

マンション管理士田原事務所通信

2016年(平成28年)1月25日
第00046号(隔月発行)

編集/発行者: マンション管理士田原事務所
住所: 広島市中区広瀬北町3-11
和光広瀬ビルソアラビジネスポート
電話: 082-577-9034 FAX: 082-553-0137
URL: <http://www.ccm-tabara.com>

被害金額 過去最大級

新潟県魚沼市のリゾートマンション(築25年、2棟549戸)で管理組合法人の前理事長の男性(68)が管理費等約11億7800万円を着服した疑いがあることが明らかになった。2011年に発覚した太平洋興発元契約社員による詐欺事件の被害額5億8300万円の2倍以上の金額で、事実なら、これまで明らかになった管理組合役員や管理会社社員による組合資産の着服・横領事件では過去最大になる。

管理組合代理人の西込明彦弁護士によると、前理事長は首都圏在住の公認会計士。約16年間で管理組合の資金を自身の証券口座や銀行口座に送金したり、現金を引き出したりしていた。前理事長は着服の事実を認めている。

印鑑は副理事長、通帳は理事長が保管することになっていたが、前理事長が「私が全部やります」などと印鑑も所持するようになった。会計報告では偽装した残高証明書のコピーを提出して発覚を免れていた。

同マンションでは、もともと分譲当時の管理会社が管理していた。同マンションで125(団体含む)だった。改正時期について1件、意見提出者数1

国土交通省は11月、マンション標準管理規約改正案に関する約1カ月のパブリックコメントの意見募集を締め切った。概算で意見数合計約500件、意見提出者数125(団体含む)だった。改正時期について1件、意見提出者数1

2011年の前回規約改正時における結果は、意見総数451件、意見提出者数135者(団体含む)。前回と比べ、コミュニケーションなど注目は高いように思われるが、実数では意見総数が1割増加程度の上だ。

すでに管理組合、学術、管理業界など各種団体は意見を公表し、改正案の評価は分かっている。マンション管理適正化指針の改正案では管理組合によるコミュニケーション形成を推奨する一方、標準管理規約改正案ではコミュニケーション条項が削除されるといった混乱を招きそうなる部分について、どう最終決着を図るか、同省の価値判断が示される。(マンション管理新聞 第990号より)

意見提出約500件に

標準管理規約改正案

改正 来春以降か

「総会シーズンまでには」

者を務めていたが、不信感を持った前理事長らが98年4月ごろから監事として

昨年1月 訴

2億2000万円は回収

新潟のリゾートマンション前理事長 16年に及び犯行

11億7800万円着服の疑い

したのが前理事長で、理事会方式を導入した98年に副理事長に就任したが、当時すでに金を引き出していたとみられる。現在の管理会社には「おま

えらに関わるな」と通帳を見せなかったという。弁護士によると「無償で管理会社の横領を暴き、会計のプロで大手監査法人の代表社員でもあった。修繕の打ち合わせも現地に行くなど他の業務でも熱心だったから、組合員からの信用が固まっていた。誰も不自然だと思わなかった」と話す。昨

昨年1月には公訴時効前の約4億円について、業務上横領容疑で警視庁に告訴状を提出した。(マンション管理新聞 第991号より)



11 月 27 日の第 1 回会合

11/27 第 1 回会合

体制作りの課題を整理

「民泊」で検討会

「民泊サービスの在り方に関する検討会」(浅見泰司座長)の第 1 回会合が 1 月 27 日、東京・霞が関の厚生労働省で開かれた。

民泊活用の体制作りの課題を整理し、今年夏ごろ報告書を作成する予定だ。検討の基本的視点

今年夏に報告書

は、衛生管理・テロ防止など安全性の確保、地域住民とのトラブル防止留意、空き室の有効活用など。

復継続して有償で提供するのは旅館業法の許可が必要で、仲介する事業者は旅行業法に基づく登録が必要とされる。

会合では、民泊に関する関係法制の課題を厚生労働省と国土交通省が説明。諸外国の民泊規制状況も報告された。

共同住宅で民泊活用部分の面積が一定規模以上となると、消防用設備等の新たな設置が必要の場合もある。

家主不在のマンションにおける課題として①宿泊者の本人確認や緊急時対応など管理体制の確保②管理規約や転貸禁止等の賃貸契約の順守③ごみ・騒音等による近隣住民トラブル防止等が指摘された。

現行制度ではマンションの自宅等を管理新聞 第 961 号より

判例ファイル

玄関扉にリフォームシートを張る改修を拒否した区分所有者に対し、管理組合が「区分所有者は総会で決定した工事に協力する義務がある」などとして、区分所有法 46 条・57 条に基づく工事への協力義務と妨害禁止義務があることの確認と、弁護士費用を含む訴訟費用 75 万 6,000 円の支払いなどを求めた訴訟の判決が昨年 2 月、東京地裁で言い渡された。谷口吉伸裁判官は「被告は当然に適格に議決された決議に従う義務があり、原告は決議を実行し、そのための協力を求める権利、義務を有する」などとして確認の訴えを認める一方、訴訟費用についても 60 万 7 500 円の支払いを認めた。判決は確定している。



ほかにも管理組合は、区分所有者に自費で工事を行うよう勧告した経緯を

踏まえ、工事の支払い義務があることの確認も求めていたが、もともと管理費で工事を実施する内容で決議していたため「その後の総会で被告が工事費用を直接負担する旨の決議がなされたとはいえない」とされ、こちらの請求は棄却されている。

弁護士費用は「区分所有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をした」場合に、区分所有法 57~60 条に基づき必要な措置をとった際は、「これに関する訴訟費用(弁護士費用を含む)は当該区

玄関扉の改修拒否...区分所有者に協力・妨害禁止義務 訴訟費用約60万円支払い命じる判決

分所有者の負担とする」と規定された管理規約に基づいて請求した。標準管理規約の 66 条、67 条に当たる条文だ。判決では、30 万円とした成功報酬が「具体的な支出額を認めるに足りる証拠がない」とされ、15 万円に減じられた以外は、ほぼ請求通りの金額が認められている。

管理組合は、工事を拒否する区分所

有者の態度を、集会の決議に従う義務があるのに、工事に協力しなかったのは「共同の利益に反する行為か建物の保存に有害な行為だ」と考えた。

被告は「改修工事の決議は無効」「シートを張らなくても問題はない」と反論していた。(判例時報 2267 号、マンション管理新聞 第 988 号より)

編集後記

管理費等の着服なんと 11 億円。驚くような金額である。新潟県のリゾートマンションでの話。リゾートマンションにおいては理事会方式の財産毀損リスクが大きくなることが分かる。何よりも監査の大切さと意義の必要性を示唆しているのではない。監事の責任を問われる判決も出された。標準管理規約の改正においてはコミュニティー条項の削除に注目が集まっているが、専門家による管理者管理での毀損事故の起きない仕組みづくりや規約づくりも高齢化、高経年化の進展による役員のみならず手不足の中でマンション管理組合において重要なことに思える。