

北川マンション管理相談所通信

2011年(平成23年)2月26日

第00003号

編集/発行者: 北川 潔

電話: 03-6359-4977

URL: <http://www.kitagawa-man.com>

「標準委託」改正

分別方式変更で 国交省

来月にも省令改正案

国交省不動産産業課はマンション標準管理委託契約書の見直しに着手する。近く出納業務における分別管理等を定めた部分のマンション管理適正化法試行規則改正案を公表する予定で、来年春以降改正案に沿った標準契約書に改める。標準契約書の見直しは平成十五年四月策定以来となるが、出納業務など限定的な範囲になる見込みだ。

見直しは昨年三月「マンション管理業の適正化の推進に関する制度検討会(座長 鎌野邦樹 早稲田大学大学院教授)」が取りまとめた分別管理の適正化を主要テーマとした報告書の提言に基づくもの。不動産産業課では来月から来年三月にかけて新たな検討委員会による検討会を約三回開き、管理業者へのヒアリングや実態調査を行い、本年度中に見直し案をまとめた

い考えだ。適正化法では第七十条。六条で管理業者に管理組合財産と管理業者財産の分別管理を義務付け、施行規則第87条で分別方式を原則・支払い一任代行・収納代行の計3種に分類している。結果的に重要事項説明書や標準契約書でも3種の名称に基づく説明が行われているが、実務上ではキャッシュカードの活用など分別方式は複雑化し、管理組合にとって分別管理の実態が分かりにくく、リスク管理面で不透明さがあつた。

施行規則改正案では、

分別方式を三種の方式から、収納口座・保管口座といった二種類の口座中心の分類に改める予定で、標準契約書でも通帳・印鑑の保管者の明記などが検討される方向。施行規則改正案は早ければ十月中にパブリックコメント(意見公募)で公表される。(マンション管理新聞社 平成二〇年九月二五日号掲載)

耐震偽装で被害 国、自治体相手に10億円の賠償求め提訴

元一級建築士姉齒秀次受刑者らによる耐震強度偽装事件で、グランドステージ(GS)千歳烏山(東京・世田谷区)とGS溝の口(川崎市)の住民五七人は一〇月六日、イーホームズ、世田谷区、川崎市、国に対し、総額十億四千五百四十万円の損害賠償を求めて東京地裁に提訴した。耐震偽装で国の責任を問うのは初めて。

GS千歳烏山は耐震強度0.34とされ現在建て替え工事中。全二十一戸中二十戸三十一人が訴訟に参加。GS溝の口の耐震強度0.39とされ昨年十二月建て替え工事が竣工。全二十四戸中十八戸二十七人が訴訟に参加している。

訴状で原告側は瑕疵(かし)を見逃として建築確認等を行った指定確認検査機関イーホームズ(現在指定取り消し)の違法性や、指定確認検査機関の確認検査の帰属主体が地方公共団体であることの責任、偽装が容易な構造計算プログラムを指定したとして国土交通大臣の責任などを指摘している。

原告弁護士は、欠陥住宅被害の救済と予防を目的に結成された欠陥住宅被害全国連絡協議会(欠陥住宅全国ネット)の吉岡和弘幹事長、河合敏男事務局長、谷合周二弁護士ら六人。

耐震偽装では耐震強度0.37で建て替えたGS川崎大師の住民三十三人が川崎市等に対し総額約七億五千万円の損害賠償を求め平成十八年六月東京地裁に提訴している。(マンション管理新聞社平成二十年十月十五日号掲載)

エレベーターに「備蓄箱」

保谷ハイライズマンション 地震に備え可以从ことから



備蓄箱に腰掛ける管理組合理事長、エレベーターのかご内がさほど広くないため、スペースを取らない簡易型を選んだ。

組合理事長は導入のきっかけを「防災備蓄箱販売の関係者と知り合いで紹介されたのが始まり。耐震調査・改修がままならない中、管理組合で可以从ことから始めたかった」と話す。

（マンション管理新聞社平成20年10月15日号掲載）

東京・西東京の「保谷ハイライズマンション」（築27年、60戸）管理組合は、地震でエレベーターが停止したときに備え、エレベーター内に非常用備蓄箱を導入した。備蓄箱は防災機材製造・販売のレスキューシステム（本社東京）の「エレベーター・サバイバルボックスS簡易タイプ」。

サイズは幅・高さ・奥行きが550ミリ×660ミリ×200ミリ。重量は約13キロ。搭載品は350ミリリットルの水の缶詰9缶、果物の小型缶詰3缶、凝固剤など交換パックが5セット付いた簡易式トイレ1セット、発電機付きラジオ1台、トイレットペーパー1ロール、ゴムロープ1本、笛1個、消臭スプレー1本、保温シート1枚。価格は21万円で、リース購入した。水、非常食の交換費用を含めた搭載品を管理するための定期点検費用が年額約3万8千円掛かるが、5階建ての各階共用部に、工具類を中心とした中型サイズの備蓄箱を配置する計画があるため、今のところは無料。武藤正之管理

マンション何でもQ&A

Q：管理費等の長期滞納者については、その氏名を広報に掲載しようという意見が出ています。このような措置をとってもいいものでしょうか？

A：どの管理組合も長期滞納者の問題には頭を悩ませています。そこから滞納問題解決のためのいろんなアイデアが生まれてきます。しかし、いかに長期間にわたって滞納しているものといえども、その氏名を広報に掲載することは相当ではありません。掲示板に氏名を掲示することも同じです。

まず、その公表の目的が「懲らしめる」というところであり、そのような懲罰は一般的には管理組合の権限として認められていません。そしてそれは「村八分」を助長するもので人権を侵害するおそれがあります。

場合によっては、名誉を毀損する行為として、逆に管理組合が損害賠償義務を負うこともありえます。

遠回りでも地道に催促したり、法的手続きをとることを考えるべきです。

Q：管理費等を滞納している不在組合員の登記簿謄本を調べたら、譲渡担保を原因として所有権移転登記がされていました。その所有者に請求したところ、うちは譲渡担保だから支払義務はないといわれました。どこに請求すればいいのでしょうか。

A：譲渡担保とは、金銭を貸し付けたときなどに担保として所有権の譲渡を受けるものです。所有権の移転という形をとりますが、実質は担保といわれています。この形式と実質との乖離が問題になります。

譲渡担保権者は、債務者との関係では担保権者ですが、対外的（管理組合との関係でも）には所有者たる地位に立ちますので、組合員であり、組合費の支払義務を負うこととなります（東京地裁平成6年3月29日）。このことは債務者（元の組合員）がなおそのマンションに居住していても同じです。

譲渡担保権者を組合員としてその者に請求します。