



## 質問

同一条件で管理委託契約を更新する際に、ITを活用して重要事項説明を行う場合は、説明の相手方の承諾を得る必要がありますが、法人化されている管理組合では理事の承諾が必要ですか。

(相談内容)

管理組合法人の理事にITを活用して重要事項説明を行おうとしたところ、4人の理事のうち3名からは承諾が得られましたが、1人の理事からは承諾が得られませんでした。承諾を得られた3人の理事に対してITを活用して説明を行えば、マンション管理適正化法第72条に規定される重要事項説明の要件を満たすこととなりますか。



## 回答

区分所有法第49条第3項では「理事は、管理組合法人を代表する」、第4項で「理事が数人あるときは、各自管理組合法人を代表する」と規定していることから、法人化されている管理組合の場合は理事全員に対して重要事項説明を行わなければなりません。

よって、承諾を得られた理事のみに対して重要事項説明を行うだけでは、重要事項説明を行ったことにはならず、ITを活用した説明の承諾を得られなかった理事に対しても説明しなければなりません。

なお、ご相談のケースでは、3人の理事からはITを活用した重要事項説明の承諾を得られていることから、当該3人の理事にはITを活用した説明を行い、承諾が得られなかった理事1人には対面で説明を行うという方法も考えられます。

区分所有法（理事）

第49条 管理組合法人には、理事を置かなければならない。

- 2 理事が数人ある場合において、規約に別段の定めがないときは、管理組合法人の事務は、理事の過半数で決する。
- 3 理事は、管理組合法人を代表する。
- 4 理事が数人あるときは、各自管理組合法人を代表する。（以下、省略）

<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。