

# 法律が管理組合を救う

## 1. アフターサービス、瑕疵問題

### 【佐藤】

皆さんどうもこんにちは。全国建物調査診断センター理事の佐藤です。

ここからは弁護士の山村先生を迎えました。管理組合の自主・自立・主体性といったような観点から法律、あるいは弁護士さんとしての役割等々について、対談というような形でお伺いをしながら進めていきたいと考えております。

山村先生、どうぞよろしく申し上げます。

### 【山村】

よろしく申し上げます。

### 【佐藤】

これまで私も全建センターでは管理組合さんの自主・自立・主体性といったテーマに主眼に置いて、大規模修繕工事等について様々な提言をしてまいりました。

とは言いながら管理組合さんの中では、こうしたものの実現が非常に難しいというふうなご意見もお伺いしております。

トラブルといったような形で、様々な相談が、私共にも寄せられてきました。そうした相談の事例をい



山村行弘弁護士

佐藤成幸全建センター筆頭理事

くつか挙げながら、何か山村先生にいい解決のヒント、あるいはご助言をもらいながら進めてまいりたいと考えております。

(1) 暇庇担保責任の内容

まず早速一点目ですが、先ほど国交省の統計というものもありましたけれども、トラブルの事例の上位に位置するもので、建物の不具合といったようなものが挙げられました。

過去、管理組合さんから、私どものセンターにも様々な相談がこの件について寄せられております。

具体的には漏水、あるいは雨漏れ、こうしたものも含めて、アフターサービス、瑕疵問題というものがあわせて5割程度もあるのが実情であります。

原因はいろいろあると思いますが、新築の場合、売主の瑕疵という言葉自体が、法の改正もありまして、昔の言葉になるといのが今の実情とお伺いしておりますけれども、昔の言葉で言う瑕疵というものを疑うケースもあるのではないかとこのように我々ご相談に乗りながら拝察しています。

ぜひ、今日は弁護士の立場から、そうした場合、管理組合はどのように対処すべきか、ご助言してほしいと思っておりますが、いかがでしょうか？

【山村】

まず、前提として、大半のマンションが令和2年4月施工の民法改正前に購入されたものだと思いますので、ここでは、改正前の民法が適用されることを前提としてお話しします。

法律上、売買の目的物に瑕疵があった場合、その瑕疵について買主が売主の責任を追及する制度があります。これを**瑕疵担保責任**といいます。

ここにいる**瑕疵**とは、その物が通常有している品質や性能を有していないことをいいます。一般に欠陥という場合の欠陥と、法律上の瑕疵は同じものと考えていただいで結構です。

購入した建物に欠陥があった場合、売買契約の内容によっては、**アフターサービス**等の保証が定められている場合があります。

これは、売買の当事者間の合意で欠陥の補修などを行うものです。  
アフターサービスについては、後に説明するとして、まずは**瑕疵担保責任**の内容について説明します。

**瑕疵担保責任**は、売買の目的物に普通に注意していても見つけられない**瑕疵**があった場合に損害賠償や契約の解除が認められる制度です。

**瑕疵担保責任**は、**瑕疵**の存在をしてから**1年以内**に請求する必要があります。

ただし、**瑕疵**を知ってから**1年以内**に請求した場合でも、買主が**マンション**の引き渡しを受けてから**10年以上経過**した場合には、**瑕疵担保責任**を追及することはできなくなります。

さらに、**マンション**などの**新築住宅**の**売買**の場合には**住宅品質確保促進法**が適用されます。

**住宅品質確保促進法**では建物の構造耐力上主要な部分または雨水の侵入を防止する部分について、**買主**の**売主**に対する**瑕疵修補請求**を認めています。

この**瑕疵担保責任**は、引き渡しの時から**10年間**請求できます。

**建物の瑕疵が専有部分の場合**、

専有部分に欠陥があった場合、基本的には、当該専有部分の区分所有者が、販売会社に責任追及をすることになります。責任追及の方法は、その欠陥が、修繕可能なものであれば修繕を求め、修繕困難な場合は、その点についての損害賠償の請求が可能です。さらに、その欠陥のために居住の目的が達成できないような場合には、契約の解除が可能です。

共用部分に瑕疵があった場合には、管理組合が専有部分に欠陥があった場合と同様の対応をとります。

また、専有部分でも多くの区分所有建物に共通の場合や共用部分と関係がある場合には、各区分所有者の対応にまかせず、窓口を一本化して管理組合で交渉を進めたほうが有利な結果が得られる場合があります。

先にもべましたアフターサービスとは、マンションの分譲業者が、営業政策上又は消費者サービスの観点から売買契約の内容として、マンションの不具合の個所の補修を無償で行うものです。

アフターサービスの場合には、瑕疵担保責任とは異なり、亀裂・変形・破損・作動・取付不良といった不具合の「現象」が発生していれば、その不具合の「原因」を問題とすることなく、分譲業者は無償で補修を行います。

一般社団法人不動産協会は、「アフターサービス規準（中高層住宅規準）」を定めており、これには、瑕疵ごとに保証を受けられる期間が規定されていますので、参考にされてください。

#### 【佐藤】

ありがとうございます。

特に瑕疵、昔でいう言葉の瑕疵あるいはアフターサービスとの違い、専有部等、旧部分との違いというところを明確に区分けした上で管理組合が対処すべき箇所については限定した上で対処することが必要と、このように理解をさせていただきました。

## (2) 住宅の品質確保の促進等に関する法律

法の改正もあつたということで、令和2年4月以前に、例えばマンションの管理組合さんで大規模修繕工事を請け負いということで施工会社に出したといったような場合に、工事の完了後に漏水があつたというふうなケースというのはどのような考え方になりますでしょうか？

### 【山村】

先ほど佐藤さんから説明ありましたように、ここでも改正前の民法を前提にお話しますが、大規模修繕工事は、管理組合と施行瑕疵の請負契約に基づいて実施されますが、その工事において瑕疵があつたということになりますので、請負人である施行会社が瑕疵担保責任を負います。

この場合、注文者は、**修補請求**（修理するなどして欠陥を補うこと）、**損害賠償請求**を行うことができます。

これらの請求をできる期間は、民法上の原則では、木造建物は引渡しから**5年間**、石造やコンクリート造など堅固な建物では**10年間**となっていますが、

実際の契約実務では、業者等との契約の特約や約款等で、「木造及び地盤の瑕疵は引渡しから1年間、鉄骨造・鉄筋コンクリート造等においては2年間」というように、かなり短い期間に短縮されてしまっていることが多いのが実情です。

引渡しから数年間経過してしまつと、その後に欠陥や瑕疵が発覚しても、損害賠償請求等ができなくなつてしまうことになり、これでは注文者や買主の保護が十分とは言えません。

そこで、住宅の品質確保の促進等に関する法律（「**品確法**」といいます。）は、住宅新築工事に關して、住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分の瑕疵については、瑕疵担保期間を引渡しから**10年間**として、住宅取得者の保護を図っています。

また、大規模修繕行為においても、施行会社が契約でアフターサービスを設けている場合があります。この場合は、漏水などの不具合の現象が発生していれば、施行会社が無償で補修を行います。

#### 【佐藤】

実際私どものセンターに相談が寄せられるものには、施工の会社とのトラブル、いわゆる修補が必要な漏水が起こったにも関わらず、速やかにそれをやらないとか、のりくりりとされて、いつまで経っても現場の漏水を改善する兆しがないとか、そうしたものに対してどうしたらいいですか、という相談が多く寄せられています。

当該管理組合が発注者という立場ですから主体性を持って行うという必要性については理解できるもの、実際は素人集団だけで施工会社に対して何かヤラセ切るといったようなことは非常に難しいという声も多々寄せられているのが現実です。

このような場合に、例えば弁護士さん、山田先生の立場の方が、売主、あるいは施工の会社の折衝について、管理組合さんの代理人というような形で仕事をしていただくことは可能なのでしょうか？

#### 【山村】

はい。可能です。

売主や施行会社は瑕疵担保責任を追及された場合、瑕疵の存在について争ってくる 경우가多々あります。先ほどのべましたように、「瑕疵」というのは、「その物が通常有すべき品質、性能、性状を有しないこと」をいい、専門的な判断が必要になる場合も多いです。

また、売主や施行会社は、弁護士を立てて瑕疵の存在を争うことが多いので、管理組合としても、弁護士を立ててこれに対抗すべき場合もあるでしょう。

加えて、最終的に売主や施行会社と和解をする局面においても、和解書は売主や施行会社が素案をつくるのが一般的なので、その素案が管理組合側に不利になってないかどうかを確認するために弁護士に確認

してもらおうべきだと思います。

(3) 非弁行為に当たる可能性は

【佐藤】

なるほど。そうですね。

最後の最後は、管理組合が何かきちんとした署名を交わす形で、相手方との合意、そしてその履行というものになるわけですから、きちんとした署名をお互い締結する上でも、弁護士さんの目線といったようなものがあれば安心であると、しかも管理組合という立場であつても、弁護士さんに対して何を委任できるということがよくわかりました。

ただですね、今、山村先生の方からきちんとした代理人には弁護士というふうなお話もいただいたわけですが、業界の中を広く見渡しますと、実は弁護士さんにご依頼をされるケースよりも、名目上、相談に乗っていると聞くのですが、例えば**建築士**だとか、**コンサルタント**事務所と称するところ、それから**マンション管理士**というのが、もっともらしく瑕疵だということに対して管理組合側に立ちながら、売手を攻撃していったら、実際に費用を勝ち取る修補を勝ち取るなんていうことを、業界の中で盛んに宣伝している団体や個人、会社、企業、こうしたものも実際あるのですね。

今の先生のお話を聞きますと、これは最後の最後でちよつと危うい話が出てくるのではないかというふうにも思ったのですけれども。

実際にそうしたものが代理人というような形でいけるのかどうか、この辺、法的な解釈も含めて先生の結果を聞かせください。

## 【山村】

これは、弁護士法上禁止されている**非弁行為**に当たる可能性があります。

非弁行為とは「弁護士または弁護士法人でないものが、法定の除外事由もないのに業として報酬を得る目的で一般の法律事件に関する法律事務の取り扱いを行う場合」をいいます。

折衝ごとは、和解ですので、法律事務にあたりません。

したがって、これを弁護士でないものが、業として、報酬を得る目的で行うことはできません。このようなことを売り文句に近づいてくる業者には注意した方がよろしいかと思えます。

## 【佐藤】

はい、ありがとうございます。

今の山村先生のお話をしっかりお聞きおよびいただきたいと思います。実際に、業界の中では、特に**コンサルタント事務所やマンション管理士**が、このような瑕疵等の解決をうたい文句にしているところが大変多いのが実情です。安易にそうしたものに引っかかるらないというようなことで、ご注意をいただきたい。安請負をするというふうに宣伝しているところには特にご注意をいただきたいと思えます。

実は先生、統計上、国交省の統計上も明らかなのですが、こうした様々なトラブル、瑕疵問題に係るトラブルについて、管理組合さんが一番目に相談する先が管理会社さんというところが最も多く、実に**4割強**が管理会社に相談をしたとなっております。

理事、理事長という立場から、何か専門性が高いもの、担い手相手役としては管理会社が身近にいるからということが多いのですが、実際はご視聴の皆さんもお感じになっていると思えますが、今、管理会社さん多くは、売主さんの系列会社なのが実情です。

それぞれ独立した法人とは言いながら、何かドメスティックな論理が働くのではないかという疑いの余地というのではありません。



そこでこうした問題等については、弁護士がおられるのだよという情報もいただきました。

中には弁護士に相談するということが、自分が即、裁判かとか、相手方を怒らせてしまうのではないかとか、険しい道を選択するものだと、頭から思い込んでいらっしゃる方が非常に多いかと思うのですが、現在そのような状況でもないというようなことも山村先生からお伺いしております。

どうぞ安心した上で、管理組合さんにおいては、自主・自立・主体性を持った折衝には、弁護士が強い味方、代理人になれるのだよというように、これを機会に知っていただければと思います。

先生そのように思っていたらいいですね。

【山村】

はい。そうですね。

弁護士に依頼することについて、ハードルが高いと思われる方も多いと思いますが、まずは法律相談だけでも行ってみることをおすすめいたします。

## 2. 管理組合内部のトラブル問題

【佐藤】

それでは話が変わりまして、2点目のトラブルのお話といたしましては、管理組合の内部のトラブルについて言及してまいりたいと思います。

管理組合内部のトラブルは統計上分析いたしますと、理事等の役員に関連する事項というのが相当数発生しております。

管理組合内部での深刻な意見の対立、あるいは役員、修繕委員といった専門委員のなり手不足、人材不足、それから役員自身の不法行為といったようなこともあわせて実に15%程度あると統計上数字が

出ております。コミュニティを前提とする管理組合内部でのことですので、15%という数字が低いなりにも一定数あるということは決して無視できないものと我々は考えております。

先生、こうした管理組合内部役員関係に関するトラブルでご相談を受けた、あるいはご助言をなされたというようなご経験、こうしたものはおありでしょうか？

#### 【山村】

先ほど役員の人材不足というお話がありました。この役員のみならず手不足は深刻な問題です。特に若い子育て世代や共働きの夫婦は常態的に忙しく、管理組合の運営にかかわることがむずかしいことが多いので、高齢の方だけで理事会を運営されているケースをよく見かけます。

本来は、世代に関係なく、より多くの方が理事を経験して管理組合の運営に興味をもっていただきたいのですが、実情としては、なかなかむずかしい問題ですね。

また、高齢の方が理事会メンバーの大半を占める場合において、理事の中には、現役時代、社会的にとっても高い地位にあつた方々も多くおられます。

そのような場合、つい、現役時代の感覚が戻ってしまうのか、理事会において、他の理事に対してパワハラ的な言動をとられ、理事会全体の進行が阻害されてしまうというケースがありました。

この場合、理事会内でこの問題を解決することがなかなかむずかしかったので、私が第三的な立場から、当該理事を説得したという経験があります。

#### 【佐藤】

そうですか。なるほど。

おっしゃるように管理面内容のトラブルというのは、同じ屋根の下に暮らしている仲間という大前提もある。特に揉め事にはしたくないという暗黙の心理が働くと思います。

とは言いながら、営利行為を伴わない、あるいは職制を伴わないような団体において、誰かが誰かに命

令を下すあるいはそれが非常にパワハラ的であるということになりますと、各委員にストレスがたまるといふ、これはあつてはいけないうつてしまふということですよ。

実際先生のお話をお伺いしておりますと、そうしたストレスを受けている中でも、進め方をやめてくれとは非常に言いにくい現状があるように拝察いたしました。

実際ご視聴されている皆様方の中でもそうしたことに直面されてる方もいらっしゃるのではないのでしょうか？

ただ今の事例では、山村先生が実際に中に入りながら、そうしたパワハラに近いような事象について、一つの防波堤のようなものになりながら優良なコミュニケーション作りがいい腐心なされたというような事例としてお伺いしております。

実際、私自身、マンション管理士という立場で様々な管理組合さんにお手伝いに行く、あるいは助言をしたときにご相談を受けた事例も、管理組合内部のトラブルとして、少しご披露申し上げたいと思っておりますが、深刻な意見の対立といったようなことで、ご相談を受けたようなことがございます。

とある管理組合理事長からのご相談でした。理事長においては不手際、あるいはえこひいきということがあるわけではないのですが、特定の人たち、あるいは特定の層あるいは団体グループから、言われなき誹謗中傷を受けていると、このようなお話でした。言われなき誹謗中傷の行為を聞きますと、大変に深刻でして、その理事長の個人名をあげつられましたビラの配付や掲示、あるいは戸別訪問をしながら、理事長等々が提案することに対しての反対意見の集約、こうしたことを一方的に、あげつらい、他の区分所有者の方々に披露することをもって攻撃をするというやり方でした。

こうした方のご意見を聞きますと、私達にはそうした意見を言う権利があると権利のことばかりおっしゃられるのですが、実際何があったのですかと聞くと、個別具体的な話として、理事長に何か公職としての非があるわけでも何でもないのですね。

よくよく聞くと、管理規約上のルール違反をしていたことを、理事長の公職の立場として注意喚起をした。本場にそんなようなことが過去にあったということだけのようです。

感情がこじれたと言ってしまうえばそれまでなのですが、結局この理事長が嫌いだ、気に入らない、個人的に何か指摘をされたという根拠のない逆恨みですね。そうしたことから、先ほどのような行為までエスカレートしたというようなことでのご相談を受けました。

実は私が相談を受けましてこれらに関しての行動、解決の方法として、山村先生のようなお立場の弁護士さんに逐次ご相談をしながら、ある一定程度の行為がエスカレートするようであれば、弁護士さんを通じていろいろな歯止めをかけるというご助言を申し上げました。

解決に至るまでの手前で、お守りをいただいたと、その方おっしゃっていました。日々のストレスが少しは和らいだというお話も聞きました。

皆様方の中では非常にレアなケースかも知れませんが、こうしたことでも、弁護士さんにご相談することによって、解決まではいかないまでもストレスを減らす手法としてあるという経験をさせていただいております。

また別な事案や、**役員の人材不足**というようなことに関しましても、経験がございまして、実際、とある管理組合さんで輪番制ということで理事を決めているにもかかわらず、先ほど、先生が、共働きでという話がありましたけれど、逆に高齢すぎて、理事として、職責を全うできないという理由からお断りになられるようなケースが非常に多いというご相談を受けるようになりました。

またその専門性の高い修繕等に関わる委員募集でも、募集がままならない。

それかこれは私がよく申し上げるのですが理事になりましたという話があったとしても、だいたい月に1回理事会を2時間程度開催するのですが、その2時間の間だけの理事ということで、平常の、共用部分の管理等については、何らかの注意喚起も図らないと、関心がないという実例も聞きます。

こうしたようなお話を聞きますと、管理組合さんの内部だけで本当に解決できるのかという思いをすることが多くなってきました。高齢化の問題、それから委員というようなものもボランティアに頼らざるを得ないというような話。その結果、理事会の時だけ理事の仕事をする、協議だけするということになりがちになります。管理組合さんの自主・自立・主体性ということになった場合に、果たして本当にそれでいいのかという思いを強くしております。

管理組合の自主・自立・主体性の要は理事だということもありますので、何とかこうしたものが、トラブルなく、なり手問題も含めて、うまくいかないものかというふうに考えております。

社会問題の解決、あるいは法律上の改正といったようなものも、必要ではないかというふうに思うところがある次第です。

なかなか管理組合だけで解決できないというご相談もあるということを、皆様方には思っていただけだと思います。

### (1) 役員の不法行為の問題

また、役員の御厚意と申すのでしうか、利益誘導というのでしうか、結果として、こんなことになってしまったというふうな反省点も含めて、管理組合さんの理事や委員から、ご相談が寄せられるケースが実はここ数年増えてきた事例がございます。

特に、大規模修繕工事の発注の件、あるいは業者の選定の過程の件における役員の不法行為というか、不当な介入といったような利益誘導といったようなケースがあります。

いつとき、**不適切コンサル**ということで、建築コンサルタントあるいは管理会社が特定の施工会社に対

して工事が発注されるように強い誘導して、バックマージンをもらっていたというふうな事例が大問題になったのですが、今それに代わるような勢いで、この役員の不法行為というのが問題になるようになってきております。

どういうことかという点、特に理事、あるいは修繕委員に立候補あるいはなった人間が大規模修繕工事業の施工の担い手となる会社と非常に密接な関連がある、あるいは場合によってはその社員といったような方が理事や修繕委員に立候補し、その職責を担い、結果として、それら委員や理事の活動を通じた上で、工事を自分と密接関連の深い業者、あるいは自社の会社に発注させるように持つていくと。このような行為です。

実際工事が終わりますと早々に引越すということで区分所有権は得ているものの、居住実態があまりないというふうなケース。居住実態がない中でも権利区分所有権があるという権利を笠に着て、委員や理事になり、特定の会社に誘導していくというようなこと。

これはコンサルタント、あるいは管理会社の利益誘導よりも一層悪質と考えております。

他の理事、委員の優良なコミュニティを作りたいという思いを、悪用しているということに他ならないわけですので、ご視聴の皆様方に、この機会にご披露をさせていただきたいと考えております。

## (2) 役員のパワハラ問題

先に、山村先生から紹介いただいたパワハラ的事例をはじめとして、コミュニティ内部での私の経験を踏まえて、事例を若干お話させていただきました。

いずれにいたしましても、先生、こうしたコミュニティ内部のトラブルということになりますと、一つ屋根の下に住むということで、優良なコミュニティを作りたいもの同士ということを前提とするわけです。

から、何かあの人には意見をしにくいとか、そうしたことをやめてくれっていうことが言いにくいということになりますと、マンション居住者以外の第三者の冷静な判断をする目、こうした中で、弁護士の本場の目が重要になってくるかと思うのですが、その点についてはいかがにお考えでしょうか？

【山村】

理事会のメンバーを含むマンションの住民は、どうしても人間関係や利害関係というものがございまして、冷静な判断で対処することが難しい局面も多々あると思います。

ですので、住民ではなく、利害関係のない弁護士などの法律の専門家が問題に対処することが望ましいと考えます。

【佐藤】

なるほど。本当に強い味方になっていただけるという話を繰り返していただいておりますが、ぜひご視聴の皆様もただいまの山村先生のご提言に関して、積極的に受け止めていただけたらと考えております。

### 3. 管理組合と管理会社の関係性

さて、3番目のテーマに移りたいと思います。今回の対談の中では最後のテーマになるかと思うのですが、先ほど第1部の先生のご講演の中でもございましたが、管理会社さんと管理組合さんとの関係性、こうしたことに対してお話をしてみたいと思います。

ご視聴の皆様方におかれましても、多くの管理組合さん、ほとんどが実際は管理会社さんとの委託の契約をご締結された上で、管理行為の一部について委任されているのが多いと思っております。

先ほど管理委託契約の標準モデルの基本として、一部を含めた様々なチェックの方法、悪質な管理会社に分けるといったような処方箋の一部をご披露して説明をいただきましたが、もう少し詳しくあるい

は他にも何かございましたら、先生の方からご説明をしていただきたいのですがいかがでしょうか？

【山村】

先ほどご説明しましたように、標準管理委託契約書はマンションにおける典型的な総合管理委託を想定し、その場合に必要な管理業務を盛り込むことを基本としています。

ここでは、委託契約に係る業務を

- ・ 事務管理業務
- ・ 管理員業務
- ・ 清掃業務
- ・ 建物、設備管理業務

の4つに分類し、それぞれの業務の内容及び実施方法を「別表」で詳細に規定しています。

管理委託契約の項目としては、管理事務の内容及び実施方法や、管理事務に要する費用の負担及び支払方法、緊急時の業務、管理事務の報告、管理費等滞納者に対する督促等が規定されています。

この中の管理事務の報告には、当該年度における管理事務の処理状況及び会計の収支の結果を書面によって報告することとされています。

従ってこのような書面による報告が適切になされているのかどうかをチェックすべきでしょう。

【佐藤】

なるほど。わかりました。

ちよつと話の方向性からですけども、山村先生自身もマンション住まいだというお伺いしております、理事のご経験もされたと、聞いていますが、そうしたご経験をされたことも踏まえて、どのようなことがございましたか？



【山村】

弁護士になりたてのころ、自分の住んでいるマンションの理事になったことがあります。先ほど佐藤さんから月1理事という言葉がありましたけれども、まさに自分も恥ずかしながら当時はそのような形だったのです。

当時、管理組合の運営や管理委託契約の内容について、全く知識がなく、管理会社から言われるがまま、そういうものなのか、という程度で報告を受けていました。

ある程度、知識をもった上で、理事になれば、管理委託契約に基づいた適切な報告がなされているかどうかをチェックできたのにと反省しています。

【佐藤】

実際の法律のご専門あるいは弁護士という職責がおありになりながら、ご自身のお住まいのマンションとなりますと、なかなか初回ということもありまして、勝手が違ったというところであったと思いますが、まさにその通りでしょうか。

山村先生のようなご専門の方でも、得てしてこのようになりましたということがございます。

理事や委員の役割をどうとらえるかということですが、管理組合さんの自主・自立・主体性といった観点からは、肝心の存在であるということとをぜひ改めてご認識をいただければと考えております。

特に管理会社さんとの距離感等につきましましては、セミナーの1部での山村先生の講演、並びに、ただいま対談の中である一定の処方箋というものがお示しをいただいておりますが、こうしたものを一つの参考活用ということをしていただきたいと思います。

先生とお話を進めて参りましたけれども、そろそろ全体のお話をまとめさせていただきます。

今回はトラブルといったお話をテーマに効率化等々の目から様々なご意見、ご助言をいただきましたけれども、冒頭にもご披露申し上げましたように、実際、管理組合さんのこうしたトラブルの相談相手とし

て一番多いのは、管理会社さん、数字でいうと約4割が、統計上、相談先になっているところではないです。

ただ、例えば瑕疵の問題あるいは管理組合の内部のコミュニティの問題こうした二つの問題だけを取ってみても、その解決全般を、最初から最後まで管理会社さんに委ねるといったようなことは、実際は好ましくない。

なぜなれば先ほど申し上げましたように昨今は管理会社さんが、多くは売主さんの系列会社になっており、独立した法人とは言いながら何がしかのドメスティックな理論があるのではないかという疑いがある。あるいはコミュニティ内のことになる、管理会社さんとの距離感が微妙なだけに、その内部に仲裁に入ってもらうのも人と人との面からも大変難しい。

そうしたことから考えますと、必ずしもご相談相手として一番多い管理会社さんが、トラブル解決の担い手としては好ましくはないだろうというふうに思われます。

管理会社さんの方に人的なものも含めて、弱みを握られるのではないかという先々のご心配もあることから、自主・自立・主体性の観点からも、こうしたものを管理組合さんに全面的に委ねるのは、先々問題を残すだろう禍根を残すだろうと考えております。

先ほどのお話にもありましたけれども、弁護士に何かご相談するというのは、即、裁判かとか、あるいは相手方を怒らせるんじゃないかとか、非常に厳しい道を選択したというふうに神経質に捉える方がいらつしやるかもわかりませんが、弁護士が管理組合の代理人としてなれるんだよ、ハードルは低いよというようなお話をいただきました。

山村先生におかれましては実際には顧問契約をなされている管理組合さんもおありだとお伺いしております。

ぜひ、法律相談あるいはトラブル解決の知恵袋として、弁護士さんの活用を管理組合、理事会におかれ

ては、ご一考いただければと考えております。

こうしたまとめをさせていただきましたが、最後に一言お願いできますでしょうか？

【山村】

繰り返しになりますが、あまり構えずに、どうぞ気軽にご相談いただければと思います。

マンションにおいて生じる問題は、利害関係がない弁護士が対処する方がスムーズに解決することが圧倒的に多いと思います。

また、自分達で問題解決しなければならぬというストレスを回避できるのはとても大きいと思います。弁護士費用がいくらかかるか分からないという心配があるかもしれませんが、その点についても是非お気軽に見積もりをご依頼いただければと思います。

【佐藤】

さて、ここまで山田先生と一緒にいいお話をさせていただきましたご視聴の管理組合さんにおかれましても、今日はい味違った講演と対談ということでおとどめいただけたかと思えます。

具体的なお話も多数、山村先生から聞くことができました。

皆様方も様々なトラブルに関しまして、その解決のためにこれを機会に弁護士の活用といったようなことは、検討されたいかがかと、このように思っております。

本日は山村先生、いろいろとご助言いただきましてありがとうございますとございます。

弁護士 山村行弘

東京都千代田区日比谷公園 1-3 市政会館 4 階 大空・山村法律事務所

電話：03-5510-2121 Fax：03-5510-2131 Mail：yamamura@oylaw.jp

【執筆】

国民生活センター「国民生活」“暮らしの法律Q&A”の執筆を担当（2010年～2017年）  
日本経済新聞「ホーム法務Q&A」の執筆担当（2018年1月～）  
大規模修繕新聞「教えて！弁護士相談Q&A」（2020年12月～）

【共著】

実務家に必要な刑事訴訟法入門編（弘文堂）  
標準実用契約書式全書（日本法令）（共著）  
国選弁護士活動の手引き 公判前整理手続編（第一東京弁護士会）

全建センター筆頭理事 佐藤成幸

マンション管理士・一級建築施工管理士・マンション維持修繕技術者・管理業務主任者  
㈱リノシスコーパーション専務取締役  
リノシス総合研究所所長

【参考】

(この小冊子は年2021年4月25日開催の一般社団法人 全国建物調査診断センター主催、第51回管理組合セミナーの山村行弘弁護士と佐藤の講成幸全建センター筆頭理事の対談録をもとに編集しました)



**番組一覧 (タイトル画像をクリックして番組を選択してください)**

| 公開日        | タイトル画像 | 概要  | 概要(メニュー)  |
|------------|--------|---|---|
| 2020-11-03 |        | <p>【公開日時】 2020年10月22日(月) (オンライン番組)</p> <p>【配信日時】 2020年10月22日(月) 16:30～</p> <p>【出演者】 池田 文雄氏、中山 和彦氏、全国建物診断センター 一ノ宮 幸徳氏</p> <p>【講師】 池田文雄 (全国センター 監理部長)</p> <p>【テーマ】 1.住宅の築年数は重要だが、その劣化を把握し診断</p> <p>【お申し込み】 5,950円(税別)</p>         | <p>新築以降何年かという年数の建物診断</p> <p>・耐震診断からのスタート</p> <p>・「オンライン」セカンドオピニオン番組 具体的な内容</p>  |
| 2020-11-03 |        | <p>【公開日時】 2020年10月22日(月) (オンライン番組)</p> <p>【配信日時】 2020年10月22日(月) 16:30～</p> <p>【出演者】 池田 文雄氏、中山 和彦氏、全国建物診断センター 一ノ宮 幸徳氏</p> <p>【講師】 池田文雄 (全国センター 監理部長)</p> <p>【テーマ】 1.16年築の築年数目的「オンライン」セカンドオピニオン(講習)</p> <p>【お申し込み】 4,950円(税別)</p> | <p>1.16年築の築年数目的「オンライン」セカンドオピニオン(講習)の内容</p> <p>・小規模、大規模、中古、小規模賃貸)の診断</p> <p>・1.16年築の概要</p>   |
| 2020-09-01 |        | <p>【公開日時】 2020年8月21日(月) (オンライン番組)</p> <p>【配信日時】 2020年8月21日(月) 16:30～</p> <p>【出演者】 池田 文雄氏、中山 和彦氏、全国建物診断センター 一ノ宮 幸徳氏</p> <p>【講師】 池田文雄 (全国センター 監理部長)</p> <p>【テーマ】 1.新築と「アフター」セカンドオピニオン(講習)</p> <p>【お申し込み】 4,950円(税別)</p>           | <p>1.新築から基本と保証</p> <p>2.16年築の高層大規模修繕工事の業務目的に注意...</p> <p>3.コロナ禍に有利なオンラインでの配信</p>  |
| 2020-09-01 |        | <p>【公開日時】 2020年8月21日(月) (オンライン番組)</p> <p>【配信日時】 2020年8月21日(月) 16:30～</p> <p>【出演者】 池田 文雄氏、中山 和彦氏、全国建物診断センター 一ノ宮 幸徳氏</p> <p>【講師】 池田文雄 (全国センター 監理部長)</p> <p>【テーマ】 1.ユキヤ敷地調査 4 層マンションの調査</p> <p>【お申し込み】 2,950円(税別)</p>              | <p>1.調査の目的、今後の課題</p> <p>2.オンラインで実施</p> <p>3.セカンドオピニオン活用</p>   |
| 2020-09-01 |        | <p>【公開日時】 2020年8月21日(月) (オンライン番組)</p> <p>【配信日時】 2020年8月21日(月) 16:30～</p> <p>【出演者】 池田 文雄氏、中山 和彦氏、全国建物診断センター 一ノ宮 幸徳氏</p> <p>【講師】 池田 文雄 (全国センター 監理部長)</p> <p>【テーマ】 1.管理組合を特別MCのリスクをどう?</p> <p>2.16年築の管理組合から見て来たことへ</p>             | <p>・管理組合を特別MCのリスクとは?</p> <p>→16年築の管理組合から見て来たことへ</p>   |
| 2020-07-01 |        | <p>【公開日時】 2020年6月19日(日) (オンライン番組)</p> <p>【配信日時】 2020年6月19日(日)</p> <p>【出演者】 池田 文雄氏、中山 和彦氏、全国建物診断センター 一ノ宮 幸徳氏</p> <p>【講師】 池田文雄 (全国センター 監理部長)</p> <p>【テーマ】 1.住宅の築年数と診断の重要性</p> <p>【お申し込み】 4,950円(税別)</p>                           | <p>新築から10年以上経過する住宅により増加した社会の課題の中で、管理組合の責任は16年築の大規模修繕で明確な立ち位置を築かなくてはなりません。</p> <p>新築段階でスタート、メンテナンス (1300 方式)による大規模修繕「セカンドオピニオン」を実施し、事前調査・メンテナンス計画を一層の見直しと契約で実現するプランが効果的であると見えます。</p>   |
| 2020-07-01 |        | <p>【公開日時】 2020年6月20日(月) (オンライン番組)</p> <p>【配信日時】 2020年6月20日(月) 16:30～</p> <p>【出演者】 池田 文雄氏、中山 和彦氏、全国建物診断センター 一ノ宮 幸徳氏</p> <p>【講師】 池田 文雄 (全国センター 監理部長)</p> <p>【テーマ】 1.セカンドオピニオンによる診断</p> <p>【お申し込み】 4,950円(税別)</p>                  | <p>1.新築から10年以上経過する住宅により増加した社会の課題の中で、管理組合の責任は16年築の大規模修繕で明確な立ち位置を築かなくてはなりません。</p> <p>新築段階でスタート、メンテナンス (1300 方式)による大規模修繕「セカンドオピニオン」を実施し、事前調査・メンテナンス計画を一層の見直しと契約で実現するプランが効果的であると見えます。</p> |
| 2020-01-26 |        | <p>【公開日時】 2020年1月26日(月) (オンライン番組)</p> <p>【配信日時】 2020年1月26日(月) 16:30～</p> <p>【出演者】 池田 文雄氏、中山 和彦氏、全国建物診断センター 一ノ宮 幸徳氏</p> <p>【講師】 池田文雄 (全国センター 監理部長)</p> <p>【テーマ】 1.16年築の築年数目的「オンライン」セカンドオピニオン(講習)</p> <p>【お申し込み】 4,950円(税別)</p>   | <p>【大規模修繕の概要は1年から18年へ】</p> <p>● 16年築以上のマンションの診断(診断)とは?</p> <p>● 16年築に向けた診断のメリット</p>   |

検索

Search ...

**最新記事**

第 4 回建物診断オンラインセミナー「新築時から16年築までの築年数による診断」 (10/22)

第 4 回建物診断オンラインセミナー「16年築以上の新築からの診断」 (10/22)

第 4 回建物診断オンラインセミナー「16年築以上の新築からの診断」 (10/22)

第 4 回建物診断オンラインセミナー「16年築以上の新築からの診断」 (10/22)

第 4 回建物診断オンラインセミナー「16年築以上の新築からの診断」 (10/22)

**タグクラウド**

- 16年築
- 18年築
- アフターコロナ
- オンライン
- セカンドオピニオン
- セカンドオピニオン講習
- 16年築以上の新築からの診断
- 1.16年築
- 16年築以上の新築からの診断
- 16年築以上の新築からの診断
- 16年築以上の新築からの診断
- 16年築以上の新築からの診断
- 16年築以上の新築からの診断
- 16年築以上の新築からの診断
- 16年築以上の新築からの診断

**「終の棲家プラン」新提案**

第49回管理組合オンラインセミナー

12月20日

新しさを追求する新提案

**大規模修繕工事新開**

マンションバルコニーの修繕計画

2020年11月19日

コロナ禍を乗り越える新提案

## マンション大規模修繕に関する情報の全てはここにある



**情報サービス**

- 大規模修繕（申請書）
- 大規模修繕（申請書添削）
- 大規模修繕テレビレ
- セミナーのご案内
- 全建センターの修繕実績

**発注方式**

- シート式マシジメント方式
- ビーム式マシジメント方式
- セカンドオピニオン制度
- 「8年パック」
- 割増金入コンサート方式
- 給排水管コンサート方式

**サービス**

- 空室オンラインシステム
- 防犯カメラの取付・修理・保守サービス
- 盗難保険サービス
- 建物点検サービス
- 電子集金サービス
- 新築車の取替サービス
- 10年保証給排水サービス
- 新築タワーマンション情報
- 大規模修繕の修繕実績

**ご紹介**

- コンサート方式給排水サービス
- 給排水コンサート給排水

**研修**

- 危機管理人材研修システム

**シンクタンク**

- マンション修繕

### お知らせ

＜マンション事前・事後調査サービス＞スタート  
October 9, 2020 10:09 am

46回管理組合オンラインセミナーを大規模修繕テレビで無料公開・全建センター  
August 7, 2020 2:02 pm

47回管理組合オンラインセミナー番組終了  
August 7, 2020 2:08 pm

マンション組が管理会社相談を開始  
August 2, 2020 8:11 am

全建センターがテレビチャンネルを開設  
August 2, 2020 8:11 am

---

### ヘッドラインニュース

大規模修繕工事費12年以降にするには「新長期修繕計画」とその実施が必要！全建センター

**Q&A** 大規模修繕工事の決断要件は？  
管理組合は危機意識をもとう  
子どもの転落事故・消費者庁が注意喚起  
第47回管理組合オンライン・セミナー！全建センター

---

### 大規模修繕工事の知るべき

区分所有者でないあなたも理事になれますか？  
滞納者が行方不明、理事会の対応は？  
亡くなった区分所有者の滞納金回収は？  
ごみ出しルールを守らない人がいます  
自殺防止、携帯電話の基地局設置などの管理組合の収益手続の取扱申書は？

more>

---

### マンション修繕

- ・ 理事系にならう！！上手な管理組合運営のコツ
- ・ 情報開示の重要性
- ・ 大規模修繕組合化対策
- ・ マンション大規模修繕市場動向
- ・ 四季修繕を維持する際々のマンション
- ・ マンションをとりまく事情
- ・ 未だの既往での修繕関係とは
  - ・ 「大規模修繕100組合の概況」 管理組合の合意の形成に関わるもの
  - ・ 「大規模修繕100組合の概況」 材料の決定に関わるもの
  - ・ 「大規模修繕100組合の概況」 緑島啓タワー型マンションに関わるもの

more>

---

### 全建センターの刊行物

|                       |  |  |  |
|-----------------------|--|--|--|
|                       |  |  |  |
| <a href="#">詳しく読む</a> |  |  |  |

---

資産価値を下落させないために！

修繕計画の専門家  
大規模修繕  
新築タワーマンション  
12月20日  
修繕計画

大規模修繕の最新情報  
大規模修繕の最新情報  
大規模修繕の最新情報

大規模修繕の最新情報  
大規模修繕の最新情報  
大規模修繕の最新情報

大規模修繕の最新情報  
大規模修繕の最新情報  
大規模修繕の最新情報

大規模修繕の最新情報  
大規模修繕の最新情報  
大規模修繕の最新情報

大規模修繕の最新情報  
大規模修繕の最新情報  
大規模修繕の最新情報

大規模修繕の最新情報  
大規模修繕の最新情報  
大規模修繕の最新情報

大規模修繕の最新情報  
大規模修繕の最新情報  
大規模修繕の最新情報

23



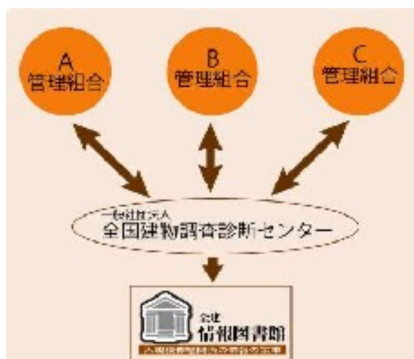
# 全建 情報図書館



マンション大規模修繕関係の重要経験情報の宝庫

The grid contains 12 book covers, each with a title and a 'Read More' button. The titles are:

- 1. マンション修繕  
修繕中の修繕開始より
- 2. マンション修繕  
修繕中の修繕開始より
- 3. 共有部分の  
ワシンの修繕のり方！
- 4. 修繕に際しての  
事前研究
- 5. 修繕に際しての  
事前研究
- 6. 大規模修繕の準備  
ワシンの修繕のり方
- 7. 大規模修繕  
お金のすべてを公開
- 8. 大規模修繕  
工事監理の公開
- 9. 修繕に際して  
近口発売！
- 10. 修繕に際して  
近口発売！
- 11. 修繕に際して  
近口発売！
- 12. 修繕に際して  
近口発売！



マンション大規模修繕には皆様の貴重な修繕積立金が使われます。しかし、その成功や失敗の「経験情報」はそのマンション内のみ蓄積されているものの、他のマンションに活用されることはありません。一般社団法人 全国建物調査診断センターでは10数年にわたり、毎月「大規模修繕工事新聞」をマンション管理組合に発信し続けて交流を促進してまいりました。その蓄積した「経験情報」を各テーマ別に資料としてまとめました。ご利用ください。





## 法律が管理組合を救う

発行：一般社団法人 全国建物調査診断センター  
(一級建築士事務所 東京都知事登録第62699 号)

発行人：吉野笙一

〒112-0012 東京都文京区大塚5-3-10-1102

☎ 03-6304-0278 FAX : 03-6304-0279

info@zenken-center.com

<http://zenken-center.com/>

<https://z-book.jp/全建情報図書館>

<https://zenkenlibrary.shop-pro.jp/>

<https://tv.zenken-center.com/>

編集人：井上勝彦 (TERA書店)

発行日：2021年4月25日

・ 全建文庫No. 25