

弁護士によるマンション大規模修繕工事の管理

不正行為を排除するために、弁護士の法的チェックの下、工事関係者にRM方式でマンション大規模修繕工事の実施させ、健全な大規模修繕工事を行う

2019.3.31

弁護士 釜田 佳孝

(一社)日本リノベーションマネジメント協会 監査

お話しすること

- 1 マンションの大規模修繕における不正行為と被害
- 2 大規模修繕における不正行為と法的責任
- 3 マンション大規模修繕工事がきちんと行われるためには
- 4 弁護士による大規模修繕工事の管理

1 マンションの大規模修繕における不正行為と弊害

一部のマンション大規模修繕工事で工事関係者による不正行為が行われていることが明らかになっている



不正行為

談合 発注者情報の不正開示
業者の情実選定 キックバック etc.

弊 害

弊害1. 割高な工事費

工事会社はコンサルや管理会社に渡すキックバック分を工事費に上乗せするため、その分工事費は割高になり、結局は組合の負担になる

弊害2. 過剰な工事内容

工事費のパーセントで決まるキックバックを増やすには、工事費全体を増やす必要があるため、過剰な工事項目や仕様を設定する場合がある

弊害3. 不明朗な工事発注

コンサルはキックバックを出す特定の工事会社が受注できるように不適切な工作（談合、情実選定）をするため、工事発注の経過が不明朗になり、本来は公明正大に行われるべき組合の業務が著しく損なわれる

弊害4. 甘い工事監理

コンサルの設計や工事監理は工事会社にお任せの場合が多く、甘くなりがち。バックマーゲンをもらっている工事監理者には厳しい監理など願うべくも無い

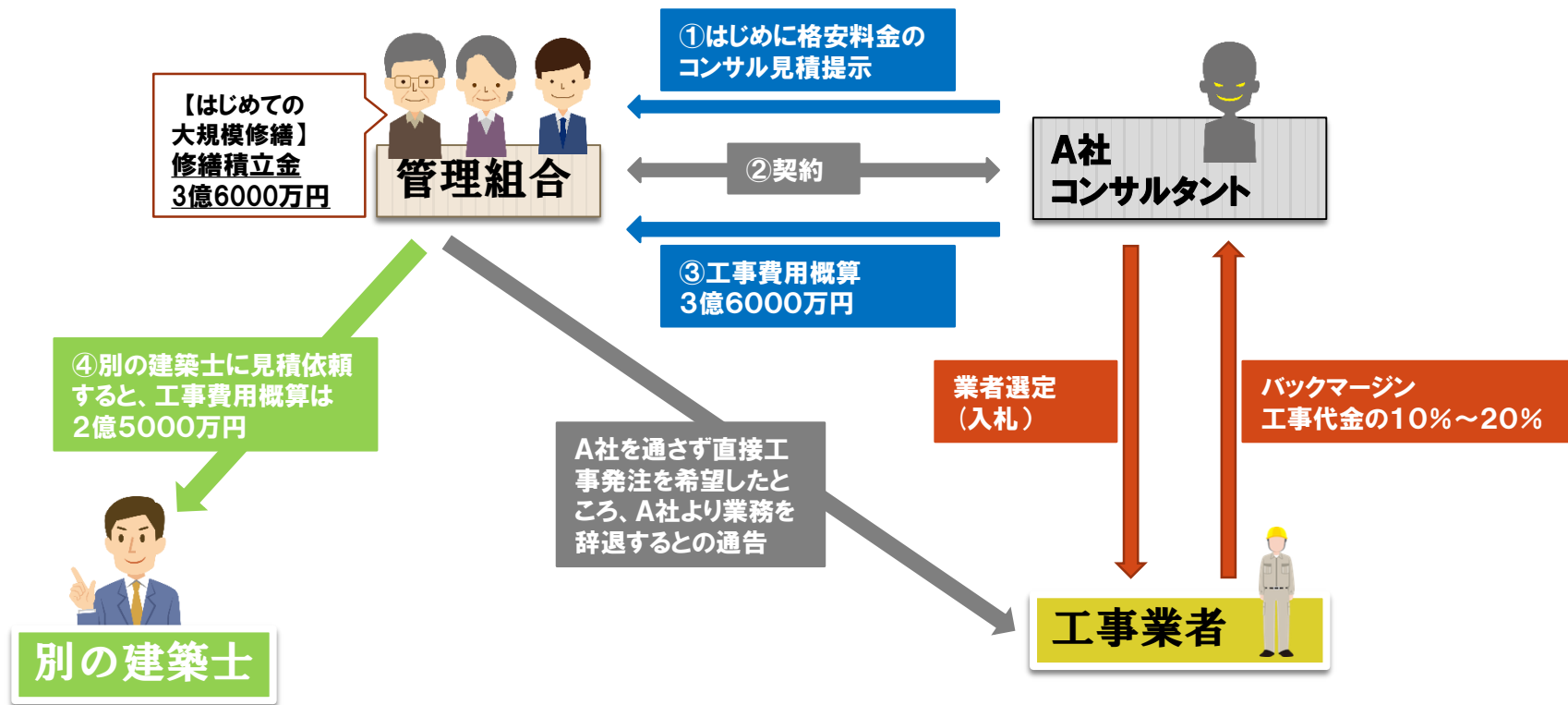
(1) テレビ

- NHKクローズアップ現代+ 2017年10月19日号
「追跡！マンション大規模修繕工事の闇 狙われるあなたの積立金」

【悪質な管理会社や設計コンサル会社の事例紹介】

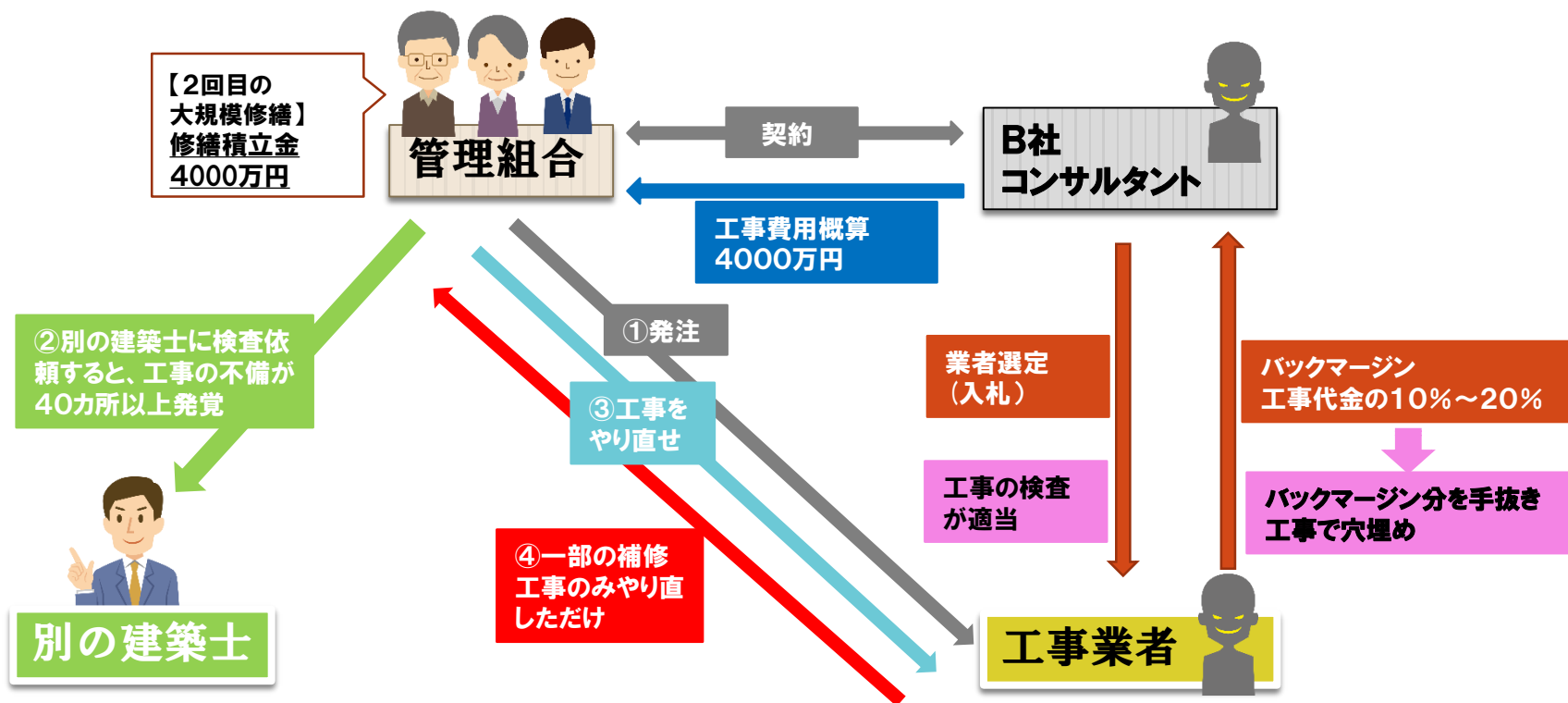
- ・ コンサルタント（管理会社・設計事務所）が工事業者より巨額のバックマーゲンをもらっている事例紹介





- ① 管理会社が契約したコンサルの見積が積み立てた修繕積立金目いっぱいの金額、別の建築士の見積もりでは約2億5000万円。コンサルから工事業者選定に関与できないなら辞退の連絡

- ② 元設計コンサル社員の告白—格安のコンサル料をえさにコンサル契約を取り、工事費を見積り、入札を行い安い工事業者を選んだように装い、管理組合は工事費を支払うが、バックマージンが含まれている。コンサルは工事費を吊り上げるために、見積額を目いっぱい釣り上げる。管理会社が修繕積立金の額を握っており、その金額を使い切るほどマージンが増えるので、なるべく工事種目を増やす。お客さんは素人、これをやらなかったら大変ですよと言われたら、従うしかない
- ③ 関西の元工事業者の話—マージンを支払わないと、マージンを支払わないとの情報を流されるため、工事に出入りできなくなる。入札に参加する業者はコンサルの裁量で集められる。入札額は業者間の操作で高値のままで維持。受注する業者は工事ごとに持ち回りで決まる。マージンは工事費の10%、多いときは20%。コンサルから電話があり、どここの2億の工事現場はあなたの所に決まった、入札額を2億ちょいにしてくれ、先生マージンはなんぼにしたらよろしいかと聞くと、今回は金額大きいから9%にしとこう。自分のやった現場はすべてマージンがあった
- ④ 手抜き工事をされた例（築26年、20世帯）住民の話—格安コンサルト契約、工事費は積立金とほぼ同額の4000万円、工事が終わったという説明なし、ベランダのタイルも浮いたまま。別の建築士に検査させると、外壁など次々と工事の不備が発覚、判明しただけでも40ヶ所以上。工事業者にやり直し求めるも一部の補修にしか応じず



- ⑤ 関西の元工事業者の話ーコンサルによる工事の監理が甘くなっている。コンサルから指摘受けても是正しましたと格好だけ出す。検査でも現場に行ったことにする。バックマージンを取られ利益をあげるため手を抜きがち。利益を上げるため塗装や防水は3回しなければならないところ2回や1回にすることをコンサルから了解を取る。

- ⑥ 管理会社－自らコンサルをしたりコンサルを指定することでマージンを得たり、息のかかっていない業者が受注すると「場所代」として工事代金の5～10%を取っていったケースあり

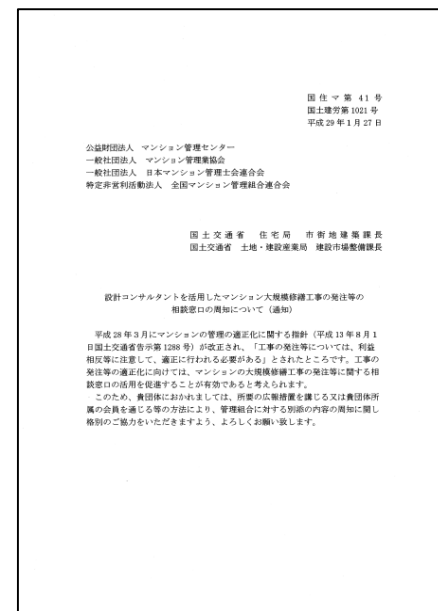
(2) 平成29年1月27日付国交省の通知 (国住マ第41号、国土建労第1021号)

<https://www.mlit.go.jp/common/001170196.pdf>

国交省住宅局市街地建築課長、土地・建設産業局建設市場整備課長による「**設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について**」(通知)が、

- ① (公社) マンション管理センター
- ② (一社) マンション管理業協会
- ③ (一社) 日本マンション管理士会連合会
- ④ (特非) 全国マンション管理組合連合会

に対してなされた



そこでは、次のことが指摘されている

設計コンサルタントが設計監理方式で行う場合、「設計コンサルタントが利益相反を起こさない中立的な立場を保つ形で施工会社の選定が公正に行われるように注意する必要」がある

そして、次のような指摘事例 3 例（問題事例）が紹介されている

（事例 1）コンサルが、自社に技術者がいるように装い、実際には施工会社に調査診断・設計等を行わせていた事例。同施工会社はコンサルの選定支援で内定した会社

最も安価な見積金額を提示したコンサルに業務を依頼したが、実際に調査診断・設計等を行っていたのは同コンサルの職員ではなく、施工会社の社員であったことが発覚。コンサルの施工会社選定支援により同施工会社が内定していたが、発覚が契約前だったため、契約は見送られた。なお、同コンサルタンのパンフレットには技術者が多数所属していると書かれていたが、実質的には技術者でない社長と事務員一人だけの会社

➡ 談合か情実選定の疑い（調査診断・設計等丸投げのケース）

（事例2）設計会社が、特定の施工会社に内定させるため、工作をしていた事例

設計会社が、施工会社の候補5社のうち特定の1社の見積金額が低くなるよう、同社にだけ少ない数量の工事内容を伝え、当該1社が施工会社として内定したが、契約前に当該事実が発覚したため、管理組合が同設計会社に説明を求めると、当該設計会社は業務の辞退を申し出た。このため、別の設計事務所と契約し直したところ、辞退した設計会社の作成していた工事項目や仕様書に多数の問題点が発覚し、全ての書類を作り直すこととなった

➡ 情実選定

（事例 3）コンサルが格安で受注し、バックマージンを支払う施工会社が受注できるように工作した事例

一部のコンサルタントが、自社にバックマージンを支払う施工会社が受注できるように不適切な工作を行い、割高な工事費や、過剰な工事項目・仕様の設定等に基づく発注等を誘導するため、格安のコンサルタント料金で受託し、結果として、管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生している

➡ 談合か情実選定（バックマージンケース）

2 大規模修繕における不正行為と法的責任

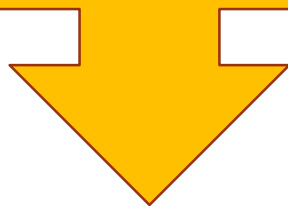
民事上の責任－発注者（組合）との関係

① 不適切な工事代金の負担

適切な業者選定が行われていれば確保できた適切な工事代金を上回る工事費を組合が負担

② 品質が確保されないリスク

キックバック分の回復のため品質が落とされる



コンサルや工事業者は、債務不履行責任あるいは不法行為責任により発生した損害の賠償責任を負う

4 大規模修繕における不正行為と法的責任

A コンサルーコンサル契約では明記されていなくとも、**工事管理専門家**として組合のために、適切なコストで品質・価値が確保された適切な大規模修繕を実施する義務を負う

B 工事業者ー請負契約で決められた品質が確保された工事を完成させる義務がある



いずれも契約違反による債務不履行責任、あるいは不法行為責任により、発生した損害の賠償責任を負う



過剰工事費の返還請求、品質不適による瑕疵担保請求など

刑事上の責任

公共工事のように直接禁止する談合罪や公契約関係競売等妨害罪には問われないが、コンサルや工事業者は、下記の罪に問われる可能性あり

a 偽計業務妨害罪（刑法 233 条—懲役 3 年以下／罰金 50 万円以下）

公正でないのに公正なように装った入札（談合、情実選考）を行わせて組合の業務（工事業者選定）を妨害した


b 背任罪（刑法 247 条—懲役 5 年以下／罰金 50 万円以下）

組合のために事務を処理する者（コンサル、管理会社など）が自己の利益を図り、又は組合に損害を与えた

3 マンション大規模修繕がきちんと行われるためには

【マンション大規模修繕の目的】

- ① 経年に伴う劣化・不具合の防止－修繕工事
 - ② 性能・機能面での陳腐化の防止－改良工事
- ①＋②＝修繕と改良を含めた**改修工事**

 マンションを住みよいものにし、その品質及び価値を長持ちさせるため

【その目的を実現するためには】

- 適切な時期に「適切な大規模修繕工事」が実施されなければならない
- 「適切な大規模修繕工事」とは、適切な時期に適切なコストで適切な工事がきちんと実施される改修工事のこと
- 組合は、劣化診断調査・改修基本計画の策定、設計・工事を設計事務所、工事業主などのプロに委託して行うが、プロを使ってマンション大規模修繕を適切に管理する能力（マネジメント能力）がないので、その管理を専門家の第三者（**工事管理専門家**）に委託することになる
- つまり、**工事管理専門家は、組合のために、適切なコストで品質・価値が確保される大規模修繕を実施する責任を負う**

工事管理専門家＝組合側に立って大規模
修繕工事を管理(マネジメント)する専門家

組合のために、適切なコストで品質・価値が
確保される大規模修繕工事を実施する責任を
果たす



マンションを住みよいものにし、
その品質及び価値を長持ちさせる

4 弁護士による大規模修繕工事の管理

- A 弁護士が法的面（不正行為排除面など）での工事管理専門家となる－不正行為を排除、チェックできる仕組みの構築
- B 大規模修繕工事はRM方式（価格開示方式）で行う
- C 建築技術的な面からの工事管理専門家はRMR（リノベーションマネジャー）が行う
- D 工事完了後はRM監査（オーブンブック、コスト・プラス・フィー方式に基づく、工事内容と資金の流れを監査）を行う

A 弁護士が法的面（不正行為排除面など）での工事管理専門家となるー不正行為を排除、チェックできる仕組みの構築

① 不正行為の禁止（しない、させない）

- ・ 一切の不正行為の禁止

② 義務違反の罰則（損害賠償）

- ・ 違反した場合のペナルティー（例えば、報酬、費用の一部返還）

③ 不正行為調査・是正協力義務

- ・ 不正行為調査及び損害回復のための協力義務（工事資金の流れ、工事関係資料等の内部情報の開示等）

B 大規模修繕工事はRM方式（価格開示方式）で行う

RM方式の概要説明

C 建築技術的な面からの工事管理専門家はRMR（リノベーションマネジャー）が行う

RMRが各工事関係者の行う業務をチェック、監査します

弁護士はRMRがきちんとチェック、監査しているかどうかをポイント毎に管理します

D 工事完了後はRM監査を行う

弁護士が、RMRの協力の下、Rオープンブック方式、コスト・プラス・フィー方式に基づく、工事内容と資金の流れを監査

最後に

弁護士によるマンション大規模修繕工事の管理は、これまで水面下に隠れていたため区分所有者の方々には気付かれなかったが、数年前から明るみになった工事関係者の不正行為による弊害を除去するため、弁護士の法的チェックによる不正行為排除のための仕組みと、RM方式による透明化、見える化を組み合わせることによって、健全なマンション大規模修繕を実現しようとするものです

区分所有者の方々が、この新しい試みで、自分たちのマンションの大規模修繕工事を行いたいという思いをお持ちであればご採用下さい

ご静聴ありがとうございました。

ご意見やご質問があれば、下記までご連絡下さい。

大阪市北区西天満6-7-4 大阪弁護士ビル5F511号
大和（だいわ）法律事務所 弁護士 釜田 佳孝
TEL 06（6361）7113/FAX 06（6361）7114
E-MAIL kamada@kmd-lo.net