

問 13 平成 27 年度 [問 30]



区分所有法

管理者・管理組合法人

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

- 1 管理組合法人は、その設立登記によって、その事務に関し、区分所有者のために原告又は被告となることができる。
- 2 理事は、規約又は集会の決議によって禁止されていないときに限り、配偶者又は1親等の親族のみに特定の行為の代理を委任することができる。
- 3 全ての専有部分が1人の区分所有者に帰属することになった場合、管理組合法人は解散したものとみなされる。
- 4 代表理事が、個人として、管理組合法人名義の土地を購入する場合は、その価格が適正なものであっても、監事が管理組合法人を代表する必要がある。

■■■〔正解〕 4 ■■■

□□ 1 誤

管理組合法人は、規約又は集会の決議により、その事務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる（区 47 条 8 項）。したがって、管理組合法人は、設立登記によっても原告・被告となることはできず、規約ないし集会の決議を要する。

□□ 2 誤

理事は、規約又は集会の決議によって禁止されていないときに限り、特定の行為の代理を他人に委任することができるとされている（区 49 条の 3）。そして、代理人となることができる者を限定する規定はない。

□□ 3 誤

管理組合法人は、①建物の全部の滅失、②建物に専有部分がなくなったこと、③集会の決議によって解散する（区 55 条 1 項）。本肢のような事由は、管理組合法人の解散事由とはされていない。

□□ 4 正

管理組合法人と理事との利益が相反する事項については、監事が管理組合法人を代表する（区 51 条）。そして、利益相反事項にあたるか否かは、当該行為の外形から判断される。すなわち、実際の理事の目的等は考慮せず、その取引の外形・性質上利益が相反する可能性があれば、実際に管理組合法人が不利益を被るかどうかを問わず、利益相反事項とされる。本肢の取引は、管理組合法人が理事に対しその所有する土地を売るというもので、外形上、理事が不当に安い値段でその土地を買って管理組合法人に不利益を被らせる可能性が認められる。したがって、利益相反事項にあたり、監事が管理組合法人を代表する。