

マンション管理士吉田総合事務所通信

2016年(平成28年)3月25日
第00047号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所
住所: 柏市豊四季255-5-509
電話: 04-7100-2025
URL: www.mankan-builkan.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いた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

専有部分の用途「専ら住宅」なら「管理規約の改正必要」

石井 国交相 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、当時会計担当は服役中。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たい」と述べた。(マンション管理新聞 999号)

「代金支払え」設計事務所が提訴

総会決議経ず 理事会が決定 臨時総会で一転否決

総会決議を経ずに結んだ設計・監理コンサル契約を、その後の臨時総会で白紙に戻したなどとして業務の続行を拒んだ管理組合に対し、設計事務所側が、既に実施してしまつた調査・診断と報告書の作成業務費用約 145 万円の支払いを求めた訴訟の控訴審判決が昨年 11 月東京高裁であった。綿引万里子裁判長は「総会決議の要否、有無を検討、確認しなかつた」として一審判決同様、設計事務所側の請求を棄却した。総会決議が行われていない、という契約締結上の「瑕疵」について「プロ」である設計事務所側の責任がより重く問われた格好だ。

裁判資料によれば、相手方は都内の管理組合。東日本大地震で建物被害があつたため、当時の理事長が設計事務所へ調査・診断、改修設計、業者選定補助、施工管理といった、大規模修繕に関わる一連の業務を依頼。2011 年 5 月当時の理事長と業務委託契約を結んだ。契約書には理事長が記名・押印した。約半月後には住民を対象にした説明会も開催。6 月末には調査・診断業務を開始した。

ところが、実施済みの調査・診断と報告書の作成に要した費用の支払いを要求。管理組合から支払いについて回答がなかつたため 13 年 4 月、業務費用約 145 万円の支払いを求め東京地裁に提訴した。裁判で管理組合は「契約締結に際し総会決議を行っていないから契約は成立していない」と主張した。事務所側は、業務委託に際し総会決議が必要になるとは「知らなかつた」とした。そのため、「善意的第三者に該当する」と述べた。

さらに事務所側は、管理組合の代表者である理事長が理事長印を使って記名押印している点や、法律や規約の定めを知らされておらず、総会決議をしていないことを知らなかつたこと、知らなかつたことについて過失はない、として民法 110 条の「表見代理」が成立する、と主張した。

事務所側は、業務委託に際し総会決議が必要になるとは「知らなかつた」として「善意的第三者に該当する」と述べた。また、管理組合の代表者である理事長が理事長印を使って記名押印している点や、法律や規約の定めを知らされておらず、総会決議をしていないことを知らなかつたこと、知らなかつたことについて過失はない、として民法 110 条の「表見代理」が成立する、と主張した。

た制限を設けているのか知らなかつた」とする設計事務所側の主張について、「重大な過失があり、『正当な理由』があつたとは認められない」と述べた。

昨年 7 月の東京地裁判決では、管理組合側が勝訴した。裁判官はまず「設計・監理コンサル契約は区分所有法上「管理」に該当し、「総会の決議が必要」な事項だ」と認定。同法の管理組合側である理事長の権限については、そもそも一般社団法人の代表理事のような包

括的代理権を有しているものではなく、管理組合が契約に基づく代金を支払う義務はない、と結論付けた。契約の締結には総会決議が必要なのだからプロである業者は総会決議があつたかどうか、契約書に判を押す代表者にその権限があるのか、しっかりと確認すべきで、判決はこの確認を全くしなかつた業者の過失を重く見て、「表見代理」の成立を否定した。(マンション管理新聞 995 号)

ては、会計事務について具体的な権限がない、などとして注意義務違反を認めなかつた。賠償額は、消滅時効の援用を一部認め、464 万 1 千 300 円と算定した。その上で、裁判官は、「相手方に過失があつた場合は、裁判所はこれを考慮して損害賠償額を定められる」と規定された民法の「過失相殺の法理」を類推適用した。

日曜など比較的出席しやすい日時に総会を開催してきたにもかかわらず、大多数は管理組合に丸投げして現状であつたこと、後々の管理組合運営を注視し、各区分所有者に、「会計を含め管理運営への関心が高くなる役員に任せるままであつたことも、着服行為が継続して行われた原因の一つと見なされるをえない」と結論付けた。そして着服の損害を「理事長と会計監査だに負担させることはできない」と判断。被害額の 9 割を被殺し、残る 100 万円を損害賠償

金額に認定した。今回の事件は、今後の管理組合運営を考える上でも示唆に富む。理事会側からすれば万一の際注意義務を果たしていたと照らせば万が一の際注意義務を果たしたと認められるように、具体的な会計監査の手法を細則に規定し、ルール通りにチェックを行うっておく、といった「リスク管理」が求められる。区分所有者側も、そうした監査が適正に実施されているか監視する義務がある。(マンション管理新聞 994 号)

編集後記：国土交通省は、3 月 14 日、「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正を公表しました。居住者の高齢化等で管理組合の役員に成り手不足対策として、理事長に外部の専門家を選任できることや、管理組合が留意すべき事項として、管理費とその他の費用の適切な峻別の留意点を記載、また、暴力団等の排除規定や、災害等の緊急時の応急修繕は理事会で決定することができる等、かなりの改正内容となっています。管理組合でもこれから対応のところが増えると思いますが、自分たちのマンションに適したものにするには、拙速とはならず、管理組合内で十分話し合い多面的に考えてからでも良いと思います。(吉田)