

知っておきたい

マンション管理ニュース

2020年10月号（隔月発行）

編集・発行：マンション管理士事務所オフィスコメナミ

奈良：奈良県奈良市北半田西町 21 京都：京都市中京区御池通東洞院東入笹屋町 436 永和御池ビル

TEL：090(3659)6086 FAX：0742(24)8088 Web：https://www.office-kome.com/

オンライン理事会

「導入検討」が急増

コロナ禍でニーズ拡大か

「オンライン理事会」、導入検討が急上昇。一般社団法人マンション管理業協会（管理協）が8月11日に公表した「マンション管理トレンド調査2020」の結果概要で、「ITを活用した理事会」開催を導入・検討している会員管理会社が前回調査比で1.5倍に増加している。コロナ禍で「非対面会合」へのニーズが高まったと考えられる。

調査は昨年に続き2回目。今年4月から6月にかけて、会員359社を対象に実施。全体の93.3%に当たる335社が回答した。

IT活用の取り組み

AI・IoTなど先進技術の導入状況について尋ねた。

「導入済み」とする回答が最も多かったのは「管理組合収納口座の出納にネットバンキング活用」で105社。「ITを活用した理事会」は10社が導入、95社が「検討している」と回答し、両者を合わせると全体の31.3%に上る。

前回調査では、試験実施を含め「ウェブを活用した非対面理事会」を導入していたのは2社。1年で5倍になった計算だ。「将来的に導入したい」と答えた会員は66社だった。

先進技術の導入における課題についても尋ねた。

トップ3は「導入コストが高い」（214社）、「技術動向を見極めている」（114社）「導入効果が見えない」（106社）。

担当者のIT環境は「スマートフォン」が183社でトップ。前回は158社で「携帯電話（ガラケー）」の168社より少なかったが、今回はガラケー（134社）を上回った。

マンション管理適正化法の改正でIT重説・書面の電子化が認められたが対象システムの導入・管理組合への提案予定は「ない」が233社と69.3%に達した。「あり」は3社。「検討中」が80社だった。

災害等対策

災害時等における事業継続計画（BCP）は83社が策定済み。作成中も68社あった。

災害時における取り組み内容のトップ3は「従業員の安否確認体制の整備」（251社＝複数回答）、「システム障害対応（データのバックアップ等）」（158社）、「震災時の対応マニュアル策定」（155社）。

管理組合への提案は「防災備品の購入」（196社）が最多。

管理協が紹介する「災害対策出動保険」には29社が加入。検討中は56社で「加入する予定はない」は281社に上った。（マンション管理新聞1146号）

日管連 第12回定時総会「オンライン」併用で開催

「ADR」で初の合意実績

一般社団法人日本マンション管理士会連合会(日管連、瀬下義浩会長)は8月26日、東京・品川のTKP品川カンファレンスセンターANNEXで第12回定時総会を開いた。コロナ禍における試みとして当日は初のウェブ会議システムを活用し、会員会は大半がオンラインで出席。会員会所属管理士にもライブ配信を行った。

日管連によると、総会にはウェブ会議システムによる出席を呼び掛ける一方、議決権行使書・委任状の利用を求めた。議場に出席したのは41会員会中の3会員会の議決権行使者にとどまった。

2020年度は、マンション管理士が早期に改正マンション管理適正化法における国・地方自治体の要望に対応できる体制の整備と登録マンション管理士の増加を目指す。管理組合損害補償金給付制度、ADR事業の推進に引き続き注力する。

2019年度の補償金給付制度の利用実績は今年7月時点で6件。

昨年6月末との比較で3件増となった。6件中3件は制度利用を申請できる「認定マンション管理士」が管理者、残る3件は同管理士が監事に就任している。認定マンション管理士は7月1日時点で377人に達している。

昨年11月には外部専門家役員としての活動状況について会員会にアンケート調査を実施した。14会員会の26人から「外部専門家役員として活動している」旨の回答を得た。管理組合数は60に上る。

ADR事業には実施者として7月1日時点で前年同日比22人増の117人が登録。19年度は問い合わせ6件、申し込みが1件あった。申し込みがあった1件は、当事者の間で合意が成立。日管連におけるADR事業の合意成立第1号となった。日管連によれば、当事者は区分所有者と管理組合。

ADRについては申し込み者の資格要件について法務省に確認し「マンション管理に関わる団体」でも可能、とする回答を得たとして、今後は管理会社の利用も視野に入れ、活用を推進していく。

6月1日現在の所属管理士数は1592。前年同日比で15増。

(マンション管理新聞1147号)

大規模修繕 管理組合理事長に“善管注意義務違反” 判例トピック「私的利益」のために工事強行

大規模修繕工事に際する職務執行に「善管注意義務違反」があったとし、工事を推進した、当時の管理組合理事長に損害賠償債務があると認める判決が昨年11月、東京高裁であった。野山宏裁判長は、元理事長が工事を推進したのは「組合員の利益を目的とすることを装いつつ、その実は私的利益を図ったもので善管注意義務違反に当たる」と認定。おおむね工事費の4割以上に当たる約715万円に加え、工事実施のために借り入れたリフォーム融資の利息・保証料、元理事長が相談したマンション管理士への支払い報酬も「善管注意義務違反と因果関係がある」とし、計約910万円を「管理組合の損害」と認め、損害の賠償責任は元理事長が負う、と結論付けた。元理事長側は上告している。

問題となった工事は2013年11月に着工。外壁タイルの補修や防水工事などを行い翌14年の3月に竣工している。工事の実施や資金の借入れは総会で承認されているが、判決は「決議を得たからといって善管注意義務違反があることに変わりはない」とし、「(工事を実施するという)職務の遂行が総会または理事会の決議に基づくものであったことは賠償責任を免れる理由にはならない」と結論付けた。

野山裁判長は「理事長は管理組合に対して善管注意義務を負う」と述べたうえで「職務の遂行に当たり、自己の私的な利益を追求してはならない」と言及。私的利益を目的として職務を遂行することは管理組合に対する善管注意義務違反に当たり、「これによって生じた管理組合の損害を賠償する責に任ずる」と判断した。

元理事長側は、善管注意義務違反について「総会決議に従って工事を実施したものだから義務違反は生じない」と反論。

「業務に関する責任は組合員全員が負うが、故意重過失があった場合はこの限りでない」と規定される管理規約の条文を示し「そもそも管理組合の役員は職務の執行につき故意重過失があった場合にのみ責任を負う」とも主張したが、この規定は「第三者に損害を発生させた場合を想定したものだ」とされ、退けられた。

「住戸の高値転売目的」と認定

元理事長が管理組合に対し、損害賠償義務を負う原因になった「私的利益」とは何か。判決では「住戸を高値で売るために行う必要のない工事を強行した」と断じている。

その根拠について判決は複数の事実認定を行い、この事実から「私的利益のために工事を行った」と認定した。

野山裁判長は、元理事長が11年、マンションが建つ近隣にある実家所在地に住民票を移し、また元理事長の実家が建て直しを行った13年には「転売して転居することを考えていた」と認定した。

管理組合が受けた具体的な「損害」の対象になったのは、

- ①工事費用(1627万50000円)
- ②マンション管理士支払い報酬等(5万7370円)

- ③リフォーム融資の保証料(29万8600円)
- ④リフォーム融資返済利息(158万7249円)
- ⑤工事後実施された戸車交換(16万7400円)。

判決では各費目について損害額を算定している。

①に関しては「全額について債務不履行に基づく賠償義務を負う」とした上で「損害の発生と同一の原因によって管理組合の損害を直接填補(てんぽ)(てんぽ)する目的・機能を有する利益が生じたときは、当該利益は損益相殺の対象となる」と言及。

この観点から防水工事(197万1656円)は「有用性があった」とし全額を損害から相殺した。

だが残り1430万3344円については「工事の実施で将来あるかもしれない工事費用の支出の一部を免れたことを考慮しても、相殺控除できるのは半額」だと結論付けた。

結局、715万1672円を損害額だと認定している。

②は、工事実施に当たり元理事長がマンション管理士に相談した際に発生した費用だが「職務遂行に際してアドバイスを求めるための支出」だとし、金額を義務違反と「相当因果関係のある損害」と認定した。

③④も工事を行わなければ必要はなかった」とし、全額を損害と認定している。

⑤は工事実施後、理事長の提案で行われたもの。交換を承認した臨時総会の招集を決めたとされる理事会が開催されていない、支出承認の決議が行われる前に一部で交換が先行実施されていた、といった手続きの瑕疵などが問題になったため損害の対象になったが、判決では「全戸一斉に交換工事を行うこと自体の合理性はあった」とし、この分は損害と認めなかった。(マンション管理新聞1141号)