

マンション管理士吉田総合事務所通信

2020年(令和2年)9月25日
第00074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

オンライン「導入検討」が急増

マンション管理 トレンド調査

コロナ禍でニーズ拡大か

管理協

「オンライン」導入検討状況について尋ねた。 「導入済み」と

術動向を見極めている(114社) 「導入効果が見えない」(106社)。

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。

「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。

担当者のIT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

「災害等対策」(158社)、(震災時の対応号)

ADRで初の合意実績

日管連

8/26第12回 定時総会「オンライン」併用で開催

調査は昨年同様2回目。今年4月から6月にかけ、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。

一般社団法人日本マンション管理士会連合会(日管連)は8月26日、東京・品川

19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。

「非対面会合」へのニーズが高まったと考えられる。コロナ禍で前回調査では、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

のTKP品川カと、総会にはウェブフレックスプラットフォームによる出席を呼ぶ掛ける一方、議決権行使書委任状の利用を求め

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1

「IT活用の取り組み」AI・IoTなど入コストが高い(214社)、「技

活用し、会員会合の議決権行使者

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1

判例ピックアップ 大規模修繕 管理組合理事長に“善管注意義務違反”

「私的利益」のために工事強行

昨年11月東京高裁 管理組合に対して 約910万円の賠償責任認める

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」と認め、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。おのおの工事費の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「善管注意義務を負う管理規約の条文を行った」と認定

工事は2013年11月に着工。で「職務の遂行に職務の執行につき故元理事長が11

年11月に着工。で「職務の遂行に職務の執行につき故元理事長が11

外壁タイルの補修などを行い翌14年3月に竣工。この規定は「転居して

修や防水工事などの3月に竣工。この規定は「転居して

年11月に着工。で「職務の遂行に職務の執行につき故元理事長が11

外壁タイルの補修などを行い翌14年3月に竣工。この規定は「転居して

修や防水工事などの3月に竣工。この規定は「転居して

年11月に着工。で「職務の遂行に職務の執行につき故元理事長が11

外壁タイルの補修などを行い翌14年3月に竣工。この規定は「転居して

修や防水工事などの3月に竣工。この規定は「転居して

元理事長が管理組合に受けた「損害」の賠償責任を負うべきとした。①工事費用(162万7千500円)②マンション管理士支払い報酬等(5万7千370円)③リフォーム融資の保証料(29万8千600円)④リフォーム融資の利息(158万7千249円)⑤工事実施された戸車交換(16万7千400円)判決では各費目について損害額を算定して

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(てんぼ)する目的、機能を有する利益が生じたときは、当該利益は損害相殺の対象となる」と言及。この観点から防水工事(197万1千656円)は「有用性があつた」とし全額を損害から相殺した。

だが残り14万3千344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、相殺控除できるとは半額」と結論付けた。

結局、715万1千672円を損害額と認定している。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。④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。

「住戸の高値転売目的」と認定

編集後記
マンション管理運営には委託管理方式の場合、管理事務業務は管理会社に委託(アウトソーシング)するにしても、管理組合の方針、業務監査(予算管理、業務管理)は、執行機関としての理事会で意思決定を行わなければ、合理的、適正な管理運営は難しいと言えます。管理組合は企業同様に経営感覚も必要です。そこでマンション管理士は管理組合の立場に立って、マンション管理の専門的知識をもとに各種の管理運営方法をアドバイスすることを業務としているマンション管理のコンサルタントです。是非、お気軽にお声かけ下さい。(吉田)