

マンションネット情報 令和6年度(N06)号 9月3日発行

無駄を省く管理組合の経営改善を進めましょう！ NPO 北海道マンションネット事務局編集

『サラリーマン管理士』奮闘記、自宅マンションを管理する！(Vol.5)

何故だ！管理組合の意向が反映されない「管理委託契約書」とは・・・

前回の Vol. 4 に引続き今回の Vol. 5 においても、令和6年度の「管理委託契約書」における不可解な出来事についてお話をしたいと思います。

前回 Vol. 4 では、修繕積立金が収納口座に滞留していても契約上、そのことを管理組合が承認する内容の文面にスリ替えられていることを挙げました。(詳しくは Vol. 4 にて・・・)

ただ、当方はこの「スリ替え」を数年前から把握しており、いつかの時点で「標準管理委託契約書」に準拠した内容に修正しなければならないと考えておりました。

そして、理事長就任を決意した令和6年4月に満を持して、「令和6年度からは、国交省の標準管理委託契約書に準拠した契約内容（**つまり、毎月の管理費等の支払後の残額(である修繕積立金)を翌月末までに保管口座に資金移動する**）に修正願いたい」ということを管理会社のフロントに申入れ致しました。しかし、フロントからは「社内の方針で現行の契約内容は修正できない」との回答が返ってきました。当方としてはこの「管理組合の意向を無視する回答」に対して徹底的に抗戦してやろうかと思いましたが、ここで「修正する、しない」の押し問答をするよりも、スリ替え文面の後段の件(くだり)にある「**管理組合の指示により適宜保管口座へ移し換える**」を逆手に取り、如何にして収納口座に滞留している修繕積立金を保管口座に資金移動するかを考えた方が得策であると思い、このことで管理会社に徹底抗戦を挑むことは、見送ることと致しました。

優先すべきは「管理会社の事情」か、それとも「管理組合の意向」か・・・

しかし、契約修正の徹底抗戦を見送ったものの、更なる不可解な事案が発生致しました。

それは管理委託契約書の記載に通常総会の決議事項と相違する表記があるので、その訂正を求めたのですが、これまた「訂正できない」という回答が管理会社よりありました。

事の発端は、今年5月の定期総会の議案書において、『資金管理の簡素化を図るため、現在の保管口座を解約し、収納口座と同じ金融機関に保管口座を新規に開設する』という議案が上程されておりました。しかし、この定期総会の開催直前に行われた令和6年度の管理委託契約の重要事項説明の際に渡された契約書(案)には、定期総会でこれから口座解約の決議するはずの現行の保管口座が記載されておりました。

それにもかからず、フロントからは「なぜこのような記載になったのか」について一切説明がありませんでした。当方としては、管理会社の契約書作成に対する脇の甘さを感じたので、総会での口座解約の議案説明の際に『令和6年度の管理委託契約書(案)に保管口座として記載されているのは、これから口座解約を決議することになる現在の保管口座であるので、契約書原本を作成する際には、新規開設する保管口座に訂正してもらいたい。』と申入れ致しました。また、6月の理事会においても管理会社のフロントに対し同様の申入れを行い、改めて念を押しておきました。ところが理事会から数日後に届いた管理委託契約書の原本には、申入れしたはずの「保管口座の訂正記載」が行われておらず、総会で口座解約を決議したはずの旧保管口座が堂々と記載されているではありませんか。これには流石に当方もブチ切れてしまい、管理会社の事務所に乗り込みフロントの上司同席のもと説明を求めましたが、管理会社側の恣意的な事情を懇々と説明され、結局のところ「契約書は訂正できない」ということになりました。当方としては「総会決議事項と異なる記載がある管理委託契約書」を「訂正できない」と言い張る管理会社の「譲れない事情」は今も理解し難いの

ですが、管理会社が「令和6年度の管理委託契約の保管口座は新規開設した口座である」旨の確認書を発行すると一応譲歩したので（最近社会問題となっている「カスハラ」になってはいけないと思う）、**百歩、いや千歩、いやいや一万歩！譲って**「手打ち」と致しました。（Vol. 6へ続く・・・）
(理事 田口 聡)

2024年度 第3回マンションネットセミナー ご案内

コロナ禍が静かに復活しているようですが、米騒動の方が話題になっている暑い夏が続きます。

今回は組合の共用部の管理範囲とその責任の話、法的な争いに発展しそうな事例を、石川和弘弁護士からお話しを伺い、質疑応答をしながら知恵と対応力を磨くために、勉強していきたいと思えます。

- ・と き 9月20日（金）14時00分～16時00分（受付：13時30分～）
- ・ところ 札幌市資料館（中央区大通西13丁目）2階 ・定員 **40名以内**
- ・参加費 会員無料 会員外は 500円

<セミナー次第>

- 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 理事長 狩野 隆
- 講演 14:05～ **—共用部分についての管理組合の責任—**
講師：弁護士 石川 和弘 氏
- 休憩 14:50～15:05 （換気タイム）・・・適宜
- 質疑・交換 15:40～16:00 （流れの中で随時可）
- 閉会 16:00

<懇親会について> 懇親会は新型コロナウイルス感染対策で開催しません。

令和6年度 第3回セミナー参加申込書

Fax 011-624-6947

所属名 マンション名	管理組合
お名前	
ネット会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員（団体） <input type="checkbox"/> 正会員（個人） <input type="checkbox"/> 会員外
連絡先TEL	

*基本的に受付完了通知は省略させていただいております。どうしても確認の必要のある方は電話連絡下さい。

札幌市から無料省エネ改修コンサルタント派遣とマンションアドバイザー派遣制度のご案内：添付資料参照

共同購入について

- LED 照明器具他 器具取替、管球配送、NPO には一切のマージン等はありません
- 灯油共同購入 価格交渉した割安灯油で管理組合対象に購入できます。納入業者との直接契約。当 NPO には一切のマージン等はありません。
- 灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング・取替等による消防法対応が求められています。当 NPO には一切のマージン等はありません。

●消火器共同購入 (本年6月の価格です)

- 粉末ABC 3型 → ￥4,700円 4型 → ￥5,100円
 - 粉末ABC 6型 → ￥5,300円 10型 → ￥5,400円
 - 粉末ABC 20型 → ￥14,500円 (20型は昨年度単価据え置きです！)
- (上記金額は物価変動により変わる可能性がありますので、必ず事前のご確認をお願いします。)

- お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上、無料配達 (ただし各管理事務室まで)
- ※1) 蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般的に低価格。耐用年数10年
- ※2) 税・配送料・旧消火器の引取・処理料金を含みます。
但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。処理数が増えた場合は600円/本の費用が掛かります。なお、引き取り本数が少なくなっても減額にはなりません。

● 消火器等の申込書

● Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員 (団体)	<input type="checkbox"/> 正会員 (個人)	<input type="checkbox"/> 一般会員		
担当者お名前	<input type="checkbox"/> 会員外				
連絡先TEL・Fax					

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3 (大通ハイム707号)

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail：mail@h-mansion-net.conohawing.com

<https://北海道マンションネット.online>