



質問

超大型の台風が近づき、既に案内済の重要事項説明会、通常総会の開催日時に直撃の予報です。マンション外の公民館で開催予定ですが、会場も避難場所に指定され利用ができない状況となっていますが、どのように対応したら良いでしょうか。



回答

総会の運営等に当たっては、参加者の安全確保が最優先となり、可能な範囲で会場の変更や開始時刻の繰り下げ等検討し、場合によっては延期・中止も止むを得ないでしょう。

また、区分所有法および管理規約等に規定された集会の期日等も踏まえつつ、早期に今後の対応方針を協議し、予定を変更する際は、区分所有者等に対して速やかに配布書面や掲示等で事情を周知し、理解を求めることが必要となります。

総会の開催と合わせて、マンション管理適正化法第72条に基づく、重要事項説明会についても、参加者の安全や心情等を考慮せずに、会社都合を優先させた説明会の開催の強行は、マンションを管理する立場として、ふさわしいものではありません。

この場合、止むを得ない措置として、管理組合に対し「法令上必要な業務ではあるが、参加者の安全確保のための緊急事態であること」等を説明し、双方協議のうえ、管理組合から延期の申出を受けて、当日の開催を中止（後日に延期）することが考えられます。

なお、法定の期日どおりに開催できない場合でも、当然に管理者等への説明を行い、事情を記した書面と併せ重要事項説明書を全区分所有者へ配布して理解を得ることに努め、事態が鎮静化した後に、速やかに説明会を開催する必要があります。その際、事後の証として管理者等から、本件経緯に係る確認の書面を取得しておくことが望まれます。

また、天災地変により、マンション管理業者自体も業務に支障を来すことが予測され、管理委託契約上の業務が履行不能になることや、管理組合の要望に応じられない事態に陥る可能性が考えられます。そのため、緊急事態に応じた社内体制の構築に努めるとともに、管理員の勤務体制等も含め、管理組合と災害等緊急時の対応について事前に協議しておくことが望まれます。

参考 当協会ホームページ「災害等緊急時の対応指針について」「災害等緊急時のQ&A（業務対応用）」

<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。