

10/28-29長崎 第20回 マンション問題研究会 弁護士ら12人が報告

Report

滞納管理費1億円以上！ 管理組合法人が破産申立て

10月28・29日に長崎市で開かれた第20回全国マンション問題研究会。当日は弁護士ら12人が事例報告などを行った。ここでは、リゾートマンションの運営管理会社の破産管理財団事件をピックアップしました。報告者は山上知裕弁護士。

〈事案の概要〉

ホテル部分を備えたリゾートマンションで、多額の滞納管理費等がある運営会社が所有していた専有部分を競売で落札した業者に対して、管理組合法人が債権者として破産手続き開始を申し立てた事例。

同マンションが分譲されたのは、バブル経済真っただ中の1990年で30平方メートル前後のワンルームタイプだった。分譲業者は管理運営を兼ねており、居室部分に加え、専有部分としてフロント部分、ロビー、厨房、婚礼の宴会場、レストランなどを所有していた。専有部分のA社が1523万

円を管理組合に借付した。A社は競売した専有部分を競売業者から取得し、分譲業者の滞納管理費を回収する計画を持っていた。しかし分譲業者は運営に行き詰まり、所有する専有部分の名義は関連会社に変更され、2014年に担保不動産の競売開始決定がされた。管理組合法人には、滞納管理費等1億515万9783円、延滞金1億465万76円、滞納管理費の合計2億981万7359円が、滞納管理費の合計2億981万7359円に上った。特定債権者として破産手続き開始を申し立てた。管理組合法人は、A社が滞納管理費を支払う意思がないと判断し、破産申立てを行った。

〈考察〉

この事案が特殊なのは、競売で落札される前から、債権者申し立てで破産手続き開始を申し立てるという点を管理組合法人が決議できたことだ。分譲業者とその後継会社は、この決議に賛成している。だからこんなウルトラスミたいなことができた。

滞納管理費が73・1%もあると、これを敵に回すと何もできず打っ手がなく、本件は何か管理組合法人主導で落ち着いた。ただ、実際問題として、管理組合法人が破産申立てをしたが、今後の

管理組合法人の読みは中。同年12月に破産開始決定が出た。A社は16年に福岡高裁に抗告の申し立てをしたが棄却された。その後、この専有部分は管理人が任意売却の方向を探り、管理組合法人の臨時総会で買受けを申し出た3社がプレゼンを行ったが、今後の

〈前ページのつづき〉

先ずするということ、売却に当たって債権者に特段説明もしなかったし、承諾も得ていない。結果的には全てがうまくいった。(マンション管理新聞1055号)

全管連は「不適切コンサル問題」について相談窓口をインターネット上に設ける。日管連は大規模修繕工事事業全般の運営を支援するためのノウハウづくりに取り組んでいく、といった対応を執るなどとしていた。(マンション管理新聞1055号)

管理組合法人の読みは中。同年12月に破産開始決定が出た。A社は16年に福岡高裁に抗告の申し立てをしたが棄却された。その後、この専有部分は管理人が任意売却の方向を探り、管理組合法人の臨時総会で買受けを申し出た3社がプレゼンを行ったが、今後の

管理組合法人の読みは中。同年12月に破産開始決定が出た。A社は16年に福岡高裁に抗告の申し立てをしたが棄却された。その後、この専有部分は管理人が任意売却の方向を探り、管理組合法人の臨時総会で買受けを申し出た3社がプレゼンを行ったが、今後の管理費や滞納管理費等の支払いなどを巡って紛糾した。最終的には、この専有部分の所有権について代物弁済により管理組合法人が名義人となり、B社に賃貸することを決議した。今年1月に移転登記が完了している。ただ、代物弁済で決着したため、滞納管理費等は回収できていない。

編集後記：リプレースにおいて管理会社変更を業務仕様書の整理をしないうまま、現状把握のために必要な説明や時間を設けずに現地調査も行わず管理会社からの見積を取られる管理組合が多いです。これでは適切な管理を委託できるか公平な価値判断は難しいように思います。勢い価格面のみで管理会社変更を進めることになりがちですが、提出された見積額が管理組合の考える仕様と異なる場合、後でこんなはずではなかったということもありません。仕様書の整理と希望する仕様の検討に十分時間を割かれることをお勧めします。リプレースを進める前に今回発表された「マンション管理業務共通見積書式」に基づき現行の仕様を一度整理されませんか。