

管理会社関連・横領・使い込み情報

(管理会社・管理員・フロントマン・理事長・会計理事)

NPO 培管ネット 会長 佐々木 一

理事長や会計理事など管理組合役員による組合資産の横領があった時、事件発覚後に管理組合が、管理業務を委託している管理会社の責任を追究することがあります。

これは、「管理会社としての注意義務」を怠ったために犯罪行為を見抜けず被害を拡大させた。そんな不満が管理組合にあるからです。

実際には、管理組合にも責任があるのですが、管理会社の「プロ」としての業務や監視を行っていたのが問われる形になっているわけです。今期87号は、最近のマンションに関するいくつかの事件を拾ってみました。

全国マンション管理組合連合会のメンバーである、福管連によるとマンション管理会社の「丸美」(福岡市・従業員275名)は、平成20年8月5日、福岡地方裁判所に民

に至りました。

「管理組合への影響を懸念」

管理組合や個人が購入した丸美のファンドは、約46億円、会員制ホテルの預託金債権が70億円あり、丸美は社員を通じて受託管理組合等へ執拗な勧誘をしていましたので今後、管理組合への影響が心配されます。

ある管理組合は、大規模改修工事を八千万円かけて行い、その内六千万円は、リゾートホテルの会員権を解約して充当する予定でしたが、7月に解約したにもかかわらず返金されない為、業者への工事代金を払えない可能性があるとといった事例も出ている。

また別のマンション管理組合(築7年)は、昨年この投資ファンドを1400万円分購入した。「積立金を運用しよう」と、総会で購入を決めた」という管理組合理事長。当時管理組合が保有していた修繕積立金の総額は、2700万円、全体の5割以上を投資した形になる。

8月22日に開催された受託

管理組合向けの説明会では、賃貸事業の預かり敷金と7月・8月の家賃合計7億円は、金丸社長が他へ流用したので残金はないと説明した。

これなどは、犯罪の可能性もあります。

*事例①

仙台市青葉区の管理組合は、昭和59年に管理会社と管理委託契約を終結。平成9年に就任した理事長は、同年8月から17年3月の7年8ヶ月の間に合計61回にわたって管理組合の六つの口座から預金を引き出し、約3600万円を横領した。印鑑、通帳の保管方法は、管理組合が印鑑を管理会社が通帳を保管する形になっていたが通帳は管理事務室で保管され、自ら管理したいという理事長の要望で管理員が渡したという。

管理会社は、その事実を理事会等に何度か報告し、注意義務を尽くしたと主張していた。管理組合は、毎事業年度及び毎月行うべき預金通帳の確認義務と会計書類を提出しておれば即時に不自然な預金残高の減少に気付き、預金通

早目の点検と改修で漏水を防ぎ、建物の資産価値維持・保全をサポートします

「非破壊」劣化度診断システム

防水シート「ロンブルーフ」の防水層に損傷を与えずに劣化度を診断

ロンマットME・ロンステップME

滑りにくい長尺塩ビシート・階段用床材+塗膜防水で安全と防水性を確保

ロンシール工業株式会社

http://www.lonseal.co.jp/

●本社防水部 〒130-8570 東京都墨田区緑4-15-3 TEL.03-5600-1866 FAX.03-5600-1846
●大阪支店 〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-9-13 大北ビル7F TEL.06-6304-2700 FAX.06-6304-6948

帳を保管していた理事長に確認するなどして横領行為を発見し、以後の横領行為と損害発生を防ぐことができたとして管理会社の責任を追及した。

昨年7月管理会社が管理組合に和解金500万円を支払うことで和解が成立。

和解条項には、管理会社は横領のあった当時の管理組合役員と監事に損害賠償請求権及び求償権を行使しないこと、管理組合は、その他の請求を棄却することなどを定めている。

***事例②**

大京グループ広報によると、平成19年4月大京アステージによる、沖縄大京の吸収合併に伴う会計業務の本社集約に向けた変更作業の過程で男性係長による8000万円の横領が見つかったと発表した。

元係長は、平成12年1月から20年1月までの間、判明している分だけでも8000万円を担当していた県内19の管理組合から私的に流用、架空の支出で理事長の承認印を得たり、ペイオフ対策として管理組合口座から別口座へ移管

の際、一部横領したまま残高証明書を作成するなどして発覚を防いでいた。

動機については、借金返済に充てたなどと話しているとのこと。

大京アステージは、被害管理組合を訪ね、お詫びと説明を行い全額を弁済した。

***事例③**

金沢の管理組合が元理事長に、5800万円横領され、管理会社に被害相当額の損害賠償を求め提訴、昨年和解した。元理事長は、平成11年に理事長に就任、住宅金融公庫のマンションすまいる債を購入する等の理由で平成13年8月から15年5月迄の1年9ヶ月の間に、計16回にわたり管理組合の普通・定期預金口座から預金を引き出し横領した。

管理会社との業務委託契約では、管理会社が通帳を印鑑は管理組合が保管。事務管理業務には、出納業務や月次支払・収支状況報告書、年次決算報告書案の作成などの会計業務も含んでいた。管理組合は管理会社に対して「会計帳

簿に基づいて決算報告書を作成する際に、預金・積立金・有価証券等の実情について十分な確認の上で作成すべき義務を怠った為に元理事長の不正行為を発見し得なかった」と主張。管理会社が決算期に自ら保管中の預金通帳等を確認さえしていれば、元理事長の口実はどうであれ初期の段階で「不法行為に手を貸したものと云えるから不法行為に基づく賠償責任がある」と責任を追及した。

一方管理会社は、「様々な口実を設けて普通預金通帳を交付させ、定期預金証書の紛失届を勝手に出し、再発行を受け、払い戻し、決算の時には金融機関の残高証明を偽装した為不正を発見できなかった」と責任を否認、逆に「組合員・役員の無関心が横領行為を助長させた」と過失相殺を主張した。

和解では、管理会社が管理組合に損害賠償義務として、1000万円の支払いを認め、管理会社が元理事長を除く不法行為当時の管理組合役員に対し、求償権を行使しな

いとしている。

管理会社は、「元理事長にだまされたとは言え、度重なる横領に気付くのに時間がかかったという点で当社にも責任がある」と受け止めて和解したとしている。

***事例④**

・総会決議のない修繕積立金の取り崩し

平成15年8月の福岡地裁判決で、総会決議を得てないにもかかわらず、修繕積立金の取り崩しを指示する理事長に「預かり書」を書いてもらうなど条件付きで応じた管理会社が管理組合から不法行為で訴えられ不法に取り崩された修繕積立金約350万円と同額の賠償金の支払いを管理会社に命じた。

理事長は、フェンスの改修工事を理由に管理組合の預金口座の通帳を保管していた管理会社に修繕積立金を取り崩し、現金持参を命じ、管理会社は抵抗したが最終的には、修繕積立金を理事長に交付した。裁判で管理会社は、理事長に「預かり書」を書いてもらう、フェンス改修工事代金

マンション再生のお手伝いをして四半世紀

あなたのマンションに新しい生命を吹き込みます

～Total Renewal～

大規模修繕から設備改修・内装リフォームまで充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が世代を超えた永いお付き合いを実現しています

 **建装工業株式会社**

マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
URL <http://www.kenso.co.jp/>



を支払ったら直ちに領収書を提出してもらおう条件を付けており、「注意義務を尽くした」と主張したが認められなかった。裁判官は、管理会社に対し「修繕積立金を適正に収納・保管すべき義務があるのは当然」とした上で、総会議が「漫然」と修繕積立金を取り崩し、理事長に交付した行為は「管理会社にあるまじき重大な過失」と批判し、管理会社の不法行為を認め、賠償金の支払いを仮執行宣言付で命じる判決を下した。

**「管理組合財産の
毀損リスク極小化策」**

昨年の夏、8月に発行された「マンション管理新聞」に、石川県にある管理会社が、数多くのマンション管理組合の修繕積立金を横領し倒産した事件を掲載していた。同新聞は、又「管理会社任せで、管理組合のチェック機能が働いていなかったとも考えられる」とコメントしてい

る。原則方式を採用していないから管理会社が、修繕積立金の預金通帳と印鑑を保管していた等の問題もあったようだ。そこで、国交省は、財産分別管理について見直し作業を進め、19年度中にパブリックコメントを得て、マンション管理適正化法の施行規則改正を目指していた。

制度がどのように改正されても管理組合自身「自分達の財産は、自分達で守る」という原則を忘れないことです。今回の改正の狙いとしては、管理会社が、住宅マンションの出納業務を行う場合の管理会社による毀損リスクの極小化策として、「マンション管理適正化法・施行規則」にうたわれている。

「管理組合の財産分別管理」方式は、左記の通りです。
 ①原則方式
 ②収納代行方式
 ③支払一任代行方式です。
 ・検討内容
 (1) 「収納口座」と「保管口座」に、分離することにより安全措置を講ずる。

(2) マンション管理組合への情報開示を拡大することに より管理組合の索制機能を強化する。…(管理組合による自らの財産チェックの機会を増やす。)

(3) 管理業者による1ヶ月以内の「収納口座」から「保管口座」への移管を徹底させ、管理会社によるオペレーションナルリスクを1ヶ月以内に押さえ、当該1ヶ月間の保証措置を講ずる。

(1) (3)迄の導入により、管理業者による管理組合財産の毀損リスクを少なくする制度への改善を図ろうとするもの。

*管理組合の横領防止対策
 1、通帳と印鑑の分別管理
 2、会計処理基準の制定
 3、第三者による管理

・犯行が行われるのは、お金の動く時です。資金移動時には、複数の者が立ち会う。明確な証拠(領収書・通帳・債券預り証・証券等)で、早めに確認することです。まずは愚直に決められた手順・ルールを守ること、それが不正防止の原則です。



納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053
 TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463