泥沼の裁判沙汰にも

マンション 誰のものか

第8部 読者の声から ㊤

昨年7月から「マンション誰のものか」を掲載し始めて以降、読者から様々な意見が寄せられた。情報提供や取材の依頼も多数あった。第8部では「読者の声から」として一部を紹介する。

トラブル 明日は我が身

まずは住人間や管理会社とのトラブルだ。

同一理事長17年

「管理会社と一部の理事が癒着していた。修繕工事に私が異論を唱えたら信用調査のようなことをやられた」（東京・文京、佐藤浩さん＝仮名、59歳）

マンションの外壁などの追加工事について佐藤さんが不審を抱いたのは3年前だった。過去の総会の資料をみても管理組合が承認した記録がない。管理会社のT社に資料の提供を求めたところ拒絶され、一部の理事からも「終わった話だ」と反対された。

追及しようとようやく開示させたが、T社は収支報告書を改ざんしてまで不正を隠そうとした。そんな折に、T社の担当者から「差し押さえをなんとかしろよ」とささやかれた。佐藤さんが別のマンションに保有している住戸が仮差し押さえされている事実を登記情報を調べて把握し、それを他の住人にも言いふらしていたのだ。

佐藤さんはプライバシー権の侵害だとT社とこの担当者を訴え、今年2月に勝訴。現在、理事長を務めている佐藤さんは管理会社をT社から変更し、組合の過去の支出におかしなものがないか調べているという。

業者を訴えた荻原さんが住む東京都中野区のマンション（一部画像処理しています）

「同一人物が17年も理事長を務めている。管理会社の担当者とはツーカーで管理費を乱用している疑いがある」（東京・港、阿部芳彦さん＝仮名、60歳）

阿部さんが所有しているのは、港区内の地下鉄駅から徒歩数分の約400戸のマンション。投資用の物件で所有者の約8割は居住せず、賃貸している。家賃水準が低迷するなか、管理費が過大で十分な利回りが得られないことが不満だった。

5月下旬の総会で、阿部さんはエスカレーターなどの保守費が不当に高いと主張して複数の業者に見積もりを取ることを要求した。自分を理事にすることも求めた。

理事長で月に1万5千円などという役員報酬が高すぎることも批判し、総会は紛糾した。

理事長側は複数の業者から見積もりを取ることは約束したが、それ以外については明確な対応を示さなかったという。

こうしたトラブルが深刻になると最初の文京区の事例のように裁判沙汰になる。次に現在、係争中の事例を紹介する。

別の材料で工事

「管理組合は業者の見積書どおりに工事代金を払ったのに、実際は見積もりとは違う工事がなされた。理事会は何もしないので、代わりに自分が提訴した」（東京・中野、荻原浩さん、74歳）

荻原さんが住むのは築40年超の約60戸のマンション。共用ブレーカーの改修工事などの契約内容にかねて疑念があり、理事長に伝えたが、相手にされない。そこで昨年9月、自ら原告となって訴訟を起こし、3つの工事について業者に代金の返還を求めた。

工事内容を見積書と照合したら、明らかに別の材料が使われていて、払った代金もカタログ価格より高い。こんな工事を管理組合が認めるはずはないから、本契約は「錯誤」によるもので無効だ――というのが荻原さんの主張だ。

よりどころとしたのは民法423条にある「債権者代位権」の転用。第三者（荻原さん）が他人（管理組合＝理事会）の権利を代わりに行使するもので企業の株主代表訴訟に似た仕組みだ。

4月に出た東京地裁の判決は「請求棄却」。荻原さんの代理人の花沢俊之弁護士は「裁判所は『管理組合の錯誤は認められないから、債権者代位権の適否を論じるまでもない』と切り捨てた」と話す。荻原さんは東京高裁に控訴しており、二審判決は8月末に出る。

この事例の根底には理事会が十分に機能しないと住人の権利が保障されない、という問題がある。現在、類似の裁判が各地で起こされている。

読者からは「政党色が強いグループから理事長が連続して選ばれ、組合活動を通じて支持者を増やしている」「ある宗教団体の人が理事長になり、管理費を流用している疑いがある」などの情報も寄せられた。