



I'm ネット通信 No. 15

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

第 15 回定例会を開催しました

平成 26 年 9 月 12 日(金)午後 7 時から、茨木市立男女共生センター ローズWAM(ローズワム) 4 階研修室にて開催しました。合計 14 名の方に出席していただきました。最初に、11 月 16 日(日)に予定されている大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会主催の「分譲マンションセミナー」と、都市政策課主催のいばらき「まちづくりラボ」のお知らせをしました。その後、座談会の司会は上田氏が担当しました。

「監事の役割とその職務」について

上田氏が準備した資料「監事の役割とその職務」について一通り説明があり、皆さんのご意見をお聞きしました。

一般的には監事が 1 名という管理組合が多いようです。しかし、臨時総会を開けるほどの大きな権限を持つ立場であり、総会に出席できない事態もあることを想定すると、複数の方が良いのではなかろうか、あるいは補欠等の手当をしておくべきではないかという意見がありました。ただ、複数の場合はどのように分担すれば良いだろうかと質問もありました。複数の監事を持つ管理組合もあります。前年の理事長や理事経験者、前々年の理事長などが数名監事になるケースもあれば、全く理事の経験もなしに監事をするケースもあり、さまざまです。複数のメンバーがいる監査委員会があって、その長が監事という案を、現在検討している管理組合もありました。

理事長などは、理事の互選で選出されますが、監事は総会で選出されます。その違いを間違わないように願います。

監事の仕事は会計監査だけと思い込んでいる人が多いようですが、業務監査も大切な仕事です。規約・細則などを熟知しておかなければなりません。理事たちが規約違反などしないように目を光らせておくことが大切です。

大規模修繕工事などの時期は、複数の監事でしっかりとチェックする必要があるという発言がありました。

会計監査は、どのようにしているのでしょうか？ やり方が分からず、管理会社の指導した手順で監査している例が多いようですが、それでは不十分です。もっとひどいのは、「監査報告書に署名・捺印をお願いします。」という例があるとのことですが、それはいけません。年に 1 回の会計監査では、とても十分な監査ができません。月次の会計報告に対して、毎月、きちんと点検して欲しいものです。不正や間違いをチェックしなければいけないという責任感を持って、監事の仕事をやり返していただくようお願いいたします。

「未収金管理と滞納問題」について

滞納で、特別に古い未収金を抱える管理組合がありました。損金処理を考えているとのこと。たしかに、滞納割合が高いマンションでは、住宅金融支援機構の融資など受けることが出来ない場合があります。債権放棄をして滞納債権の圧縮・解消をしたいものです。

ところが、合法的に債務免除や債権放棄による損金処理ができる企業会計と異なり、管理組合の場合は色々と問題がありそうです。一つは、共有財産の処分になるので全員の合意が必要であるという民法251条の解釈があります。一方で、これは共有ではなく、総有としてとらえ、権利能力なき社団であれば、最高意思決定の総会で決議できるはずだという考え方もあります。いずれにしても、安易な損金処理は慎むべきで、その損金処理が会計の原点に則ったものであるかどうか判断の分かれ目になろうかと思います。この問題は、今後の研究課題として残しておきましょう…ということになりました。

まずは、このような状態にならないように、早目の対応に心がけましょう。お薦めするのが、3ヶ月目位を目途にして、これ以上滞納を続ける場合は6ヶ月目位になるまでに、回収方針を固めましょう。早ければ早いほど滞納額も小さいので回収しやすいわけです。人それぞれの考え方ではありますが、特別な事情がない限り、滞納者と会って話などしていると、情も移るし、言いづらい面もあって、厳しい督促はできません。支払い督促か少額訴訟などの法的な措置を粛々と進めることが、早い回収に繋がると考えます。

気を付けて欲しいことがあります。管理委託契約書をご確認ください。滞納者に対する督促は、一定期間(3ヶ月から6ヶ月位)督促を行っても支払いがない場合は、管理会社は責を免れ、その後は管理組合が行うようになっているはずですが、弁護士法第72条の規定を踏まえ、債権回収は管理組合自身が行うものであるということを認識願います。管理会社によっては、それ以降も弁護士を紹介などして協力をしてくれるところもありますが、管理委託契約書に書かれていないことまで、管理会社に対して無理を言ってトラブルになる事例をよく聞きます。

まず、管理規約を点検してください。遅延損害金の定めはありますか？ 弁護士費用や請求費用も請求できるようになっていますか？ 理事会で訴訟追行できるようになっていますか？ わざわざ総会を開かなくても良いようになっていますか？

また、一部入金を滞納者から求められてきた時の対応として、その時々が判断するのではなく、あらかじめ管理組合でマニュアル等にルールを定めておいて欲しいものです。くれぐれも時効などにならないようご注意願います。

最後に、ある管理組合であった管理員の横領事件の手口が披露されました。決算時の残高証明等でつじつまが合っているので、発覚が遅れたのですが、期と期の間の収入を削って、その部分を横領しているという手口です。入るべきものが入っていないのです。これを見つけるのは、①予算と決算の差額をぜひチェックして欲しい、②管理員に現金を扱わせない、③領収書には通し番号を入れる、等の対策が必要という貴重な経験談でした。

(文責：首藤媁平)

I'm ネット定例会にご出席いただき、同じ悩みを持つ者同士が話し合いをする中で、全員が知恵を絞って解決策等を検討すれば、その中から、「気づき」があるはずです。それを持ち帰って、実践していただくと、何らかの解決に向かうものと思われます。定例会終了後のアンケートで、「次回の定例会にも出席したいと思いますか？」に対して、全員の方が「出席したい」と答えていただいております。今後とも、多くの方々のご出席をお待ちしております。

問合せ先 茨木市 都市整備部 都市政策課内
TEL / 072-620-1660 (直通)
FAX / 072-620-1730
E-mail / jutaku@city.ibaraki.lg.jp