

- 1、5月の総会で理事に選任されたA氏は、8月に会社から他県への転勤を命じられ単身赴任することになり、理事を妻と交代したいと申し出た。理事会で承認するか。

規約通りなら、理事は総会で組合員等の有資格者から選任された者ですから、その交代には総会承認か文書による組合員全員の同意が必要です。しかし、かなりの管理組合では、夫婦間の交代については同一住戸に住む家族だからと容認する風潮があるようです。実際問題として、理事の選出は住戸毎に順番が決まっていたり、ブロック単位でくじ引きなどをして決めているケースが多く、もし途中交代を他の住戸者にする事になれば、厄介なことになる場合があるでしょう。規約通りの手続きを求められる恐れもあります。

今後、組合員等の高齢化が進めば、途中交代せざるを得ない事情は増えていくと予想されます。そこで、途中交代の仕方をルール化しておくことが大事になります。例えば、規約に「理事を任期中にやむを得ない事情で途中交代させる場合、理事会が後任を指名し、広報等で周知するものとする」と明文化しておくとか。次々年度の理事候補をあらかじめ決めて総会承認を得ておき、理事に欠員が生じたら、その理事候補の中から理事会が後任を選定する、などの方法が考えられます。いずれにしても、きちんとルール化し、明文化しておく必要があります。

- 2、理事会で総会の議案書作りをしていたところ、監事から営繕業務の一部に問題があったとする趣旨の監事報告書が提出された。理事会で検討した結果、これでは総会が紛糾するとして、監事に報告書の書き直しを要請した。これで問題ないか。

これは、理事会の越権行為です。そもそも理事と監事は総会で別々に選任されたものであり、監事は理事会とは独立した存在です。標準管理規約（団地型）で理事長は総会で「前会計年度における組合の業務の執行に関する報告」（40条3項）と「監事の監査を経て会計報告」（61条）をするよう義務付けられています。対して監事は「組合の業務の執行および財産の状況を監査し」（43条1項）総会に報告する義務を負っています。

これまで議案書には大方、「組合の業務及び会計は適正に行われたものと認めます」とした監事署名の一文を載せるのが通例となっております。代々そのようにして議案書作ってきたので、業務の一部に問題があったとする監事報告書を議案書に載せることを拒否したのでしょう。

であれば、監事は議案書とは別途に監事報告書を作成して総会に提出すれば良いだけのことです。理事会がそれまで書き直しを要求することは出来ません。

- 3、ある住民から、ベランダの隣戸との境のあたりに、屋外給湯器を設置したいと、理事会に届出・承認を求めてきた。承認するか。

給湯器などの機器類は新しいうちは比較的静かですが、古くなると様々な騒音をだすようになります。したがってベランダの隣戸との境あたりに設置するのは好ましくありません。特に夜間、周囲が静かになると給湯器音は意外と響きます。他のマンションを注意してみると、ほとんどの屋外給湯器は、設置住戸のベランダの中央に、隣戸と距離を取って置いてあります。これが基本です。

- 4、ある1階住民から、南側通路のケヤキが大きくなり過ぎて日照が悪くなった。部屋の中がジメジメし、カビも生える様になっており、切って欲しいとの要望がきた。理事会ではその住棟の全戸にアンケート調査をして決めることにした。これで良いか。

対象住棟の全戸にアンケート調査して、その結果で障害樹木を伐採するかどうか決めるというのは、一見、民主的なように思えますが、これは理事会の思慮不足としか言えません。問題の樹木で実際に障害を被るのは、例えば4階建てで16戸あったとして、1～2階の数戸に限られるのが普通です。他住戸では、夏涼しくてよいとか、この眺めがよいとか、せいぜいどちらでもいいぐらいでしょう。伐採希望が少数派になりやすいのは目に見えています。意味のない調査です。マンションの樹木は、景観づくりやプライバシーに配慮して植えた人工林です。そこで生活する人たちのためにあるのであり、樹木のために健全な生活が損なわれたり、忍従を強いられるようなものではありません。この事が本当に理解されているなら理事会は、障害樹木であることを住民に説明したうえで伐採し、景観などを維持する必要がある適切な中低木を選んで補植するなどの対応策を検討すべきでしょう。また、障害樹木にしてしまった植栽管理の在り方を見直すことも大切です。

- 5、これまで同じ管理会社に窓口業務などの管理業務を委託してきた。新年度理事会は、前年と同じ内容の契約をするのだから、面倒なことはしたくないと、管理会社に契約の自動更新を提案した。これで良いだろうか。

マンション管理適正化法で、管理会社は管理組合との業務委託契約を毎年度契約更新することが義務づけられています。自動更新は法律違反です。しかも管理会社は契約更新をする前に、管理業務主任者（国家資格）をして、契約内容の重要事項等を説明することも義務づけられています。

以上