

函館マンションだより

発行 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATE

7月法務研修会より

“管理費滞納対策” —もう一度原点に帰って—

新任役員向け研修

第1弾

去る7月19日（木）午後6時から福祉センター会議室で、総会后初開催となる「法務研修会」を開きました。

当日は、30名を超える参加者となり、最初に、司会・進行役の渡部副理事長から、今年度の事業計画について説明があり、その後、先号の“だより”にも掲載しましたが、今年度のマンション学会に参加された室田弁護士より、学会の様子等について報告を受けました。



学会の報告をする室田弁護士

特に、東京高裁の平成17年3月30日の判決「競売により区分所有権を取得した特定承継人が、滞納管理費等を支払った後に、滞納していた前所有者に対し管理費の求償を求めた事案でこの求償を認めた。」について、区分所有法8条の趣旨を管理費債権の強化という視点から捉えたもので、理論的に多くの検討すべき点が含まれているとの報告がありました。（回収できたかどうかは不明）また、メインシンポジウムにおける巽和夫京大名誉教授の「マンションの長命化のためには世代交代と住み継ぎという要素が不可欠であり、そのためにはマンションの建物とコミュニティの両方が良好な状態を保つ必要がある」との指摘についての報告もありました。

管理費滞納対策はきめ細かな対応を！

「もう一度原点に帰って！」とのことから、これまで年に1回は取り上げてきた「管理費等の滞納対策」についておさらいしました。

当日のレジュメは以下のとおりです。

1 管理費等の法律上の意義、2 支払義務者、3 区分所有法による保護—①先取特権（法7条）②特定承継人の支払義務（法8条）、4 消滅時効、5 滞納の原因と予防策、6 管理組合による回収—①回収の基本（ルール・基準作り、早期対応、管理委託の場合の注意）②電話・面談・書面による催告③内容証明郵便による催告④承継人からの回収、7 法的手段による回収—①民事調停・支払督促・訴訟②強制執行・先取特権による担保権実行・賃料債権の差押③区分所有法59条の競売請求、8 最近の事例

参加された皆さんはベテラン？のためか何度も受けた講義？か質疑応答も殆どなく終わりました。

参加された役員の皆さん、お疲れ様でした。



熱心に聴き入る参加者

なお、今後予定をしているテーマは「管理組合の役員選出、総会・理事会運営」（9月）「マンションの会計」（11月）です。また、10月には支援センターと共催で「給水・排水管」に係わる研修会の開催も予定しています。

法務研修会で課題として取り上げてほしいテーマがあれば、事務局にご連絡下さい。

監督処分基準の策定と監督強化について

国土交通省総合政策局不動産課

課長補佐 市村 宏明

宅地建物取引業者及びマンション管理業者をめぐる様々な問題が発生している昨今、昨年12月に「法令遵守の向上」「不正行為の未然防止」をめざして、国土交通省から「違反行為に対する監督処分の統一的な基準」が公表されました。

自主管理が増加しているとはいえ、委託管理が主流ですし、分譲時や転売時のトラブルも絶えません。ご参考までに「マンション管理センター通信」(259号、2007年7月発行)より転載させていただきました。

1 監督処分基準策定のねらい等

昨今、構造計算書偽装問題やその他業者による不正行為の発生により、不動産に関わる事業者等に対する信頼感が損なわれたことが大きな社会的問題となっていますが、消費者の信頼回復のためには、行政が、違法行為や不正行為に対して厳正かつ適正な指導・監督を行っていくことが必要であると考えています。

このため、総合政策局不動産課では、監督権者の迅速かつ統一的な運用を確保するとともに、業者のコンプライアンスの向上、不正行為の未然防止を図るため、昨年12月に宅地建物取引業者及びマンション管理業者の違反行為に対する監督処分の統一的な基準を策定、公表するとともに、本省及び地方整備局において、立入検査等の監督体制の強化のための体制整備を順次進めているところです。

なお、マンション管理業者に対しては、平成17年度以降、全国のマンション管理業者に対する全国一斉立入検査を実施していますが、マンション管理適正化法に対する認識不足や是正を要する事例が確認されており、立入検査時等において適宜是正指導を行っています。

2 監督処分基準の概要

それでは、まず、「マンション管理業者の違反行為に対する監督処分基準」の概要について解説します。

監督処分基準は、マンション管理業者に対して「指示処分」「業務停止処分」「登録取消処分」、この3つの監督処分を実施する際の基準として、監督権者である各地方整備局等に対し周知したものです。

そして、監督権者が監督処分を実施すると判断した場合には、「本法違反行為に対する基本の監督処分内容」(処分基準書の別表)をもとに、その違反行為に対する基本的な処分内容が決まりますが、さらに、その違反の態様が詐欺的行為である等、悪質である場合等にはその処分は加重され、逆に、業者が直ちに違反状況を是正し、管理組合等に対し誠実な対応を行ったと認められる場合には処分が軽減されることがあります。これらのプロセスを経て、個々の違反行為や不正行為についての処分を判断することになります。そして、業務停止処分に該当する場合にあっては、処分基準の通則に従いその業務停止期間について加重や調整を行った上で、マンション管理業者に対する監督処分の内容が最終的に決定することになります。なお、違反行為の態様等を総合的に勘案した上で、監督処分に至らないと監督権者が判断した場合には、この処分基準にかかわらず、必要な行政指導等に留まる場合もあります。

ここで、一つの単純な事例で、監督処分を実施する場合の処分決定プロセスを説明すると、次のようになります。

マンション管理業者が、法第72条第1項の重要事項説明義務に違反して、必要な記載事項の一部について事実と異なる記載をしていた場合は7日の業務停止処分が基本となりますが、故意に虚偽記載を行い、軽減の余地もない場合には、業務停止期間が30日に加重されます。また、その他斟酌すべき特段の事情はなく、それ以外にも複数の業務停止相当の違反行為が確認され、仮に、そのうち業務停止期間が最も長期のものが60日となり、各業務停止期間の合計が100日となった場合には、90日(60日×2分の3)と100日を比較して短い方の日数の業務停止、すなわち、このマンション管理業者は90日の業務停止処分を受けることになります。

3 委託管理組合への通知等

今回の処分基準を策定するに当たっては、処分基準の明確化だけでなく、今後の違反行為の再発防止の観点も重視しており、そのために新たに設けた特徴的な点について説明します。

1点目は、「監督処分を受けたマンション管理業者は、業務停止処分の内容等を速やかに管理組合の管理者や業務上の関係者に対し通知すること」等を記載した勧告書を、監督権者が当該マンション管理業者に交付することとした点です。これによって、管理組合はその事実を速やかに認識でき、その後の迅速な対応が可能となります。

2点目は、監督処分の内容や処分理由等を、処分を実施した各地方整備局等のホームページ上に2年間掲載することとした点です。また、その際の運用として、処分を受けたマンション管理業者は、必要な是正措置を講じた場合に、その是正内容等を記載した文書もあわせてホームページ上に掲示することができますので、これによって処分の透明性・公正性が図られるとともに処分を受けたマンション管理業者の対応も知ることができ、これらの情報が、管理組合が新たに管理委託をしようとする場合の一つの目安になるのではないかと考えています。なお、処分の内容が、業務停止処分又は登録取消処分の場合には、従来同様、官報への公告も実施されます。

4 監督処分基準の運用状況

次に、この処分基準の運用状況について簡単に解説します。

昨年12月以降、マンション管理業者に対する監督処分を2件実施しています。1件は、北海道開発局において実施した指示処分であり、法第76条違反に該当するものですが、処分基準に則り必要な軽減措置が講じられた結果、指示処分となったものです。2件目は、近畿地方整備局において実施した指示及び業務停止処分であり、法第76条他複数の違反行為があったことから、処分基準に則り業務停止期間が加重されています。

このように、違反行為の態様やその後の対応状況から総合的に判断するという考え方は従来通りですが、その判断の物差しとなる処分基準が公表されたことによって、処分を決定するプロセスが従来と比べ明確となり、監督体制の基本的ルールが整備されたこととなります。今後も引き続き、全国一斉あるいは随時の立入検査を実施していく予定ですが、その検査体制の充実も含めて監督強化を図って参ります。

5 おわりに

最後に、監督処分基準は、監督処分を実施する際の基準であることは間違いのないところですが、違った視点での活用方法、例えば、処分基準書の別表には適正化法において違反行為に該当する内容が整理されていますので、個々の管理組合が委託しているマンション管理業者の業務をチェックするための参考資料とすることも一つの活用方法ではないかと思えます。すなわち、委託しているマンション管理業者が行っている管理事務に不適切な点はないか、あるいは管理組合側として誤った法令認識を持っていないか等、業務を見直す機会にもなるのではないかと思えます。管理組合の皆様においても、そういった様々な活用がなされることによって、より良いマンション管理のための一助になれば幸いです。

NPO 法人函館マンション管理組合ネットワーク事業

“どなたでも利用できます”

□ マンション管理相談（無料）

日 時 毎週 月・木曜 13:00 ～ 17:00

場 所 （財）函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」

電 話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 6698 - 1936

FAX 0138 - 40 - 3609

□ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成19年8月23日（木） 14:00 ～ 16:00

場 所 （財）函館市住宅都市施設公社 内

相 談 顧問弁護士 室 田 則 之 氏（室田法律事務所）

※相談を希望される方は、事前に（8月21日まで）、お電話下さい。（0138 - 40 - 3607）

□ マンション管理セミナー

期 日 平成18年8月25日（土） 13:30 ～ 16:00

場 所 函館市中央図書館会議室

内 容 詳細は折り込みのチラシをご参照下さい。

□ マンション法務研修会（無料）

期 日 平成18年9月20日（木）～ 18:00～20:30

会 場 函館市総合福祉センター会議室

議 題 管理組合の役員選出、総会・理事会運営

講 師 顧問弁護士 室 田 則 之 氏 顧問弁護士 和根崎 直 樹 氏

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。

編集後記

いよいよ盛夏の候を迎え皆様にはご健勝のことと拝察いたします。役員一同より、暑中お見舞い申し上げます。

今号は、7月法務研修会の様子をお知らせしました。今年のキーワードは、「コミュニティ、新役員向け教養講座、高齢化・高経年化」です。様々な事業を企画して参りますのでご参加下さい。

6～7月に3カ所の大規模修繕工事の現場見学会を開催しました。それぞれ様々な工夫がされおり各回20～30名の皆さんにご参加いただきました。現場見学会にご協力をいただきました各マンション管理組合ならびに関係者にお礼を申し上げます。ありがとうございました。

発行人 理事長 石井 精一（26 - 6569） 編集担当 阿部 義人（43 - 6178）