

2022年02月度メールによる質問テーマ「総会決議と規約の有効性と運用について」

法律事務所羅針盤 本田真郷 様

2022年2月14日
府中多摩川通り住宅管理組合
理事長 坂本裕司

以下質問事項について回答いただければ幸いです。各種資料はこのファイルと同じフォルダに格納しております。

記

●区分所有者不在の議決権について

1. 区分所有者本人の死亡は届け出制になっているので、総会案内を出すタイミングでわからないことがあります他のマンションではどのような対応をしているのでしょうか？

(回答)

組合員資格の異動については、貴組規約 12 条により組合員に届出義務があるため、管理組合側で積極的に調査を行う必要がある事柄ではありません。

実務的には一定の基準時を設け、その時点における組合員名で招集通知を発送する取扱が多いかと思えます。なお、宛先名が異なったとしても、当該住所宛てに届いているのであれば、招集通知の効力に影響はないものと考えられます。

2. 相続が簡単にいかず、区分所有者死亡のままになっている住戸の対応は、放置でよいのでしょうか？

(回答)

ご質問の趣旨が相続人等に対して、相続手続の完了＝区分所有者の確定を促すべきかとのものであれば、その必要はなく、むしろ放置された方が良いかと思えます。

他方、ご質問の趣旨が、区分所有者死亡のまま管理費等が納入されない状況を放置して良いかとのものであれば、これは放置は不相当であり、相当期間（3～6月程度が目安かと思えます）経過後は、管理組合として相続人調査を積極的に行い、督促手続を行うべきと考えられます。

3. 長期不在宅を把握する方法として、一般的にはどのようなものがありますか？

(回答)

抜本的な方法はありませんが、一般的には郵便物の滞留（郵便受けが溢れるなど）や各種要回答事項への未対応（総会招集周知、消防点検など）で判明することが多いかと思えます。

●古い総会での決議事項の有効性

1. 第3回通常総会第4号議案は現時点の規約の役員人数についての元になっていると思

われますが、当時の議案提出主旨を反映した規約内容とはなっていません。特に「慣習として」などという内容はそもそも議案として成立しているのでしょうか？

(回答)

まず、第3回通常総会第4号議案は、資料を拝見する限りでは、管理規約の「理事7名以内」との規定を「理事9名以内」に改正することを内容とする議案であり、留任の慣例化は議案の趣旨説明に留まり、議案そのものではないように読めます(改正規約案に留任に関する規定はないため)。

現規約24条1項後文は、留任を規約化しているため、どこかのタイミングで慣例に留まらず、実際に議案化されたのではないかと思います。少なくとも確認できる資料の範囲では第3回通常総会ではないものと思われま。

なお、「慣例とする」との議案の可否については、これが法的に禁止されるものではありませんが、法的効力に疑義のある議案であり、少なくとも不適當と思われま。

2. 第4回通常総会第5号議案は管理組合理事会が自治会業務を行うという議案ですが、そもそもこの内容は管理組會議案として有効なのでしょうか。説明も何もなかった2行です。

(回答)

自治会業務を行うことを内容とする決議に法的拘束力は認められま。

(議案としては不適當であるもの) 当該議案が可決された場合、理事会が任意で公園清掃に当たることは否定されまませんが、当該決議に基づき、理事に参加を強制することはできないものと考えられま。

3. 同上議案は可決していますが、どんなに古い総會議案でも永久に有効なのでしょうか？特にこの内容について規約にも反映されておらず、後の組合員には周知されていま。

(回答)

区分所有法及び貴組會議約に、議案(決議)の有効期限に関する定めはなく、期間の経過により当然に失効するものではありません。基本的には変更決議がなされない限り、有効と考えられま。

ただし、当該議案が時の経過により無意味化した場合(例えば対象となる公園がなくなった場合など)は、実質的に決議の効力が失われる場合もあるものと考えられま。

4. 第32回通常総会第5号議案はWebサイト運用規定ということで可決していますが、規約集に綴じられることなく結果的に規約として網羅されていま。この内容は有効なのでしょうか？

(回答)

規約集への掲載は規約・細則等の有効要件ではなく、総会で可決されたのであれば、Webサイト運用規定は有効な規定と考えられま。

5. 基本的に、いくら過去に決議された内容だとしても周知されていないものは無効だと思っているのですがいかがでしょうか？

(回答)

基本的には上記4回答のとおりで、所定の手続を経て総会で可決された以上、有効であり、周知されなかったから無効となるものではありません。

なお、周知の手続というわけではありませんが、制定（総会で可決）された規約及び細則については、保管義務及び閲覧請求への対応義務等がありますので（貴組合理約56条）、留意が必要です。

●規約と運用の整合性について

1. 第32回通常総会第5号議案が有効だとして、Webサイトの「免責とポリシー」とWebサイト運用規定の整合性はとれていますでしょうか？

(回答)

概観する限り、相互の不整合はないものと思います。

Webサイト運用規定はサイト管理側の運用ルールを定めるものであるのに対し、「免責とポリシー」はサイト利用者側にプライバシーポリシーを表明するものであり、基本的に競合関係にはなく、不整合も生じにくいものと思われます。

以上