

## 、新任理事実務講座 「正副理事長編」 演習問題 (令和2年版)

- 1、 ある団地の理事長が副理事長と話し合っ、管理会社を変えることにした。そのための臨時総会を開くことにして理事会に諮ったところ、正副理事長を含めて10人の理事うち、6人がもっと慎重に進めるべきだと、開催に反対した。しかし理事長は、総会招集権は自分にあるとして、開催通知を全戸配布した。

これに対して、慎重派理事など8人が正副理事長欠席のまま、臨時理事会を開催し、正副理事長を解任するとともに、臨時総会の中止を全員一致で決めた。さらに新たな正副理事長を互選した。これら一連の措置は認められるか。

最高裁は2017年12月、理事会が理事長を解任できるかどうか争点となっている裁判で、「解任できる」と裁定しました。下級裁判所の一、二審では、管理規約に定めがない点を重視して「在任中の理事長の意に反して理事会が地位を失わせるのは許されない」としていました。これに対して最高裁は、規約において「(理事長の)選任は原則、理事会に委ねられており、理事会の過半数による解任も理事に委ねられている」と判断、逆転判決をだしました。

- 1、 あるマンションには、入居当初からコミュニティ委員会という組織がある。全組合員が加入し、月額200円のコミュニティ会費を徴収。図書室の書籍を購入したり、夏祭り・餅つき会などのイベント費用にあてたり、花の会・写真クラブなどサークル活動の支援金にしてきた。ところが、ある組合員から同委員会への強制加入は区分所有法や規約の趣旨に反する、管理費等と一緒に会費を徴収するのも問題だと申し立てられた。理事会はどう対応したら良いか。

2016年(平成28)の標準管理規約改定で、従来、27条(管理費の支出)と32条(管理組合の業務)にあった「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」という、いわゆるコミュニティ条項が削除されました。この条項が拡大解釈されて、管理費と自治会費・町内会費が一体徴収されたり、組合員の一部に限られるクラブやサークルの活動費、親睦を目的とした飲食費などに強制徴収する管理費から支出されるのは適切でないと言うのが理由です。しかし、費用の強制徴収や一部の者のために管理費から支出したりなどの問題がなく、組合目的の範囲内で適切に行われるものであれば、コミュニティ活動を支援すべきとしております。コミュニティ委員会が改定趣旨に沿ったものかどうか問われることになります。

- 2、 総会で雨漏りのする集会所の屋根を葺き替えることを決議した。理事会で施工業者を選定したところ、業者から非常時に役立つし、節電に

もなる太陽光発電装置付きの屋根にしたかどうかとの提案があった。理事会で検討した結果、提案のような工事に変更することを決めて、実行した。費用も予算より2割ほどオーバーした。問題はないか。

総会で工事計画の内容を、何処まで詳細に決めるかについての決まりはありません。多額の費用を要する大規模修繕なら仕様も費用も具体的に書かれた施工会社等との請負契約案か、施工計画案レベルのものを提出するのが一般的でしょう。集会所の屋根の葺き替えも、大規模修繕に準じたものとみるか、それほど厳密でなくてもよいとするかは見解の分かれるところです。しかし、屋根の葺き替えに太陽光発電装置を新たに加え、予算も2割がた増える計画変更であれば、事前に総会に修正提案するのが基本です。実行してしまった後では、事後報告するしか仕方ありません。もちろん問題にされたり糾弾される事にはなりません。しかし理事の誠実義務違反で罰則が適用されるまでの事にはならないでしょう。

- 4、 非常時の要支援者名簿を作成するため調査表を作って全戸配布し、該当者の居る住戸は、氏名、年齢、要支援状態を記入するよう求めた。これに対しある住民から個人情報保護違反だとの抗議があった。さて、どうするか。

2015年の個人情報保護法改定に伴って、管理組合も適用対象となりました。だからといって固くなる必要はありませんが、次の4つの基本ルールは守った方がいいでしょう。①個人情報を取得・利用する時のルール（いずれも利用目的を明示する）、②保管ルール（安全に保管する）、③第三者に渡す時のルール（あらかじめ本人の同意を得る）、④本人から情報開示を求められた時のルール（開示し、すみやかに訂正等に応じる）。

ほとんど常識的なことばかりですが、肝心の点は、本人の同意がなければ多くの場合、個人情報の収集・利用が難しいことです。今回の要支援者名簿作成のための情報提供も本人がしたくないと拒否すれば、それまでです。しかし、その他の同意者から収集することは問題ないでしょう。

- 5、 理事会で次年度には大規模修繕委員会を立ち上げることにしたが、その委員会細則は前回の大規模修繕のおり改定したもので、委員任期などで実情と合わない恐れがある。そこで、理事会では法令や規約等に抵触しない範囲内で、理事会決定で細則を変更できるようにしたい、との意見がだされた。これは実際に可能だろうか。

規約・細則および総会決議事項は組合員をはじめ、同居人や賃借人等までも遵守する義務を負っています。違反すれば罰則もあります。そのため規約・細則の改廃は総会で行うことと規定されています。理事会レベルでの変更などは認められません。

以上