

トマトマンション管理士事務所通信

2012年(平成24年)1月25日
第00022号(隔月発行)

編集/発行者: 西岡 儀和

住所: 西宮市鳴尾町一丁目10-11-101

電話: 0798-47-8181

URL: http://www.tomatohome.jp/z_mansion/toppage1.htm

国交省 24年度予算

規模 35億円

再生環境整備に1億円

「タ」改修に補助

平成二十四年度政府予算案が十二月二十四日、閣議決定され、国土交通省予算では分譲マンション等の既設エレベーターを対象に約三十五億円規模の防災対策改修補助事業が盛り込まれた。マンション政策室の「マンション再生環境整備事業」は約一億円。国土技術政策総合研究所(国総研)の「地震後の外装材の健全性評価方法の確立」研究等には千五百万円が付いた。

が直接補助する。仮に三種設置総費用が三百万円の場合、百万円が管理組合等に補助される仕組みで、「およ

そ三千台以上の申請には対応したい」(動力・設備係)。申請方法等の詳細は予算成立後に公表予定。

マンション政策室は専門家による相談体制等を充実させる「マンション再生環境整備事業」を二十四年度も行う。二十三年度は一億三千六百万円だった。第三者管理制度に関連して管理業者や「管理者業」の在り方を検討する調査費用は不動産業課に約一千万円付いた。二十四年度の検討会の事務局をマンション政策室と合同ではなく「不動産業課に置く場合もありうる」(不動産管理係)としている。

国総研は二十四年度の重点研究でタイル・モルタル等の外装材について、地震で被害発生率が高いことから①既存の地震等における外装材の被害調査②外装材の地震後の健全性評価診断技術の整備等を行う。住宅生産課は既存住宅ストック有効活用策で、住宅瑕疵(かし)担保責任保険の設計施工基準の見直しに必要な検証等支援として、関係団体に一億円を限度に補助する。(マンション管理新聞 第861号より)

また 2社に指示処分

三興 草津のリゾート・管理員が5億円

国交省関東整備局

目玉は建設指導課による「既設昇降機安全確保緊急促進事業」の創設。約百億円要求していたが、三十四億五千万円付いた。主要都市部の分譲マンションや病院・学校等の既設エレベーターに①戸開走行保護装置②P波(初期微動)感知型地震時管制運転装置③主要機器の耐震補強装置の、いずれも設置する場合、一台あたり改修費用四百万円以下を条件に、三分の一を国

国交省は平成二十三年十二月十三日、三興管理(本社埼玉)とエム・シー・サービス(本社東京)に対する指示処分を発表した。理由は元社員による着服。着服した三興管理の元社員とは元管理員で、一億二千六百万円をだまし取ったとして懲役八年が言い渡された。被害は群馬県のリゾートマンション管理組合二件、被害額は五億円以上。手口は会計担当理事に経費

を報告する際、白紙の預金払い戻し請求書を紛れ込ませ、銀行届け出印を自ら押していた。残高証明書の偽造等もある。犯行は平成十七年ごろから始まる。エム・シー・サービスは平成二十二年五月の発覚時、同社は組合に全額弁済できず、管理組合と債務弁済合意書」を締結。組合との委託契約は継続され

手口は通帳と印鑑を管理組合が保管していたはずの修繕積立金の保管口座から、実際はこのフロント担当者を通帳を預かっていた。小修繕の支払いの際、管理組合理事長から預金払い戻し請求書に押印してもらい「書き損じ」などといった適当な理由をつけて白紙の払い戻し請求書にも押印してもらい、勝手に金額を記入するなどして引き出していた。他組合からの現金移動等通帳の帳尻を合わせる作業も行っていた。

発覚後、同社では被害組合に謝罪し、全額弁済。全受託物件で調査を行い、ほかに被害がないことを確認している。(マンション管理新聞 第861号より)

「長計上必要な項目欠落で損害」一分譲主を提訴 3500 万円の賠償請求

両者の主張

分譲業者

- ・販売会社においては、販売時、買主に対し想定し得るすべての修繕項目を盛り込んだ上での計画を策定し、これを示すことは不可能である
- ・コスモスイニシアはコスモスライフに依頼し、本件マンションの長期修繕計画の策定を行った。この点、コスモスライフは『マンションの修繕積立金算出マニュアル(2001 年追補版)』の各項目に従い、本件の長計案を作成した
- ・同マニュアルに従って、各項目に関する修繕費用を計上することによって、コスモスイニシアは建物の規模・仕様に応じて将来の目安として、一定の合理的な修繕計画を策定し、購入者に示したものと認められるのであるから、同修繕計画に鉄柵等の取り外し費用が計上されていなかったとしても、その事のみをもって注意義務違反があったと評価することはできないというべき

VS

管理組合

- ・長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定める必要があり、大幅な不足金が出る長計を提出したコスモスイニシアの行為の違法性は明確
- ・(財)マンション管理センターの「算出マニュアル」は管理組合が容易に算出できるよう、利用するものであって、維持保全の経験や専門的知識を持つコスモスイニシアらが長計策定に当たって、漫然と依拠すべき性質のものではない
- ・コスモスイニシアは同マニュアルを引用しているが、同マニュアルに基づいて算出を行えばよければ、建物の状況、地形、環境、設備機器の種類等を一切考慮する必要がなく、全く無意味である。重要事項説明はコスモスイニシアが行っており、コスモスライフが作成した長計の内容を積極的に検証する注意義務があったことは当然である

東京の設計図書もトラブル

都内築四年・九十六戸のマンション。訴訟背景には築一年目に外壁タイルで白華現象が見られ、その対応による「一分譲業者への信用喪失」(理事長)があるという。

一つ目の裁判は管理組合が約三千五百三十万円の損害賠償を請求。内訳には給排気口のベントキヤップや屋根が設置されている。

同建物は開放廊下・バルコニー・外部階段の手摺部分とエレベーターシャフトの外枠にアルミ製の柵が設置されている。

築士が指摘している。竣工時の長計項目には反映されておらず、管理組合はこの欠損金を損害とし「故意または過失により発生が確実な損害を被

らせた責任があり、不法行為」として売主に賠償を求めている。一方売主は「コスモスイニシアは「手摺を取り外さず、すき間の外壁を細い筆で塗るとか、手摺をずらして塗装するなどで対応は可能」と反論している。裁判では「正しい長計」をめぐり、論争が行われている。

◇ もう一つの裁判は同管理組合が設計図書の交付等を請求。売主は竣工後、

マンション管理適正化法に基づき、規定十一種の設計図書を交付したが組合側は「これらの図書で設計図書の追加提出を求めた。売主側は「請求図書は法令の対象外」として反論していたが、昨年九月、東京地裁は一部の設計図書の交付を命じた。しかし他の図書の提出は請求を退けた。売主は控訴している。

◇ 原告・管理組合理事長の話：プロが手抜きしても「マンションとはそういうもの」とあきらめず、責任を問いたい。

背景に深刻な不信感

訴訟の背景には、分譲業者に対する管理組合の深刻な不信感がある。外壁の白華現象を疑問に思った理事長が外部の一級建築士に相談し、外壁や廊下等の一部ウレタン防水部分の塗膜が設計図書既定の二ミリの厚さに満たない事も判明。外部建築士と一緒に建物を確認する過程で、不具合と思われる箇所を直視し「分譲時の販売パンフレットには高品質の仕様をうたっておきながら、なぜ竣工後の建物が違うのか」と、素朴な怒りが込み上げてきた。

交渉を重ねた結果、一部手直し工事が行われた部分もある。交渉で求められている水準が特に高いのではなく「商品なのだから販売通り、支払った金額に見合うだけのマンションであるべき」と当然の要求をしている、というのが理事長のスタンスだ。

分譲業者への信頼が喪失した結果、管理組合としては建物の品質をしっかりと確認する作業として正確な設計図書や長計が必要とされた、と考えている。(マンション管理新聞 第 858 号より)

編集後記

トラブルが続きます。建築不況を背景に、管理会社の管理姿勢が問われている所です。いくら業法で縛ってもやはり最後は、倫理観が決めます。互助の精神で、お互いに譲る姿勢が大事ですが、基本は、「元日弁連会長で司法制度改革などに取り組んできた中坊公平氏の言う、「情報公開には不正の殺菌作用がある」つまり情報が公開されると分かっている違法行為を犯す者はいない、」が正しいと思う。その時点では、当事者がかわいそうだから穏便にという判断が正しそうだが、以後の戒めとしては、不祥事はすべて公開して襟を正すべきでしょう・・・