

# 第144号

NPO法人建築Gメンの会  
〒142-0052  
東京都品川区東中延 1-4-17-202  
発行責任者：理事長大川照夫  
TEL 03-6426-1350  
FAX 03-6426-1351  
E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp  
Homepage URL  
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 建築Gメンの雑談
- 《建築Gメン全国組織旗揚げから・今へ》……1
- 誰もいわない、教えてくれないマンションの裏事情その⑥ (管理費滞納・競売問題)……2
- 事務局からのお知らせ……4

### ◆ 建築Gメンの雑談 ◆

《建築Gメン全国組織

旗揚げから・今へ》

文責 建築Gメン 松下峻夫

平成十一年七月二十四日(土)に掲載された朝日新聞記事です。

欠陥住宅、「Gメン」が監視  
有志が旗揚げ、相談・調査へ

朝日新聞  
DIGITAL

施工ミスなどによる事故や欠陥住宅を防ごうと、建築士らによる工事監理・建物診断組織「建築Gメン全国組織」がこのほど旗揚げし、賛同者の参加を呼びかけている。特定の政党・業者とかかわりを持たない有志による登録制の連合体で、発起人は「住まい一〇番全国ネットワーク」事務局長の中村幸安さんのほか、地質調査や溶接の専門家ら。相談物件の調査・報告、問題事例についての広報などが活動の柱。全国から寄せられた相談を、インターネットを使って会員に知らせ、近くの事例の調査にあたるシステム作りを目指す。一定レベルを保つため、参

加時の試験や、定期的に研修を行う。「建築の手抜きは、工事監理者が『施工と面識のない、業者の下請けの建築士』であることが多く、実質的な監視機能を果たしにくいことから起こる。第三者が良心に基づいて監視することで、欠陥住宅や事故を防ぎたい」と中村さん。現役の建築士に限らず、資格はあるが結婚退職などで職に就いていない人、修繕工事の際の見積もりなど積算が得意な人、工事現場監督の経験が豊富な人など広く参加を訴えている。



そして翌年(平成十二年)の三月十二日に明治大学リバティタワーで設立総会が開催されました

私は現役時代(定年退職2年前)に入会し、胸を躍らせて設立総会に出席しました。

その年の八月に実施された、山中湖での2泊3日の研修会が、私の「建築Gメン」の原点であります。

以前、会報五十九号で『セカンドライフに思うこと』と題して原稿を

掲載させて頂きましたが、その時にも建築Gメンの会は私のセカンドライフのスタートでもあると申し上げました。

一方、在住の船橋市民大学同期で立ち上げた市民のサークルグループ「いきいきさざんかの会」も丸5年が過ぎましたが、積極的に参加して楽しんでいます。

今までの活動内容等を「建築Gメン雑談」として紹介いたします。これから高齢化となられる建築Gメンの方々の参考になれば幸いです。



1・会員相互の学習及び研修と  
まちづくり出前講座の受講  
(講座内容は八十四項目あり)

\* 船橋市の都市計画

- \* 地域包括支援センター
- \* 市の文化財
- \* 市内の遺跡
- \* 防災について

- \* 消防庁舎の見学
- \* 卸売市場の見学
- \* 清掃工場等見学
- \* 新型インフルエンザ

- 2・市内催事のボランティア
- \* 花火大会警備
- \* 三番瀬クリーアップ
- \* 男女共同参画センター



- 3・福祉施設等へのボランティア
- \* 福祉苑夏祭り
- \* 支援学校体育祭り
- \* 公民館の催事

- 4・神社、仏閣、公共施設等の見学
- \* 成田山新勝寺

- \* 富岡八幡宮と深川不動尊
- \* 国会議事堂衆議院
- \* 柴又帝釈天
- \* 増上寺ほか



- 5・公園その他施設の体験学習

- \* スカイツリー建設現場
- \* 市川市動植物園
- \* 東京タワー
- \* 六義園
- \* 東京ゲートブリッジ
- \* 高尾山
- \* 葛西臨海公園
- \* 谷津干潟と谷津バラ園
- \* 旧芝離宮庭園
- \* 千葉佐原の町並み散策
- \* 神田川クルージング

- 6・その他
- \* 歳忘れ「国立演芸場」
- \* 親睦忘年会・暑気払い

誰も言わない、教えてくれない  
マンションの裏事情⑥  
(管理費滞納・競売問題)  
文責 常任理事・建築Gメン  
佐藤賢典

管理費・修繕積立金の滞納者には多くの管理組合が困っているようです。「生活が苦しい」などと言いついてノラリクラーリ、やがて夜逃げ破産。善良な区分所有者、管理組合にとっては不可抗力です。この事態は巷にありふれているにも関わらず、メディアどころかマンション館内でさえ周知されず、解決の道を模索されることもなく放置されているのが実情のようです。しかし対応の先延ばしは改善の道を閉ざすだけで、滞納分はいずれ善良な区分所有者にツケとして回り、管理組合にとって命取りにつながります。ほとんどのマンションは管理費の徴収業務を管理会社に委託しています。滞納者には管理会社より電話や自宅訪問などで支払い督促が行われますが、デベロッパーが販売

後の系列管理会社の負担軽減を図るための陰謀なのか？ その期間が2〜3ヶ月(標準的な契約書は支払期限から6カ月間程度)となっている場合もあり、管理会社側は滞納の事実を管理組合側(理事会)に通知・報告するだけで良く、以降の措置(回収業務、法的措置)は管理組合管轄、つまり区分所有者全員の責任になります。報告を受けた理事会がタイムリーに対応すれば選択の道もありましようが、法律や権利、プライバシー問題は勿論、理事や組合員の意識、マンション全体の資産価値低下を避けた意図などが複雑に絡み、1〜2年の持ち回り交代・素人役員ではどうすることもできず「面倒な事は先送り」になってしまうのも仕方ないよう思えます。故意・悪意を問わず、管理費・修繕積立金の滞納は避けられないことがあります。夜逃げなどされる前に、理事会は先ず話し合いの場を設けることです。管理費を滞納しているからといって、氏名や部屋番号の公表は勿論、共用部分の使用制限などは厳に慎むべきと思います。反対に名誉毀損や生存権の侵害など、法

的責任を問われる可能性があまり  
す。また、管理規約には理事長が「勸  
告」や「指示」を行える程度の文言  
はありますが、「制裁」となると総  
会議決が必要と考えられます。何よ  
り対立感情が芽生えてしまうと、円  
満な解決はなくなりません。

話し合いの際、注意すべきは、支払  
いの一部を減免するなどの措置は  
理事会の一存ではできず、これこそ  
総会に諮らなくてはなりません。こ  
うなるとプライバシー問題は避け  
られませんので極めてハードルが  
高くなります。

これらのことから、実利だけを目的  
に、分割などで支払い再開を促すの  
が得策でしょう。どうしても解決の  
糸口が見つからなければ、法的措置  
もやむを得ませんが、管理費の滞納  
は支払期限から5年で時効になる  
そうですので、約束に至ったら、公  
証役場で「公正証書」を作成してお  
くのも選択肢に思えます。

ところで管理費・修繕積立金の滞  
納は「負の資産」として計上、総会  
議案書に表記されます。そうは言っ  
ても会計報告書や決算書について  
あまり目にするのではない、多くの

区分所有者にとって総会議案書は  
単なる数字の羅列、意味合いも分か  
らず総会議決に至れば数年後、滞納  
額は雪だるま式に膨れ上がり、しか  
も「捕れ(ら)ぬ狸の皮算用」と言  
えます。

こうなってしまうたら、どこかで債  
権処理しなくてはなりません。とこ  
ろが総会に「債権放棄」など提議す  
れば「法的措置を取るべき」や「探  
偵を使つても破産者を探せ」、「見  
逃した理事の責任を追及せよ」など  
の強硬意見が出ることは必至です。  
しかし費用を掛け、本人を捜しても、  
払える金があれば夜逃げなどする  
はずありません。

さらに現実問題があります。  
管理組合にとっては「負」であつて  
も「財産」ですので、処分(放棄)  
する場合、通常議決ではなく特別議  
決(4分の3)が必要と考えられま  
す。そして仮に議決が得られ、弁護  
士さんなどに依頼しても、債権者全  
ての同意が得られなければ競売手  
続きは開始できません。数々のハー  
ドルを乗り越え、運良く競売し落札  
にこぎ着けても、先ず税金に削ら  
れ、次に金融機関の先取特権があり

ます。管理組合の苦勞が報われるこ  
とはなく、雪だるま式に膨れ上がる  
滞納額の満額回収など見込めない  
のですから、キズが浅いうちに処理  
決断するのが得策に思えます。所有  
権が移れば当月から管理費が入り  
ますので。

この件、深刻なのはリゾートマンシ  
ョンです。何処も出席者が少なく、  
大量の委任状で総会がやつと成立  
しているのが現実でしょう。「特別  
議決」など不可能と言つて過言では  
ありません。しかもバブル期に販売  
されたマンションでは、築20年、2  
LDKや3DKなど、居住マンシヨ  
ン並みの広さを持ちながら100〜200  
万円で市場売買されている物件も  
あり、同程度の部屋に500万円を超え  
る管理費滞納といった物件もあり  
ます。そこで管理組合が管理費未収  
債権を全額主張すれば、100万円で落  
札できても、競売後、その価格の数  
倍もの滞納額を支払う勘定になり  
ますので手を出す者など皆無です。

裁判所側も競落の可能性が低いと  
見れば受付さえしてくれず、滞納税  
庁(公売)などは露骨に滞納債権の  
譲歩を迫ってきます。そうはいって

も債権放棄について前記のように  
特別議決を得ることは困難で、管理  
組合にとつては痛し痒し。しかも滞  
納物件、滞納額とも増える一方で、  
それは何れ管理組合としての機能  
破壊に至ることでしょう。

このような事態に至る前に法律家  
や国交省の担当部署などに実態を  
打ち明ければ、法律は曲げられなく  
とも、解決策の糸口くらい掴めるか  
もしれませんね。

マンション特有の怖さを見せつ  
けられた案件がありました。  
破産者Aは当初、大手都市銀行から  
融資を受け、区分所有者となりまし  
た。どのような経緯で債権が債権者  
B(町金融)に移ったかは分かりま  
せんが、その後、何らかのカタチで  
債権はCに移転。そして債権者C  
は、どう考えても元の債権者Bの関  
係者と思われるDを住ませ、居住  
者Dは債権者Cとの間で賃借権を  
設定、登記しました。

ここで賃借権の設定・登記とは、設  
定期間(長期)中の限定使用権・第  
三者への対抗措置と考えられるも  
ので、たとえば所有者が倒産などし  
て所有権や債権が第三者に移って

も賃借人の居住権・使用権は盤石、管理組合側が居住者Dを追い出すことは極めて困難です。

問題は、債権者や居住者Dに管理費・修繕積立金の支払い義務はなく、水道、ガスを機械的に止めることはできるものの、それは「制裁」や「生存権侵害」などに当たると考えられます。こんなことから、居住者Dは、あらゆる権利を主張しながら、管理組合に対し、何の義務も負わない状態となつていきます。

何処の管理規約にも反社会的勢力に対抗する文言はあっても、不良区分所有者・居住者など想定しているはずなく、やりたい放題。

このような法的手続き・裏ワザは、どう考えてもプロの仕業。早く気付けば違ったカタチになったものと思いますが、今となっては少なくとも設定された存続期間中、管理組合が光熱費を払い続けるしかなく、存続期間の更新を諦めてもらうには高額な金額要求があるはずで、その際には総会に諮らなくてはなりません。管理会社からの報告を「後任理事任せ」にした判断が発端に思えます。

(次回は他の不可抗力などを列記し、「マンションの終焉」について考え、このシリーズをまとめたと思います)

### 事務局からのお知らせ

□業務完了後アンケートから  
事務局では、調査業務完了後にご依頼いただいた方へアンケートのご協力をお願いしています。ご回答を頂いた中から一部をご紹介します。

近隣工場爆発被害の損害賠償請求事件における、補修等に関する技術支援をご依頼の方からのご回答。

建築Gメンの方が図示して下さいのを頭でイメージしながら具体的な爆風の動きを想定する事ができて感謝しております。裁判は無事判決となり、相手方も上告せず確定となりました。ありがとうございました。

雨漏り等住宅・工場を問わず、瑕疵に苦しんでいる方がいらつしや

ったら、ご紹介申し上げたいと思います。



### 編集後記

建築Gメンに認証登録されて5年になります。私自身は寡黙な性格と思っておりますが、廻りの人は「無愛想」な奴と思っているようです。

最初の頃、知らない人から電話相談ある度に、何を聞かれるのか、どのように答えたら良いか、ドギマギしていました。回数を重ねるうちに少し慣れてきたのか、相談者から「また、電話してもいいですか」などと言われることが増えてきました。廻りの人が言う「無愛想」な奴から少しは脱皮できたのかもしれない。

また逆に、電話相談に慣れてきて、対応が横着になって、相談者に不愉快な思いをさせることがあるのかも知れません。

いづれにせよ、私自身を少し成長させてくれた(?)建築Gメンの会に感謝です。

(K・O)

### 一緒に活動しませんか!

| ●会員の種類 | ●年会費    |
|--------|---------|
| 正会員    | 24,000円 |
| 消費者正会員 | 12,000円 |
| 一般会員   | 6,000円  |
| 団体一般会員 | 48,000円 |

※ご入会の際は入会申込書が必要です。事務局までご連絡ください。



### 会員の種類:

正会員、消費者正会員、一般会員、団体一般会員の4種あります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

#### ▽正会員

「正会員」は、会の中核を担う存在で、総会の議決権を持ち、会の目的達成のために必要な活動をし、会の運営に携わるものとします。相談等の業務への対応は消費者正会員を除く「正会員」である必要があります。

#### ▽一般会員

「一般会員」は「正会員」に比べ賛助会員としての性格を帯びています。もちろん積極的な参加もできますが、イベント参加や情報提供だけで良いという方向けのものです。会社など団体に登録される場合は「団体一般会員」となりますが、会社の責任者が別途正会員になる必要があります。また、団体一般会員であることを宣伝したり、名刺等に表記できません。