

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 康夫

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/>

標準管理委託契約書」で記載されていなかつた項目も記載していく。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つたので、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「はつ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、「管理会社によつては中身や経費を乗せる形が違うケースもあるから、やりにくいと思つている会社もあるかも

ある大阪の大手管理会社は、リプレースの際に受託物件を管理している。「守る」側の管理会社は「無償でやつてている部分が表に出てくるので、無償でやつてている部分を管理組合から評価していただけると思ふ」という。例えば理事会の時間や総会・理事会の議案書など資料を配布するためのコピーライタの負担などを、どの部分を無償で実施しているかを「他社は分からぬと思う」という。

された項目が「漏れがないような形になつてるので、物件の管理資料としても使える」と思つていい。ある大手の管理会社は「うかんと思う」と目で見ていい。

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。

内訳書では業務
ごとに「基本契約」

「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「落とさず」的な気がする。管理組合にとっては選択肢とし

関係4 団体 参加協議会

申し合わせ事項発表

設 コンサル 計 — 全 國 的 な 連 絡 会 結 成 を

発表の席上、川上
代表は、協議会の發
足から申し合せ事
項の発表までが半年
しかなかつた点に触

画修繕工事における適正取引に関する申し合せ事項を発表した。申し合せ事項は、協議会参加団体は、①会員・構成員に対して適正取引に関する指導を行う、②信義誠実の原則に基づき社会的信頼を確保全国マンション改修関係団体連絡協議会として改編し連携を継続するの3項目。付帯事項として協議会にオブザーバーとして参加した改修設計コンサルタント団体、設計事務所らに今後の連携・情報共有を目的として全国的な連絡会（仮称・）を設立する旨を明記した。

連絡会)の結成を要望する。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
理組合連合会(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
加。 ◇

参考事例に直接関わる者が業者選定にまでかかわるのはどうか」と、現状に疑義を呈した。

関係4団体 参加協議会

申し合わせ事項発表

設 計 コンサル 全 國 的 な 連 絡 会 議 を 成 立 す

発表の席上、川上代表は、協議会の発足から申し合わせ事項の発表までが半年しかなかつた点に触れ、「これからじつく

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

事案の概要

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

がされた。法人には、滞納管理費等1億515万円、延滞金783円の合計2億981万円の債権があつた。特定承継される債権といふことで、評価額は732万700円。15年7月にA社が

放題」ができる環境は整っている。
そこで管理組合法人は競落会社の実質的な管理・処分権限を失わせてしまおうと、奇策を打った。

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。

考 察

ホテル部分を備えたりゾートマンショヨンで、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、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。

対し、分譲業者の議決権は60万900個と73・11%に達していた。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、20年に担保不動産の競売開始決定

考 察

Report

管理組合法人が破産申し立て 満額納管理費1億円以上

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つた。ここでは、リゾートマンションの運営管理会社の破産管財事件をピックアップしました。報告者は山上知裕弁護士。

い点に目を付け、「債権者」の立場を利用して「追い出し」をして図った、というわけだ。A社に滞納管理費等を支払う財産がなければ、破産手続き開始が認められ、競落した専有部分は破産管財人の管理下に収まる。その後管財人によつて処分されれば、所有者が変わる可能性がある。ただ、滞納管理費等がどの程度回収できるかは未知数だ。

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。

最終的には、この専有部分の所有権について代物弁済法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。

問題点としては、本件は買い受けを申し出たところに有部分を任意売却に当たつて租税等が2億円以上ある状況の中で、これどうするのかと先するということである。債権者に特段説明もしなかつたし、承諾も得ていかない。結果的には全てがうまくいった。(マンション号)

(前)一
ジのつづき

されない。これを免除することができるのかということがあつた。租税債権の滞納も相当あつた。裁判所からのアドバイスで管理組合法人が破産者に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

(前)「エジのつづき」
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 1
0 5 5号)