

## タイトル：屋上を点検していない管理会社の責任は

### <質問>

大規模修繕を一年半後に行う予定で、この度、管理委託会社に要望して、建物点検を行って、報告と写真を提出してもらいました。そこで相談内容ですが、屋上が放置状態で、排水ドレン廻りに土が堆積して、雑草やひどいところは、低木が育っています。

管理会社に指摘したところ、委託契約書では、管理範囲に入って無く、管理組合の問題です、と返答がありました。

委託契約書には、2条 甲は、次条以下、乙にこれを委託し、乙は、受託すると書かれていて、3条 管理対象物の中に 屋根と明記しています。

管理会社は、管理規約に書いてある管理対象物をそのまま記入しているだけで、管理委託されたものではとの見解です。一般的に、管理組合が気が付かないといけないことだったのでしょくか。教えて下さい。

### <回答>

低木が育つほど長期にわたり放置していたのは、管理委託会社の善管注意義務違反は免れません。

### <説明>

管理会社との委託契約書をよく見せていただかないと、正確な回答ができませんが、一般論でお答えします。

「管理会社に指摘したところ、委託契約書では、管理範囲に入って無く、管理組合の問題です。と返答がありました。」この管理会社の返事は、「屋上を定期点検する」「屋上を清掃する」という作業が管理範囲（契約）に入っていないと言っているのではないかと想像されます。管理委託契約書には普通「管理の対象となる部分」が表示されていますが、一般的には屋上も含めた共用部分全部が管理の対象物とされています。（標準管理委託契約書の第2条をご覧ください）

つまり、定期点検や清掃作業が業務内容になくても、管理会社は屋上部分を適時チェックして、問題があれば管理組合に状況を報告する義務があります。

法的には、受任者には民法「善良なる管理者の注意義務」（善管注意義務）が適用されますので、長期にわたり屋上の状況を全くチェックしていなかったことについては、管理会社には注意義務を怠ったという責任があります。

貴殿のマンションでも委託契約書に屋上が管理対象物と表示されているのですから、管理責任はあると言えます。管理担当は、屋上の清掃等が委託契約に入っていないことから、言い逃れして議論をすりかえているように感じます。

ただ屋上に容易に入れないとか、管理できない要因がある場合もあり酌量の余地のある  
\*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。

場合もありますが、ドレン周りに土が堆積して雑草がはえている状況では相当長期に放置されていることが明白で責任逃れはできないと思います。

また「管理会社は、管理規約に書いてある管理対象物をそのまま記入しているだけで、管理委託されたものではとの見解です。」とは、なんと無責任な、弁解にもならない言い訳です。委託契約書に明記され、双方が契約締結したものであれば、契約は当然有効ですし弁解の余地はありません。契約に対する認識の薄い管理担当者ですね。

担当者で話にならないなら、上司、責任者を呼んで文書で回答を要求してはいかがでしょう。口頭ではいくらでもいい加減な責任のがれをします。

委託契約書を見せていただければ、より正確なアドバイスができますので、ご遠慮なくお申し出ください。

\* 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。