

## 総会開催に際して求められる丁寧な対応

### ～新型コロナウイルスへの対応について～

理事会は総会の開催について慎重に対応する必要があります。そして、この問題は理事会が勝手に決めるのではなく、何故そう言う結論に至ったのかをきちんと組合員（区分所有者）に周知徹底する必要もあります。しかし、官公庁に問い合わせても参考になるような回答を得られないのが現状です。

マンション管理業協会は2月27日に改訂版「マンション管理会社の感染症等流行時対応ガイドライン」を公表し、「居住者の安全を確保するために、場合によっては集会等を延期、中止することも止むを得ない」と明記していますが、これはあくまで管理会社視点の話と言えるでしょう。

一方でマンション管理士の廣田信子氏は「1か月先延ばしすれば、確実に開催できるのであれば、非常事態ですので、延期もありだと思いますが、この先、3か月ぐらいは状況がよくなることも想定しなければなりませんので、総会ができないまま、期が進んでいくのでは新しい役員も決まらず様々な支障が生じます。」と無料のメルマガで配信しています。

総会の代わりに書面決議という選択も考えられますが、書面決議という手法は全組合員の賛同を得る必要があり相当にハードルが高く、世帯数が多いほど現実的ではないと思われる。

考え方のポイントとして、総会が単なる要請か或いは法的根拠があるものかということが判断材料になると思われます。通常総会は区分所有法第34条で定められた“管理組合にとって重要な問題を決めていく集会”で、区分所有法第43条に定められている通り、管理者（標準管理規約第38条では理事長）は、組合員に対して事務に関する報告を行う必要があり、もし法律に違反して総会で一定の期間内に事務の報告をしなかった理事長は「20万円以下の過料に処する」と定められています。

さらに総会は管理組合の最高意思決定機関で、区分所有者が毎月負担しているお金が有効に使われているか確認し、次期会計年度の収支予算や役員選任を承認する場です。そして、記載事項に疑問点があれば質問し確認する場でもあります。

したがって法的根拠がある総会は管理規約に則って必ず実施せざるをえないということになります。

前述の廣田信子氏は、今回の情勢を鑑みてメルマガで次のような提案をしています。「総会は日程的に余裕をもって通知する」「議案書は、通常より丁寧に作り、決議する内容を分かりやすく記載する」「議案書の内容に対する質問は書面で受け、総会前に回答書を掲示するようにする」

また、たとえば総会の案内に以下のような文言を入れる工夫をしてみても如何でしょう。

「皆様にお集まりいただきたいのですが、新型コロナウイルスの影響を考え、できるだけ議決権行使書で権利を行使いただきたく宜しくお願い申し上げます」 ※委任状ではありません。

「ご来場いただけても皆様の考えを受け取れるよう“ご意見欄”を設けました。真摯に回答したいと思しますので、ぜひご利用ください」

「新型コロナウイルスの影響を考え、出席者が多い場合はあらためて別途に大きな会場を探したいと思います。ご理解ご協力をお願い申し上げます」

総会を安易に延期すれば、組合員から「役員や管理会社が自分たちに都合の良いように行っている」と解釈されてしまう恐れもあります。各管理組合で知恵を絞って困難を乗り越えましょう。

いずれにしても組合員に対する丁寧な説明と誠意ある組合運営が大切なキーワードとなります。

※特別決議を要する議案については、緊急を要する案件でなければ新型コロナウイルス終息後に臨時総会を開催することも選択肢となります。