

管理組合の法人化について

管理組合が不動産を取得する場合、例えば、隣接する土地を購入したり集会所を建てる場合に法人化することが一般的に行われています。不動産登記の名義人は、自然人と法人だけで、法人でない管理組合（法人格なき社団）名義の登記はできないのです。理事長個人名に「〇〇管理組合理事長」のような肩書きを付けて登記することもできません。なお、土地の場合には規約敷地、建物の場合には規約共用部分を設定する方法もありますが、これらについては、別の機会に説明したいと思います。

法人化の手続

管理組合は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による総会の特別決議で「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ります。（区分所有法47条1項）

「名称」には、「管理組合法人」の文字を入れる必要（48条1項）があり、団地の場合には「団地管理組合法人」文字を入れる必要（66条）があります。

「事務所」とは、法人の住所にあたるものです。事務作業を行う施設を指すのではないので「〇〇マンション管理事務所内」とする必要もなく、管理事務所がないマンションの場合に「理事長宅」とする必要もなく、何丁目何番何号（何丁目何番地）のように個人の住所と同じ表現で充分です。

法人化前の理事・監事が、そのまま自動的に法人の理事・監事になるのではないので、総会では役員選任の決議も必要です。この場合、任期の途中で法人化を行った場合、法人設立時から規約で定めた任期が再スタートすることになるので、規約の附則で、法人化後最初の理事・監事の退任時期を定めておいた方が良いでしょう。また、名称や事務所は、通常は規約に記載があり、「理事長は、区分所有法に定める管理者とする。」の規定（標準管理規約単棟型38条2項）は、不要になるなど、法人化に併せて、現実には規約の変更も必要になります。

法人化のメリット

個人（特に理事長個人）と法人の法律関係が明確になることです。不動産の登記名義については、前述のとおりです。また、理事長の横領が発覚し管理組合の財産を明確にするために法人化した管理組合もあります。電話加入権の名義変更など忘れがちで何年も前の理事長名義のままになっていることもあります。法人名義にしておくとお心です。銀行預金口座を開設する場合や理事長の変更を届ける場合など、法人でなければ、規約と（理事長を選任した）総会議事録等の提示を要求されますが、法人であれば、登記事項証明書（登記簿謄本）1枚で手続できます。訴訟を提起する場合でも、同様です。

法人化のデメリット

理事の改選毎に役員変更登記が必要となります。毎年、理事が交代する場合には、毎年登記が必要です。たまたま、同じ人が長く理事長を続けている管理組合がありますが、そんな場合でも、役員の任期は原則2年、規約で長くしても最長3年毎には、登記が必要です。また、法人住民税の均等割り（大阪市内の法人の場合、府民税2万、市民税5万の計7万円）の課税の可能性はあります。

変わらない部分

「管理組合法人の成立前の集会の決議、規約及び管理者の職務の範囲内の行為は、管理組合法人につき効力を生ずる。」（47条5項）とされており、管理会社や工事施工会社などとの契約や、区分所有者・占有者との間の権利義務も、特別な手続の必要なく、そのまま受け継がれます。

法人税（国税）の課税は、法人かどうかではなく、収益事業を行っているかどうかで決まります。法人でなくても収益事業を行っていれば課税されますし、法人でも収益事業を行っていなければ課税されません。

(NPO 法人マンション管理支援の関住協 世話人
司法書士・マンション管理士 横山幸一郎)