第2講　区分所有法

ヤマ①　管理組合法人

1. 法人となるための手続

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。

⇒**名称**には、**管理組合法人という文字**を用いなければならない。

⇒**登記**をすることによって、法人となる。

⇒**登記すべき事項**は、**登記した後**でなければ、**第三者に対抗**することが**できない**。

2. 管理組合法人の権限

(1) **その事務に関し、区分所有者を代理する。**

ほかに、以下の金額の**請求**及び**受領**についても、区分所有者を代理する。

- 共用部分等に係る損害保険契約に基づく**保険金額**
- 共用部分等について生じた**損害賠償金**及び**不当利得による返還金**

⇒**代理権に加えた制限**は、**善意の第三者**に**対抗**することが**できない**。

(2) **規約又は集会の決議により、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。**

規約により原告又は被告となったときは、**遅滞なく**、区分所有者に**その旨を通知**しなければならない。

3. 理事及び監事

	理事	監事
設置義務	**必ず**置かなければならない。	
選任手続	集会の決議による。 ⇒規約によって**別段の定め**は**可能**	
任期	**2 年** ⇒規約で **3 年以内**の別段の期間を定めることは**可能**	
兼任禁止	（監事は、理事を兼ねることができないので、結果的に理事が監事を兼ねることはない。）	**理事・使用人**と**兼ねる**ことは**できない**。
必要な員数にみたない場合	任期の満了又は辞任により退任した者は、**新たに選任された者**が**就任するまで**、なおその職務を行う。 ⇒**解任**により退任した者などは、**対象外**	
職務	管理組合法人を**代表**する。 ⇒利益相反がある場合、監事が代表する。 【理事が数人ある場合】 ① 原則として、**各自が代表**する。 ② 規約又は集会の決議により、以下が可能 ・**代表理事**を定める ・**共同代表**の定めをする ③ **規約の定め**に基づき**理事の互選により代表理事**を定めることができる。	① 管理組合法人の**財産**の状況を監査する ② **理事の業務の執行**の状況を監査する ③ 財産の状況又は業務の執行について、法令若しくは規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、**集会に報告**する ④ ③の報告をするため必要があるときは、**集会を招集**する

4. 解散

管理組合法人は、次の事由によって解散する。

- **建物**（一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあってはその共用部分）**の全部の滅失**
- **建物に専有部分がなくなった**こと
- **集会の決議**（区分所有者及び議決権の**各 4 分の 3 以上**の多数でする。）

これでダメ押し! ヤマ過去問③

2011 年　管理業務主任者　問 38

管理組合法人に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

1　管理組合法人に関して登記すべき事項は、登記した後でなければ、第三者に対抗することができない。

2　集会所のみを共有する 1 戸建て住宅で構成される団地管理組合は、団地管理組合法人になることができない。

3　管理組合法人には、必ず理事を置かなければならないが、監事の設置については任意である。

4　管理組合法人の代理権に加えた制限は、第三者の善意、悪意にかかわらず、その第三者に対抗することができない。

ヤマ過去問③　正　解　1

1　正　管理組合法人に関して登記すべき事項は、**登記した後**でなければ、第三者に対抗することができない〈区分所有法 47 条 4 項〉。

2　誤　**団地管理組合**は、団地建物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することができる〈区分所有法 65 条、47 条 1 項〉。

3　誤　管理組合法人には、理事を置かなければならない〈区分所有法 49 条 1 項〉。また、管理組合法人には、**監事を置かなければならない**〈区分所有法 50 条 1 項〉。

4　誤　管理組合法人の代理権に加えた制限は、**善意の第三者**に対抗することができない〈区分所有法 47 条 7 項〉。したがって、当該制限につき悪意の第三者には対抗することができる。