NPO法人マンションサポートあいち通信　第23号　2020年4月

MSA ぱーとなーず

マンション管理組合の法人化を考える

最近、当会にマンション管理組合の法人化についての相談が相次いでいます。マンションが築年数を重ね、住民も高齢化する中、従来の管理組合では対応しきれない問題が出てきているためです。法人化すると何ができるのか、実際の例をもとに考えます。

当会に寄せられている相談の一つ目は、次のようなものです。

【相談１】

駐車場として借りている土地を管理組合の所有にしたいが、組合員全員の印鑑が必要です。時間がかかり、労力も大変。何かいい方法はありませんか？

管理組合の限界

ご存じのように、マンションは管理組合によって運営されています。その法的な性格は「権利能力なき社団」とも「みなし法人」ともいわれますが、必ずしも明確ではありません。管理組合は権利義務の主体となることはできず、例えば、管理組合名義で不動産の登記をしたり、銀行口座を保有したりすることはできないのです。

【相談１】の場合、管理組合として、土地を購入するために金融機関から借り入れをすることもできません。土地の登記は、代表者の個人名義にするか、組合員全員の賛成のもと、共有名義とすることになります。

法人化とは

区分所有法第47条では、区分所有者の団体について次のように定めています。

区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる（第１項）

設立時の登記事項は、名称（「管理組合法人」の文字を入れる）、事務所、目的及び業務、代表権者の氏名・住所などです。

集会の決議や規約は、法人設立後も有効です（区分所有法第47条第5項）が、法人化を機に、現在の規約の名称を「管理組合法人」に変更するだけでなく、他の箇所を点検し、必要に応じて見直すことをお勧めします。

法人化のメリットは次のようなものです。

- ✓ 管理組合法人名義で不動産の登記ができる。資金調達や訴訟等も可能
- ✓ 相手から信頼を得やすくなり、取引の円滑化がはかられる
- ✓ 団体財産と個人財産の区分が明確に

しかし現実には、ほとんどの管理組合は法人化されていません。2019年４月現在、愛知県では151（うち名古屋市105）の管理組合が法人格を有しますが、総戸数の3.1%でしかないのです。（「マンション管理新聞」から）

これは、設立時や役員変更の都度、登記が必要で手間がかかる上、登記申請を依頼する場合、実費（司法書士報酬など）が必要となることや、役員変更の登記を定められた期間内に申請しなかった場合、罰則の対象となる（区分所有法第71条第５号）ことも理由だと思われます。

現状で問題がなければ、わざわざ法人化する必要はありません。

ただ今後、次のようなケースも増えると予想されます。

【相談２】

長期滞納者が亡くなったが、相続放棄されてしまいました。管理組合として部屋を買い上げ、集会所にしたり、賃貸に出したりできればいいのですが…。

一人暮らしの高齢者が増えています。「孤独死」という言葉を聞くことも珍しくありません。相続放棄の結果、未収の管理費・修繕積立金が膨らんでいったら大変です。

管理組合の法人化は、このような問題の解決策の一つだと考えます。

似たような問題で困っている、法人化について考えてみたい、という管理組合があればぜひ一度、当会にご相談ください。

出張ミニ防災セミナーのご案内

対象：分譲マンション居住者
内容：防災計画作成のポイント
時間：１時間半程度
料金：無料（交通費、資料代は別途）

※問合せは右記まで電話、ファクス、メールで、お気軽にどうぞ。当会ＨＰのブログで詳しい内容を紹介しています。また、在宅避難についても発信中です。ぜひご覧ください。

【ミミヨリ】新型コロナと総会開催

法務省民事局ホームページの「ＮＥＷＳ」で、以下のようなお知らせが出ました。

「新型コロナウイルス感染症の影響により、管理者が選任された管理組合又は管理組合法人において、前年の開催から１年以内に建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」といいます。）上の集会の開催をすることができなくなった場合について、以下のとおりお知らせします。

区分所有法においては、管理者又は理事が、少なくとも毎年１回集会を招集しなければならないとされ、集会において毎年１回一定の時期にその事務に関する報告をしなければならないとされていますが（区分所有法第34条第２項、第43条、第47条第12項、第66条）、前年の開催から１年以内に必ず集会の招集をし、集会においてその事務に関する報告をすることが求められているわけではありません。

したがって、今般の新型コロナウイルス感染症に関連し、前年の集会の開催から１年以内に区分所有法上の集会の開催をすることができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集し、集会において必要な報告をすれば足りるものと考えられます。」※下線は当会による

このほか公益財団法人マンション管理センターでは、ホームページ上で総会開催についてのＱ＆Ａを紹介しています。

新型コロナウイルスの感染拡大による影響は、多くの管理組合にとって切実な問題となっています。当会では無料相談も行っています。ご利用ください。

NPO法人マンションサポートあいち
〒468-0015
名古屋市天白区原2-3507
グランメールKAZU　2B
電話　052(804)4600
FAX　052(893)6620
Mail　info@nagoya-mankansupport.jp