

伊藤マンション管理士事務所通信

2020年（令和2年）9月25日
第00074号（隔月発行）

編集／発行者：伊藤マンション管理士事務所
住所：神奈川県相模原市南区旭町 15-33-710
電話：042-851-5056
URL：<https://www.ito-mankan.com/>

調査は昨年に引き2回目。今年は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。

A I・I O Tな(214社)、「技り組み」IT活用の取り組みは「導入コストが高い」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

概要で、ITを活用した理事會は10社が導入、95社が「検討している」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。コロナ禍で前回調査では、試験実施を含め「ウエブを活用した非対面理事会」を導入したと考えられ、二、三ヶ月が高まつた」と考えられる。

「オンラインなど先進技術の導入理事会会、導入検討が急上昇」。一た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「マンション納入ネットバンキングトレンド調査」で10社の結果によると、導入済み」とする回答が最も多かったのは「組合収納口座の出納にネットバンキング活用」で10社。「導入済み」とする回答が最も多かったのは「組合収納口座の出納にネットバンキング活用」で10社。

マンション管理 トレンダ調査

オンライン 理事會

導入検討が急増

管理協

ADRで初の会員実績 定時総会「オンライン」併用で開催

連管目

一般社団法人日本マンショングループ会員会は、8月2日、東京・品川のTKP品川カントンファンタレンスセンターにて、第12回定期総会を開催した。会長（日管連、瀬下義浩）は、この会議に出席する。会議は、品川管連による開会式から始まり、各委員会の報告と意見交換が行われた。また、来年春の改選についての議論もなされた。会議終了後、会員会は、会場にて懇親会を行った。

は、2020年度
マ・ン・シ・ヨ・ン管
理士が早期に改
正マ・ン・シ・ヨ・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・ヨ・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。

19年度の補償金給付制度の利用実績は今年7月時点での件。昨年6月末との比較で3件増となつた。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件は同監事が就任してある。認定マンション管理士は

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。

格要件について法務省に確認し「マンション管理に関する団体」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。

判例トピック

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

大規模修繕工事に際する職務執行に「善管注意義務違反」で工事を推進した、当時の管理組合理事長に損害賠償債務が決が昨年11月、東京高裁であつた。野山宏裁判長は、推進したのは「組合員の利益を目的とする」と因果関係がある」と利益を図つたもので善管注意義務違反に当たる」と認定の4割以上に当たる約715万円に加え、工事実施のためオーフ融資の利息・保証料、元理事長が相談したマン支払い報酬も「善管注意義務違反と因果関係がある」と円を「管理組合の損害」と認め、損害の賠償責任は元理論付けた。元理事長側は上告している。

問題となつた管注意義務を負管理規約の条文を工事は2013年11月に着工。外壁タイルの補修や防水工事な目的な利益を追求し、意重過失があつたことを行い翌14年の3月に竣工言及。工事の目的として職務を実施や資金の借り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つて善管注意義務違反がある」として善管注意義務違反を実施するといふ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つ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。

野山裁判長は過失があつた場合の責任は組合員全員が負うが、故意重い場合はこの限りでない」と規定された。理事長は管理組合に対しても「元理事長は上告している。

問題となつた管注意義務を負管理規約の条文を示し「そもそも管組合の役員は職務の執行につき故意で「職務の遂行に当たり、自己の私的の利益を追求してはならない」と場合にのみ責任を負う」とも主張している。管注意義務違反に想定したものだ」とされ、退けられた。

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つた「私的利息」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。

した。
管理組合が具体的な工事費田代の対象にならぬ①工事費田代の管理士支取の手続等(5万円)③リコム融資の保証(29万8千円)

「…」があつたとし、
かあると認める判
元理事長が工事を
う、その実は私的
おおむね工事費
シヨン管理士への
し、計約910万
事長が負う、と結

円)④リフォーム融資返済利息(15万7249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つて管理組合の損害を直接填補(てんぽう)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。額を損害から相殺した。この観点から防水工事(197万1656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、相殺控除できるものは半額」だと結論付けた。

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」だとして、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も工事を行なうにあれば必要はなかつた」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、支拂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つたが、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るが、損害の対象になつた」とし、この分は損害と認めなかつた。(マンション管理新聞114号)

編集後記