相談会（会員限定）

保険は専門の方に診断してもらいましょう！！

1. 保険診断日：5月20日（水）15時～17時まで。
2. 場 所：県福管連セミナー室
2. 診 断 者：(株)フォルテシモ（FP資格者）
3. 持 参 物：現在有効な保険証券を持参して下さい。
4. 定 員：2組（要予約）5月18日（月）までにお申し込み下さい。



行事のご案内

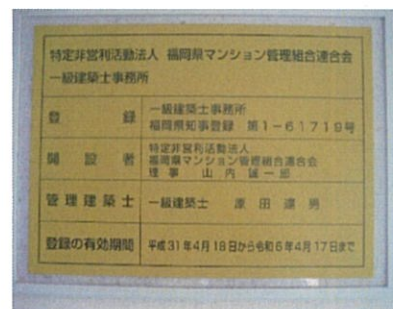
開催日時	テーマ	会場	出席者
5月12日(火) 17時～19時	弁護士相談(要予約) 093-922-4877	予約者対象に 電話相談を実施	佐藤哲也弁護士 (会員限定)
(要事前確認) 5月12日(火) 18時～20時	地区相談会(申込不要) 事前確認を願います。	八幡西生涯学習 センター	原田M・役員
5月13日(水) 13:30～15:30	県相談会(要予約) 093-533-5443	商工貿易会館	井上M・役員
5月20日(水) 15時～17時	マンション保険相談会 (要予約 2組)	県福管連 セミナー室	(株)フォルテシモ (会員限定)

弁護士・無料電話相談を実施します(4組会員限定)

「新型コロナウイルス」感染防止のため、弁護士無料相談は、事前にご連絡を頂いた方のみ、当日電話(30分厳守)相談を行いますのでご対応をお願いします。

「1級建築士事務所」を登録しました

- ◇登録 特定非営利活動法人
福岡県マンション管理組合連合会
一級建築士事務所
平成31年4月18日
- ◇登録 番号 福岡県知事登録 第1-61719号



第22回(通算35回)定期総会について

「新型コロナウイルス感染」の終息が見えない中、5月30日(土)予定の定期総会は、6月の開催を検討しております。詳細は追ってご連絡致します。

会員管理組合の皆様へ、年会費のご対応をお願いします

特定非営利活動法人福岡県マンション管理組合連合会(県福管連)は、会員の皆様の会費で運営しております。

県福管連相談に関するお願い (県福管連HPに掲載)

「新型コロナウイルス感染防止」の為当面の間、下記ご対応をお願い致します。

- ① 県福管連事務所での直接の相談はご遠慮願致します。
- ② 電話、メール等での相談は受け付けております。
- ③ その他相談会は事前確認をお願い致します。

