



質問

管理組合の都合で、管理委託契約期間満了までに総会が開催できない場合、どのように対応すれば良いですか。



回答

マンション標準管理規約では管理委託契約の締結は総会決議事項と規定していますが、決議ができずに契約を締結しないこととすると無契約状態となり、管理費等の徴収、管理員の派遣、各種経費の支払、緊急対応など管理組合としての重要な業務が滞ることとなります。

また、管理会社としても管理組合が契約の更新を拒絶している訳ではない状況で、契約締結手続きができないことを理由として管理業務を行わない、又は契約を締結していない状態で業務を行うことは望ましいことではありません。

以上のことを踏まえると管理会社としては緊急措置の方法として、以下の手順を理事会に説明のうえ理解を求めることが考えられます。

1. 管理規約では管理委託契約の締結は総会決議事項と規定されているが、緊急措置として理事会決議により暫定契約を締結する方針を決議し、理事会議事録等で記録を残す。
2. 理事会から全組合員に対して「規約上は総会決議とすべきところ、管理組合都合による緊急措置として理事会決議で暫定契約を締結したい」旨の広報を行う。
3. 契約期間満了期日までに理事会を設定のうえ、そのスケジュールに合わせて適正化法第72条を遵守した対応を行い、理事会開催に先立って重要事項説明会を開催した後、理事会で暫定契約締結を決議し契約を締結する。
4. その後開催される総会で暫定契約締結の追認を受け、当該総会若しくは後日の臨時総会であらためて暫定契約期間満了後の契約について審議する。

なお、上記については事前に総会が開催できないことが判明した場合の対応ですが、一方、総会当日に決議ができないこととなった場合においても、管理会社は予定通り重要事項説明会を開催することで適正化法を遵守し、その後に理事会決議を得る対応が考えられます。

<ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。
個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。