

## 相談事例&アドバイス

### ● タイトル

「理事選出方法としての輪番制の変更」

### ● 相談内容

1. 現在理事の選出は輪番制で行っているが、理事にマンション管理に対する意欲がなく、管理会社におんぶにだっことなっており、問題が多発している。
2. 原因は理事選出が輪番制であり、やる気のある人もない人も混在して理事会が無気力の集団となっている。
3. 問題点解決に外部からマンション管理士等専門家を入れようとするが管理会社が何かと理由をつけて避けたがり、それも実現していない。管理会社は理事長他一部理事を手なずけてやりやすい様な体制としている。
4. これら体制を打破する為に現行の輪番制を見直していきたいが、何かよい知恵はないものだろうか。

- ・ 理事人数：6人
- ・ 理事の任期：2年
  
- ・ 総戸数：57戸
- ・ 築年数：20年
- ・ 管理形態：管理会社へ全部委託
- ・ 相談を受けた年：2023年

### ● アドバイス

1. 先ず現状の問題点を総点検してみる必要がある。輪番制には代えがたいメリットもあり、代える事が本当に問題点解決に役立つか整理してみることを勧める。

<メリット>

- 1) 多くの方が役員を経験出来てマンション管理に関する理解が進む。
- 2) 組合員にとり公平性が高い。
- 3) 事前に役員となる時期が分かるので気持ちの整理が出来る。

<デメリット>

- 1) 理事会活動が疎かになる懸念がある。活動に消極的な人が理事になった場合は、理事会活動が停滞する。時には理事会が開催されない事態も起こる。
- 2) 順番が来ても断る人が出る。理事の人数が確保できないことになる。仮に理事の人数は揃っても次の様な問題が発生している。

- ① 理事に選ばれても理事会に出席しない方がいる。
  - ② 理事会として担当すべき業務についても停滞気味となる。それを指摘改善する動きも出てこない。
  - ③ 管理委託業務契約書に基づく管理会社の業務内容に欠落があっても指摘する人もなく、管理会社のやり放題となっている。
- 3) 理事会運営の継続性に欠ける。長くて2年程度の任期であり重要案件の解決が中断する等のリスクが発生する。

## 2. 解決の為の方法論

- 1) 立候補制と輪番制を併用する。
  - ① 担当ブロックを決めて、立候補者が無い場合は輪番制で埋める。
- 2) 立候補制と推薦制を併用する。
  - ① 担当ブロックを決めて、立候補者が無い場合は推薦制で埋める。
- 3) 立候補制、推薦制、輪番制を併用する。
  - ① 担当ブロックを決めて、立候補が無い場合は先ず推薦制とし、それが不可の場合は輪番制とする。
- 4) 第三者管理方式（外部管理者方式）を導入する。理事会はなくなる。
  - ① 規約の改定を行う。
  - ② 監事に専門的知識を持つ人を選考する。（内部に不在であれば外部に依頼する。）

## 3. 立候補制のメリットとデメリット

- 1) メリット
  - ① 管理の知識が豊富な人が理事になる期待、管理組合の活動化に繋がる。
  - ② 人望のある方が理事になる期待、大規模修繕工事等の合意形成が比較的に取りやすくなる。
- 2) デメリット
  - ① 同じ人が長期にわたり役員等に理事長を務める事で「ワンマン理事長」が発生し、管理が住民目線ではなく個人の想いで独善的に行われたり、業者と癒着したりして不祥事を発生させるリスクが発生する。
  - ② 他の住民が管理組合活動に無関心となり、立候補した理事長に管理を丸投げとなる可能性もあり、結果として理事長の理事会の私物化に伴う不平不満の要因となる。

## 4. 外部管理者方式のメリットとデメリット

- 1) メリット
  - ① 管理者（役員）の担い手不足の解決策となる。
  - ② 管理業者が日々の管理事務とともに管理者業務を担う体制となり専門的知見に基づく、機動的な業務執行が期待できる場合がある。

## 2) デメリット

- ① 管理者に報酬を支払うことに伴い管理組合の支出が増大する。
- ② 管理者と管理組合との自己取引やグループ会社との間に於ける利益相反が生じる可能性がある。
- ③ 必要な範囲を超えて管理者権限が強くなることで管理者に対する監督が弱まったり、管理に対する区分所有者の関心の低下につながる恐れがある。
- ④ 規約の決め方により、理事会方式に戻す事が困難になる可能性がある。
- ⑤ 監事に適任者が選考されないと外部管理者の独善を招くリスクがある

## 5. 対策案

- 1) 役員候補者選出細則の制定
  - ① 就任要件の整備（対象者の範囲、役員免除要件等）
  - ② 役員辞退金及び理事会欠席の罰金規定の導入
- 2) 管理規約の改正（外部管理員方式への切り替え）
- 3) 徹底した話し合いによる合意形成