

平成29年(ホ)第[ ]号  
建物の区分所有等に関する法律違反事件

平成29年[ ]月[ ]日

住所：千葉県[ ]  
[ ]

氏名：[ ]

印

## 陳述書

1 平成28年6月26日に開催された第1回臨時総会の議長は誰でしたか。

私 ([ ]) です。

2 1の総会の議事録を作成しましたか。

作成していません。

当時の関係者、管理会社の記憶をたどりながら調査等を行った結果、総会議事録は以下の理由等により作成していないことが判明しました。

3 理由、事情及び言い分

(1) [ ]管理組合(以下「当管理組合」という。)の事情

① 日本のマンション管理組合のほとんどは、輪番制で選出された理事の中から、抽選等で管理者(理事長)を選任しており、当管理組合もその方法で管理者を選任しています。

② よって、マンション管理に関する専門的知識のない人間が管理事務執行の責任者とならざるを得ないため、多くのマンション管理組合は、管理事務のほとんどをマンション管理業者(以下「管理会社」という。)に委託をしているのが実情であり、当管理組合も同様です。(資料-1参照)

(2) 議事録未作成の理由

私の記憶及び関係者の証言によると以下のとおりです。

① 平成26年6月26日に開催された臨時総会においては、管理会社の担当者の日程調整がつかず、担当者欠席の状態で開催されました。

- ② 本来ならば、管理会社との管理委託契約に基づき、管理会社の担当者が議事録案を作成するべきところ、担当者が欠席したため議事録案の作成を依頼できず、自分たちで作成することとしました。
- ③ そこで、コンサルタントとして出席していたマンション管理士より、6月28日に議事録案(資料-2)を受けとり、本案をベースに作成することにしました。
- ④ 私は、議事録案を確認し、同案を基に議事録を作成するように管理会社に依頼したつもりでしたが、そのあたりの記憶は定かではありません。
- ⑤ 御庁から、「過料手続に関するご連絡」を受け取ってから、関係者の記憶をたどったり、管理会社の担当者に問い合わせたり、当管理組合の管理事務室内や管理会社の内部を探索したりしましたが、当該議事録を発見することはできず、おそらく作成していないであろうということを確認しました。

### (3) 議事録の作成

- ① 当該議事録を作成していないと思われることから、当時の関係者で協議し、7月24日に、遅ればせながら、平成28年6月28日開催の総会議事録を作成しました。(資料-3)

### (4) 私の言い分

- ① 当時、速やかに議事録を作成しなかったことは、管理者(理事長)としての私の怠慢であることは認めます。
- ② しかし、前述のとおり管理者といえどもマンション管理に関する素人が担当していることや、当時、管理会社の担当者が総会に出席できなかったこと、また臨時総会の前後に、管理会社の担当者が交代(■■■■氏から■■■■氏)したこともあり、管理会社も事務作業が混乱していた事実があります。そのような状況下で、私も自分の日常業務が多忙だったこともあり、失念したものと思われまます。

### (5) 結語

以下の理由により、不処罰処分を希望します。

- ① 事案自体が、悪質性や再犯性を帯びていないこと。
- ② 議事録の未作成を確認後、1年経過後ではあるが、直ちに総会議事録を作成したこと。
- ③ 「建物の区分所有等に関する法律」第42条では、議事録の作成期日を定めていないこと。
- ④ 臨時総会の議案は賛成多数で承認され、この点については、区分所有者間で争いはなく、可決された事案も既に実施済みであり、本件に関するトラブルや訴訟等は起きていないこと。

⑤ この程度の違反で個人に過料が科されることになれば、輪番制を基に成り立っている当管理組合（ほとんどの区分所有者が、自らの時間を割いて嫌々ながらボランティアで理事を引き受けているのが実情である。）において、誰も理事や理事長（管理者）を引き受けなくなり、今後マンション管理組合が機能しなくなるおそれが高いこと。

⑥ 本件を申し立てた区分所有者は、  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] 当管理組合嫌がらせ目的の濫用的な申立てとも評価される。

以上

#### 附属資料

資料－１：管理会社との管理委託契約書写し

資料－２：議事録案（平成２８年６月２８日作成）

資料－３：新規作成議事録写し（平成２９年７月２４日作成）