

近畿地方整備局
建設産業課

配布
日時

平成19年 3月28日
14時

資料配付

件名

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第81条及び第82条の規定に基づく監督処分について

概要

近畿地方整備局は、大阪双葉ビル整備株式会社（大阪市北区南森町一丁目3-9 代表取締役 古後伸一郎）に対し、平成19年3月28日、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく指示処分及び業務停止処分を行った。

取扱い

配布場所

近畿建設記者クラブ
大手前記者クラブ

問合せ先

国土交通省近畿地方整備局
建政部建設産業課 課長 川浪（内線 6141）
課長補佐 井出（内線 6143）
電話 06-6942-1141（代表）

平成19年3月28日
近畿地方整備局建設産業課

マンション管理業者に対する監督処分について

大阪双葉ビル整備株式会社のマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「法」という。）違反について、国土交通省近畿地方整備局は、本日、同社に対し、法に基づく監督処分を下記のとおり行った。

記

1 処分内容

(1) 法第81条本文の規定に基づく指示処分

指示の内容

- ① 法第72条に規定する重要事項の説明及び法第73条に規定する契約成立時の書面の交付について、適正に実施すること。
- ② 法及び関係法令を遵守するとともに、社内連絡体制を整備・強化し、社員に対する研修・教育の徹底を図るなど所要の措置を継続的に実施し、業務の適正な運営の確保に努めること。
- ③ 今回の違反行為の内容及びこれに対する処分内容等について、役員及びマンション管理業の従事者全員に対して、速やかに周知徹底すること。
- ④ 上記②及び③について講じた措置を、速やかに文書をもって報告すること。

(2) 法第82条第2号の規定に基づく業務停止処分

業務停止期間

平成19年4月11日から平成19年7月9日までの90日間

停止を命ずる業務の範囲

- ① 広告（広告媒体の種類にかかわらず、新たな管理受託契約の申込を誘引することを目的として、提供しようとする役務の内容等を表示しているもの。）。
- ② 新たな管理受託契約の締結を目的として、マンションの分譲業者及び販売業者に対して、分譲後の管理受託契約を約する行為。
- ③ 新たな管理受託契約の締結を目的とする業務（照会の方法にかかわらず、照会に対する対応及び来客対応、マンションの区分所有者等又はマンションの購入者（購入予定者を含む。）に対して、分譲後の管

理受託契約を約する行為を含む。)及び法第72条第1項に規定する重要事項説明等。

- ④ 新たな管理受託契約の締結。
- ⑤ 管理受託契約の更新(業務停止開始日前に締結された管理受託契約の同一の条件による更新を除く。)

2 処分理由

- ① 従前の管理受託契約と同一の条件で、管理事務の委託を受けている全ての管理組合(以下「本件管理組合」という。)との平成18年の管理受託契約の更新をする際に、本件管理組合を構成するマンションの区分所有者全員に対し、重要事項を記載した書面(以下「書面重要事項説明書」という。)を交付しなかった。このことは、法第72条第2項に違反する。
- ② 本件管理組合の管理者に対し、平成18年に交付した重要事項説明書に、第三者との間で管理費等保証委託契約を締結していないにもかかわらず、保証契約を締結し、管理費等の保証措置が講じられている旨の事実と異なる記載をした。このことは、法第72条第3項に違反する。
- ③ 本件管理組合の管理者に対して、平成18年に交付した重要事項説明書に、管理業務主任者をして、記名押印させなかった。このことは、法第72条第5項に違反する。
- ④ 本件管理組合の管理者に対して、平成18年に交付した管理業務委託契約書に、管理業務主任者をして、記名押印させなかった。このことは、法第73条第2項に違反する。
- ⑤ 本件管理組合のうち、二つの管理組合において、収納代行方式により修繕積立金等金銭を管理していたにもかかわらず、返還債務を負うことになった場合に必要な保証契約を締結していなかった。このことは、法第76条に違反する。

以上のことは、①から④については、それぞれ法第81条本文に該当し、⑤については、法第82条第2号に該当するものである。

なお、⑤の違反行為に係る監督処分の程度については、違反状態が長期にわたっていること、及び違反行為が複数あることが認められる。

これらの情状を勘案し、法第82条第2号の規定に基づく業務停止処分とし、その期間は90日間が相当であると判断したものである。

(参考) 大阪双葉ビル整備株式会社

大阪市北区南森町一丁目3番9号(代表取締役 古後 伸一郎)