

森博之マンション管理士事務所通信

2016年(平成28年)4月25日
第001号

編集/発行者: 森 博之
住所: 東京都中央区銀座 7-13-6 伽ミビル2F
電話: 03-6811-5651
URL: <http://mansion-consultant.com/>

「区分所有者の無関心も原因」9割を過失相殺

会計が着服、損害額を当時の役員に請求 理事長、会計監査に賠償責任

昨年10月 東京高裁 善管注意義務違反認める

会計担当役員の着服で多額の資金を失った管理組合が「預金通帳の確認などを行ってれば被害の発生を回避できたのに、通帳を提示するよう求めず横領行為を見逃してきた」として、当時の理事長と副理事長、会計監査担当役員に対し、善管注意義務違反に基づく損害賠償を求めた訴訟の控訴審判決が昨年10月、東京高裁であった。高世三郎裁判長は副理事長を除く2人の善管注意義務違反を認め、1審判決を指示し、理事長と会計監査担当役員に連帯して464万1300円を支払うよう命じる判決を言い渡している。当時の役員が着服に加担した事実は全くないが、理事長や監査の職責が問われた結果になった。

裁判資料によれば、原告は管理組合法人で、マンションは1970年代の建設、戸数は40弱の案件。着服を行っていた会計担当は94年に役員に就任。以後一貫して会計担当を務めていた。着服期間は98年2月から07年9月までと10年近くに及ぶ。管理組合の調べでは、着服の総額は1億円以上。着服期間中に一部弁済を行っており、被害額は約5489万円と計算している。印鑑、通帳は会計監査担当役員が所持していた。着服が発覚した2007年まで、原告は自主管理だった。監査の際は、偽装した写しのチェックはな

専有部分の用途「専ら住宅」なら「管理規約の改正必要」

石井 民泊問題で見解

石井啓一 国交相は部分の用途で「専ら住宅として使用するもの」として、他の用途に供してはならない」と規定している。石井国交相はこの規定に触れ、「国土交

ほぼ同時期に役員に就任。なり手不足が顕著だった面もあり、着服が発覚するまで役員を務めていた。会計担当は着服発覚後、逮捕。懲役3年の実刑をうけた。

管理組合はまず、会計担当に損害賠償を求めて提訴。被害金額5489万円に加え、提訴時点の確定遅延損害金約264万円を請求した。東京地裁判決では、管理組合の請求が全額認められなかったが、当時会計担当は役員中。出所後も執行可能な財産はなく、任意の弁済は困難だと判断し、代わりに当時の理事長、副理事長、会計監査担当役員に被害金額相当額の支払いを求めて提訴した。法廷で管理組合側は、理事長、副理事長、会計監査担当役員3人にそれぞれ善管注意義務違反があったと主張した。

理事長らは、「着服の手法は巧妙で、責任を着服した会計担当以外に求めるのは行き過ぎ」などと反論した。

昨年の東京地裁判決では、会計監査に対し、偽造された残高証明書書を安易に信用し、会計担当が保管していた預金通帳残高をチェックしようとしてなかった点について注意義務違反があった、と認定。(次頁へ続く)

準管理規約に沿った管理規約が制定されているマンションでは民泊の実施はできない、とする見解を示した。

一方、12月18日に開かれた国家戦略特区ワーキンググループで、民間有識者委員会から「特区民泊は標準管理規約上の住宅に含まれる、という見解を積極的に打ち出すべき」とする意見が出されたことも明らかになった。

こうした経緯から、石井国交相は国交省が事務連絡として業界団体に発出する予定だった「特区民泊とマンション標準管理規約との関係等」を「当面の措置」として見送ったと説明。「今後、私たちの考えをご理解してもらえるよう、引き続き説明に努めてまいります」と述べた。(マンション管理新聞 993号)

