

管理組合参謀役

マンション管理士・FP高橋事務所通信

2017年(平成29年)9月25日発行

編集/発行者: 高橋 庸夫

住所: 東京都足立区東和三丁目10-10-510

電話: 03-5613-8167

URL: http://www.tsuneo-mankan.com/

# 無償業務の認知評価期待

## 「マンション管理業務 共通見積書式」関係者に聞く「出来栄」

一般社団法人マンション管理業協会(管理協)が10月5日に発表した「マンション管理業務共通見積書式」。提供業務内訳書で実態に即した業務の項目を記載し、管理組合から業務内容の説明を求められた際や、管理会社のリプレースの場合に公平・公正な比較検討ができる共通仕様の資料として活用を見込んでいる。管理会社やマンション管理士に同書式の感想を聞いてみた。

同書式は、提供業務「内訳書で「マンション標準管理委託契約書」で記載されていなかった項目も記載している。一方、今回記載された項目が「漏れがないような形になった。ある大阪の管理会社は「リプレースで共通書式があれば使いやすい。各社によって内容に違いがあったので、それが少しでも解消できるならありがたい」と話す。実際は無償で実施している作業もあるため業務の線引きが「はっきりさせられるのは良いと思う」と評価する。

別の管理会社も「管理組合が見積もりを比較・検討する上で統一されて良いとするが、「管理会社によっては中身や経費を乗せる形が違うケースもあるから、やりにくいと思う」という。

「別契約」「非対応」欄を設けており、ある独立系の管理会社は、管理会社が非対応とした場合に「落とされそうなのがす。管理組合にとっては選択肢として「価格ありきで管

## 設計コンサル「全国的な連絡会結成を」

### 関係4団体参加協議会 申し合わせ事項発表

「不適切コンサル問題などを受ける大規模修繕工事の適正取引を促す方策を検討しよう」と今年4月、マンション管理関係団体が発足した「マンション計画修繕工事における適正取引推進協議会」(川上湛永代表)は11月14日、マンション計

画修繕工事における適正取引推進協議会(仮称・合会)が参画。協議会には一般社団法人マンション管理業協会、NPO法人全国マンション管理連合会(全管連)、一般社団法人マンション管理士会連合会(日管連)が参画。協議会には一般社団法人マンション管理業協会、NPO法人全国マンション管理連合会(全管連)、一般社団法人マンション管理士会連合会(日管連)が参画。協議会には一般社団法人マンション管理業協会、NPO法人全国マンション管理連合会(全管連)、一般社団法人マンション管理士会連合会(日管連)が参画。

(次ページにつづく)

# 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が、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

円を管理組合に支払った。このうち、滞納管理費等1億515万9783円、延滞金1億465万7576円の合計2億981万7359円が、A社が1523万円を管理組合に支払った。このうち、滞納管理費等1億515万9783円、延滞金1億465万7576円の合計2億981万7359円が、A社が1523万円を管理組合に支払った。このうち、滞納管理費等1億515万9783円、延滞金1億465万7576円の合計2億981万7359円が、A社が1523万円を管理組合に支払った。

### 〈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、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Cみたいなことができた。

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、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Cみたいなことができた。

管理組合法人の読みは的中。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

問題点としては、本件は買い受けを申し出たところに専有部分を任意売却しなかったが、そもそも特定承継債務が2億円以上ある状況の中で、これをどうするのかという問題が解決しない。これも買取りできない。これを免除することができるといえる。これが租税債権の滞納も相当であった。裁判所からのアドバイスで管理組合法人が破産者に対して有する特定承継債権は、区分所有法7条の先取特権があるから、破産手続き上は租税債権よりも、さらに優先する。先ずるといって、売却に当たって租税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)

編集後記

全管連は「不適切コンサル問題」についての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)