ご相談申し上げたいこと

1. 問題の内容

戸塚区のドリームハイツ（神奈川県が 40 年前に分譲した 19 棟 1506 戸の団地）の住民です。
入居時に 30 代だった人が 70 代になり高齢化が進んでいますが、各棟 1 名の理事を選んで管理組合を自主管理しています。私も昨年 4 月から理事を務めています。

管理組合規約（以下規約）に基づいて、担当理事、理事会、総会のそれぞれが許された範囲で意思決定を行い運営することになっていますが、実際には理事長や理事会による越権行為（規約で許された範囲を超える意思決定）が横行しています。
この状況を正すために理事会で問題提起したところ、逆に私に対する退場命令が提案され可決されました。それ以降、私には発言が認められない状態が続いており、議事録からも私の発言の全てが削除されています。

理事会のこのような振る舞いは許されるべきことではないと思います。
違反行為として停止命令を出すことはできないか、というのが本日のご相談の趣旨です。

私が正そうとした理事長と理事会の越権行為（規約違反）と、退場命令が議決されるまでの経緯は以下の通りです。

(1) 8 月の理事会において、監事による監査結果が発表され、役員（理事、監事）報酬の支払いは適正に行われていると説明された。
(2) これに対して以下の事実を指摘し、不正な支払いを見逃していないか監事に質問した。
　(ア) 役員が市内へ外出した際に食事代を含む出張手当 5000 円が支給されており、同行した監事も支払いを受けている。
　(イ) 役員報酬は総会で承認されたものについてのみ支払いが認められているが（規約 26 条、35 条）、総会で出張手当の支払いが承認されたことはない。
(3) 質問に答えられない監事に代わって理事長と理事 2 名が理事長の裁量で支払ったので問題ないと説明した。（規約では理事長にそのような裁量権を認めてはいません。）
(4) さらに質問しようとしたところ、監事に代わって答弁した理事から録音の禁止が提案され、すぐに採決が行われて可決した。（毎月メモ代わりにボイスレコーダーに録音してきましたが、それまでは録音を止められたことはなく、また録音を禁止する規則もありません。）
(5) 録音を止めるように求められたので、断ったところ、退場を命じられた。
　退場も断ったところそれ以降私はいないものとして議事が進められた（発言しても議長が取り上げないし、議事録にも記載しないように事務局に指示した）。
(6) 理事会の議決事項は規約の 44 条で定められていますが、録音禁止や退場命令をその場で決議して実施するようなことは認められていません。
(7) 理事会の議長（副理事長）に議決が有効である根拠をメールで質問し、説明を求めていますが回答はないままです。記録に残る文書では回答したくないそうです。

(8) その後、9 月、10 月の理事会においても録音禁止命令・退場命令が繰り返されました。

(9) またこれに先立って理事会の傍聴を求める組合員の要望が出ていましたが、6 月の理事会では理事会は非公開（傍聴はさせない）とすることが決議されました。これも規約 44 条で許されていることではないと思います。

2. 何故こんな問題が起こっているか（推定原因）

(1) 理事長と一部理事の過ちが発覚して責任問題になることを恐れている。

(2) 望んで理事になった人は少ない。持ち回り当番で理事になり、規約を読んだことのない人がほとんど。自分で規約を読んで考えようとしない。

(3) 団地内の処世術と心得ているのか、声の大きい人の提案には無条件にしたがう。（理事長が居住者のいない空き室の合鍵を作りたいと提案して議決されたこともある）

(4) 理事長には特別な裁量権があると誤解している。理事長の裁量で決めたと言えば、それが規約に違反する越権行為であることに誰も気づかない。（理事長自身も他の理事も誤解している）

(5) 誤りであることに気づいても意地を張って間違いだったと認めない。

(6) 管理組合の広報は理事長と広報担当理事が掌握しているため、一般組合員（住民）に過ちを伝える術がない。広報を担当する理事は録音禁止と退場命令を提案した人です。

(7) 理事の多くが定年退職者であるのに対して、私はまだ現役の会社員です。
この問題を住民に知らせるための時間や、地域コミュニティ内での人的ネットワークで不利な状況にあります。また若造が生意気なことを言うなという感覚も強いと思います。

3. ご相談したいこと

(1) 理事長と理事会が行った出張手当の支払い、および理事会の非公開、録音禁止、退場命令に関する決議は管理組合規約に違反する行為だと思います。私の認識が間違っていないかご意見をいただければ幸いです。

(2) 違反行為を止めさせる効果的な方法をご教示ください。
できれば訴訟を経ずに違反行為に対する停止命令を出すことはできないでしょうか。
総会で問題を取り上げることができれば良いのですが、総会の出席率は毎年 1 割程度です。
理事長は 9 割以上の組合員の白紙委任状に支えられているので総会で理事会や理事長の非を問うことは困難です。

以上、ご相談申し上げます。（管理組合規約も添付させていただきました）
ご高察の上助言いただきますようお願いいたします。