



Q 私のマンションの管理規約に、「理事長を区分所有法に定める管理者とする」と規定されていますが、これはどういうことでしょうか。

A ご質問の内容は、標準管理規約 38 条 2 項の規定の通りです。

区分所有法 3 条では「区分所有者（マンションの所有者）は、建物や敷地などの管理を行うために全員で管理組合を構成し、区分所有法の定めに従って、総会を開き、規約を決め、そして管理者を置くことができる」となっています。

この法律により、区分所有者はマンションの建物や敷地などの管理を全員で行わねばならないこととなりますが、全員で管理を行うことは現実的ではありません。そこで、特定の人に管理に関する権限を付与して円滑な管理を進めることになるわけです。これが「管理者」です。管理者は 1 人でもよく、複数人置くこともできますし、法人でもなることができます。また法的には置かなくてもよいとされていますが、一般的ではないようです。

一方、管理規約においては、管理業務を行う管理組合の代表者として理事長を定めています。（標準管理規約 38 条 1 項）。したがって理事長は管理者と同じ業務を行うことになり、同じ管理組合に理事長と管理者とを別個に設けることから生ずる混乱を防ぐために、同 32 条 2 項において「理事長 = 管理者」と規定しているわけです。

回等者：広島県マンション管理士会