

# 森博之マンション管理士事務所通信

2017年(平成29年)11月25日  
第0011号(隔月発行)

編集/発行者: 森 博之

住所: 東京都中央区銀座 7-13-6 かがみビル 2F

電話: 03-6811-5651

URL: <http://mansion-consultant.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ます。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ました。

同書式は、提供業務「しない」と指摘して内訳書で「マンション」された項目が「漏れが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。ある大阪の管理会社は「サプレースで共有資料として使え通書式があれば使いやすそうかなと思う」と見ている。

「別契約」非対応「欄を設けておられ、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託範囲が明確になで価格ありきで管号) 別契約」非対応「欄を設けておられ、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託範囲が明確になで価格ありきで管号)

### 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

内容に違いがあったの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。

不適切コンサル日、マンション計する、③マンション設計コンサルタンドル 問題などを受画修繕工事における関係団体連絡協議会(連絡会)の結成を要し、大規模修繕工の適正取引に関する申し合わせ事項を公表する。付帯事項として協議会には一般社

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いうケースもあるか、やりにくいと思っ

表)は11月14日、マンション計する、③マンション設計コンサルタンドル 問題などを受画修繕工事における関係団体連絡協議会(連絡会)の結成を要し、大規模修繕工の適正取引に関する申し合わせ事項を公表する。付帯事項として協議会には一般社

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った点に触れ「これからじっくり取り組むテーマ」と言及、日管連の親泊哲会長は、設計コンサルについて「現況に疑義を呈し

(次ページに続く)

# 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に対して、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。

床面積割合で決めた全体の議決権82万1868個に対し、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、2014年に担保不動産の競売開始決定がされた。管理組合法人には、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、奇策を打った。同年9月、福岡地裁小倉支部にA社を債権者として破産手続き開始を申し立てたのだ。

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15年7月に管理組合法人側は、A社が滞納管理費を支払う意思がないと目をつけ、債権者「の立場を利用して、追い出し」を図った、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。その後管財人によって処分される可能性が変わる可能性がある。ただ、滞納管理費等などの程度回収できるかは未知数だ。

### 〈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ことを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ことを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、この専有部分は管財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、今後の管理費や滞納管理費等の支払いなどを巡って紛糾した。最終的には、この専有部分の所有権について代物弁済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、これをどうするかという問題が解決しない。これを免除することができない。また、裁判所からのアプローチ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、さらに優先するということだ。

◆ 全管連は「不適切なコンサル問題」について、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