



質問

地震で破損した共用部分の復旧工事を総会決議なしで行いたいと考えていますが、そのようなことは可能でしょうか。

(相談概要)

地震で共用部分の排水管が脱落しました。緊急に対処する必要があるため、理事会では、総会決議なしで修繕積立金を取り崩し、復旧工事をやりたいと考えていますが、そのようなことは可能でしょうか。なお、当マンションの規約は、「マンション標準管理規約」(平成23年7月改正版)に準じています。



回答

修繕積立金の取り崩しについては総会決議を経なければならないのが原則です。しかしながら、保存行為は管理者の権限であり義務でもあります。(区分所有法第26条第1項)。また、生活に差し支えるライフラインの復旧は緊急に対処する必要があります。したがって、総会を開催している時間がなく、緊急かつ必要性がある場合には、理事長はこの条項を活用して積立金を取り崩して原状復旧工事を行うことができると考えられます。その場合、組合員へ事前に通知するほか、事後の総会に報告をして承認を得ておくべきでしょう。

平成28年3月に公表された(改正)マンション標準管理規約では、第54条(議決事項)の十で以下のように示していますので、この機会に規約を見直しておくことをお勧めします。

(議決事項)

第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認
- 六 第58条第3項に定める承認又は不承認
- 七 第60条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の進行
- 八 第67条に定める勧告又は指示等
- 九 総会から付託された事項
- 十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等

2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

<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。