

管理者の責務について

○ 管理規約では、通常、理事長＝管理者となっており、理事長は、区分所有法に定める管理者として大きな責任を負う。

<日常的な業務の範囲と責務（法定）>

1. 一般的権限（法 26 条 1 項）

- ・ 共用部分等の保存（共用部分等の滅失・毀損を防止して現状の維持を図る行為）
- ・ 集会決議の実行（集会の決議内容を具体的に執行すること）
- ・ その他規約で定めた行為の実行

2. 規約の保管及び閲覧（33 条）

3. 集会の招集（34 条）

- ・ 管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集

4. 集会における事務の報告（43 条）

5. 委任の規定の準用（民法等の委任に関する規定（法第 28 条））

- ・ 善管注意義務（その職務を行うについて善良な管理者としての注意義務を負う（民法 644 条））
- ・ 報告義務（区分所有者の求めに応じ、いつでもその職務処理の状況を報告しなければならない、また、職務が終了した後は遅滞なくその顛末を報告しなければならない（民法 645 条））

<特別な業務の範囲と責任（法定）>

1. 訴訟追行権（法 26 条 4 項）

- ・ 管理者は、規約または集会の決議によって、その職務に関して区分所有者のために訴訟の原告または被告となることができる。

例) 滞納管理費の請求 等

2. 区分所有者への通知義務（法 26 条 5 項）

- ・ 管理者は、訴訟追行権に基づき原告または被告となった場合、遅滞なく、その旨を各区分所有者に通知しなければならない

3. 区分所有者を代理する権限（法 26 条 2 項）

- ・ 損害保険契約の締結及び損害保険金の請求等の代理権
- ・ 損害賠償金及び不当利得の返還金の請求等の代理権