

# マンション大規模修繕に必要な倫理 認定マンション・リノベーション・マネ ジャーの倫理

マンション大規模修繕における不正行  
為に焦点を当てて

2015年RMAJフォーラム  
弁護士 釜田佳孝

# マンション大規模修繕工事における 談合その他の不正行為

談合

その他の不正行為

(発注者情報の不正開示、

業者選定における情実選定など)

「市役所や県庁の公共工事で『談合』が行われれば犯罪行為として断罪されるが、マンション管理組合が発注する大規模修繕工事では、どうやら、それが常態化しているらしい。」

(「マンション修繕積立金の98%は実質破綻している！『談合』の常態化で、食い物にされる大規模修繕工事」(「現代ビジネス」サイト、秋山友幸「経済ニュースの裏側」より)<http://gendai.ismedia.jp/articles/-/37776>

# 談合等の3つのパターン

- ① 管理会社主導型
  - ② コンサルタント(設計者)主導型
  - ③ 発注者(理事長)主導型
- ※ 前記記事より

# 民間の談合はOKか？

## 民事上の問題

a 発注者(管理組合)との関係

① 不適正な工事代金の負担

公正な入札が行われていれば確保できた最適の工事代金を上回る工事費を組合に負担させることになる

② 品質、工程が確保されないおそれ

技術的に問題のある業者や財務的に問題のある業者が選定されると、品質に問題のある工事が施工されたり、施工中の倒産等により工程に影響が出る。それらに問題なくともバックマージン分の回復のため品質を落とされる可能性もある

# CCRMJの倫理・契約上の義務

## 倫理

### 第7条(違法な営業行為の禁止)

会員は、談合や紹介料の授受などの違法な営業行為を行ってはならない。

### 第8条(委託勧誘の禁止)

会員は品位・信用を損なう方法によって、RM業務の委託営業を行ってはならない。また、RM業務の委託または紹介を受けたことに対する謝礼その他の対価を支払ってはならない。

### 第10条(業務の公正中立)会員はRM業務において、公正中立の立場で依頼者と社会に責任を持って業務に当たらなくてはならない。

### 第18条(関係者からの利益供与)会員はRM業務に関し、関係者から利益の供与もしくは供応または業務補助・人的派遣などの無償の援助等を受け、またはこれを要求し、もしくはその約束をしてはならない。

# 契約上の義務

## RM業務委託契約約款4条5項

- 5 乙は、RM業務又はそれ以外で兼務する業務について、以下の行為をしてはならない。
- ① 業務の委託若しくは紹介を受けること、又は、受けたことに対する謝礼その他の対価を支払うこと
  - ② 業務に関し、工事関係者から利益の供与若しくは供応を受け、又は、これを要求し若しくはその約束をすること
  - ③ 工事関係者の大規模修繕工事への参画に関し、談合その他の不公正な手段を用い、又は、それを黙認すること

# CCRMJを参画させる マンション大規模修繕工事

- **談合、その他の不正行為の排除**  
→最適な工事代金による工事の実現  
→最適な工事業者による品質・工期の確保
- **キックバックの廃絶**  
→CCRMJの倫理・契約義務以外に、  
**オープンブック方式の採用**により、工事業者  
者のコストが透明化されることにより達成