

タイトル：特殊建築物定期調査は管理委託費に含まれるか。

< 質問 >

私の住むマンションの管理組合は、前期の決算書をみますと管理組合が”特殊建築物定期調査”を自ら外注し、雑費として20万円を計上しています。しかし、わが管理組合は管理業務を管理会社へ全部委託しており、委託契約書はほぼ標準委託契約書を踏襲しております。したがって、標準管理契約でいいますと、別表第一事務管理業務 2.基幹事務以外の事務管理業務(3) に標準契約書同様に”特殊建築物定期調査”が明記されていますから、この調査は当然管理会社の契約内の委託業務として処理されなければならない業務であると考えます。したがって、私はこれは管理会社の債務不履行であると考えておりますが、いかがでしょうか。

< 回答 >

標準管理委託契約書と実際の契約書をよく照合して判断してください。

< 説明 >

まず管理組合に雑費の真意を確かめることが必要ですが、管理会社に聞いてみるの方法です。

契約に含まれているのであれば当然管理会社が管理委託費の範囲内で処理しなければならないことですが、理事会で管理会社以外の業者に発注したのであれば、管理会社との契約外になっているかもしれません。どちらにしても管理会社の説明を聞く必要があります。

ご質問の内容では、貴マンションの委託契約書は、標準管理委託契約書のとおり作成されているようですから、これに基づいて説明をさせていただきますので参考にしてください。

「マンション標準管理委託契約書」の説明

別表第一 事務管理業務

2. 基幹事務以外の事務管理業務

(3)その他

甲の各種検査等の報告、届出

- 一 甲に代わって、消防計画の届出、消防用設備等点検報告、特殊建築物定期調査又は建築設備定期検査の報告に係る補助及び・・・。

【解説】

「管理組合を代行して、・・・特殊建築物定期調査の報告に関する補助を行う。」と記載されています。つまり、管理会社は管理組合が特殊建築物定期調査を実施するときに、調査者に図面、検査済証や物件概要等の資料を提供したり、調査者の質問に応えたり、本来管理組合が行うべき調査者との打合せを代行(補助)するという内容です。特殊建築物定期

*この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。

調査を管理会社が実施するというものではありません。

別表第四 建物・設備管理業務

1. 建物点検、検査

(2)建築基準法第12条に規定する特殊建築物定期調査:(1回/3年)

【解説】

「マンション標準管理委託契約書コメント」24.別表第四関係に、「本仕様書は、予想される建物・設備管理業務のほとんどを網羅しているが、実際の作成に当たっては、当該マンションの設備の状況や本契約の契約期間内に実施される業務かどうかに応じて、適時追加・修正・削除を行う。」と記載されています。

特殊建築物定期調査は3年に1回実施される業務ですから、管理委託契約が1年契約又は2年契約の場合は契約間内に実施されない為、削除(含まない)されているか、(1回/3年)が(別途契約)と表示されているケースがあります。つまり、特殊建築物定期調査は委託契約に含まれていない場合があります。

*この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。