マンション大規模修繕を取り巻く コンプライアンス・職業倫理の問題（上）

マンションの大規模修繕工事では、施主の管理組合に十分な知識がないため、管理会社やコンサルタント、施工業者などの専門家に全てを委ねてしまうケースが多い。このため工事関係者は特にコンプライアンス（法令順守）や職業倫理の面に配慮する必要がある。近年の大規模修繕工事を取り巻く環境にどのような問題点があるのか、（一社）日本リノベーション・マネジメント協会（岡廣樹会長）が進めているオープンブック（価格開示）方式は、この問題を解決できるのか。同協会監事の釜田佳孝弁護士に、岡会長、草刈保廣関西分譲住宅仕上業協同組合理事長が聞いた。

コンプライアンスとは何か

岡　釜田先生は、大成出版から『建築のプロが悩むCM法律問題Q&A集』を出版されています。その中でも、従来の建設業の慣習にまつわる問題を指摘されています。

釜田　実は、それ以前にCMAJ発行の『CMガイドブック』の改訂版（2010）で、CM業務におけるコンプライアンスの重要性を指摘させていただいています。『Q&A』で取り上げた従来の建設業の慣習にまつわる問題というのは、CMrが設計者や施工者選定で談合を行い、選定された設計者や施工者から「紹介料」を取ることの法的責任です。

岡廣樹氏

釜田佳孝氏

そこでの私の見解は、たとえ民間工事であっても、CMrがそれをすると発注者との間で損害賠償責任が発生するといった民事上の問題だけでなく、背任罪や詐欺罪といった刑事上の責任を問われることにもなりますよということでした。

岡　今ではコンプライアンスはよく使われていますが、簡単に言うとどのようなものなのですか。

釜田　コンプライアンス（法令順守）とは、一般に法令や各種の規制を順守する企業の活動、あるいはそのための企業内のおける体制の整備等を指しますが、最近ではさらに進んで企業の社会的責任（CSR）を果たして、長期的・安定的な成長を図るといった観点から、法令等の背景にある精神や価値観まで遵守し、実践してゆく活動とも捉えられています。

リスク・マネジメントの観点からは、コンプライアンス経営の失敗による不祥事、法令違反、契約違反、モラル違反が、単に企業の信用毀損や損害負担だけにとどまらず、企業破綻につながることもあるといった現在の企業がおかれている状況を前提にすれば、必要不可欠なものです。

先程のQ&Aで取り上げた談合と紹介料のケースは、発注者とのCM契約の基本的な義務に違反していますし、背任や詐欺に該当する可能性が高いものですので、コンプライアンス違反の中でもかなり悪質なものと言えます。

実際に、今でも、建設工事ではコンプライアンス違反が問題となるようなやりとりや慣行といったものがあるのですか。

建設業界における違反例

草刈保廣氏

草刈　我々塗装業界は、肝に命じておく必要のある歴史があります。

平成11年に、塗装業界では、日本道路公団の高速道路の橋梁や高架橋の塗装工事で談合の摘発を受けました。摘発されたのは、全国295社で、独占禁止法第2条6項に規定する不当な取引制限に該当し、談合をやめるように勧告があり、翌年1月には、指名停止の処分を受けました。

ただ塗装業界の談合では、バックマージンなどのお金が動いたわけではありません。しかし、マンション大規模修繕工事では、お金が動いているという事実を重視しなければなりません。お金を動かさないと工事を受注できない現実もあります。出来るだけ早く解決していく必要があります。

釜田　今ご指摘のあったマンションの大規模修繕工事ではどうなのですか。

岡　マンション大規模修繕での問題は、修繕積立金の問題です。税金のような性格のものですので、説明責任は当然に発生します。しかし、区分所有者が構成する管理組合にはほとんどの場合にプロがいない場合が多いのです。居られたとしても稀有な例だと思います。そこで、プロに頼むことになるわけですが、そのプロが、修繕積立金を狙い撃ちにしているという側面があります。

最近は、さすがに無くなりましたが、管理組合のキーマンに営業をかけてお礼をする。コンサルタントが安値受注して、施工会社に談合を主導して、工事の受注会社からお礼を頂く。設計図書に特定のメーカーの商品を指定して、メーカーからお礼を頂く。管理会社が大規模修繕の工事会社から「指導料」などの名目でお礼を頂くというようなことが横行していると聞いています。

草刈さんのような談合のケースはマンションの大規改修工事では皆無です。

民事に加え刑事責任も

岡　今、私が取り上げたコンプライアンス違反が問題となるケースは①管理組合のキーマンに謝礼等を渡すことで発注してもらう②コンサルや管理会社が対外的には安値受注していながら背後で施工業者やメーカーからマージンやキックバックを取るケースに分類できます。

いずれも民間工事を前提にした場合、この①②のケースはコンプライアンス上どのような問題が発生するのですか。

釜田　①の管理組合のキーマンに謝礼等を渡すことで発注してもらうケースですが、第一に、管理組合の組合員とそのキーマンとの間では、管理組合と理事長など管理組合から一定の信任を受けて組合規約等に則って適正にマンション大規改修を実施するといった義務を負っていることが一般的と思われます。規約等でそのような謝礼や供応が禁止されていればそれに違反します。また、不適切な設計者、施工者等の選定や謝礼等が実質的にコスト増につながっている場合は、損害賠償の責任を負うこともあります。刑事上の背任や詐欺に該当する恐れもあります。

第二に、謝礼等をする施行者やメーカーは、その規約違反を助長し、債務不履行責任をあおっていますので、不法行為責任を負うことがあります。また、キーマンが背任や詐欺の責任を負う場合、その共犯に問われることもあり得ます。

次に②コンサルや管理会社が施工業者やメーカーからマージンやキックバックを取るケースですが、私がCMrについて「Q&A」で述べたような民事責任や刑事責任と同じ責任が発生するおそれが高いといえます。なぜなら、コンサルや管理会社も発注者との関係では、当該建築プロジェクトをマネジメントする立場にあり、工事関係者との間で最適な関係を構築し、実践する責務があると考えられるからです。その責務から本来は適正な施工者等の選定と適正なコスト管理を行うべきであるコンサルや管理会社が、発注者に内緒でマージンやキックバックを受け取っているということは、適切な選定作業やコスト管理をする義務に反している疑いがありますし、発注者との間で契約した施工業者やメーカーの工事内容や品質が確保されない恐れもあるからです。

（以下次号）

価格開示（オープンブック）方式が常識を変える！

マンション大規模修繕工事の新たな発注方式「第３の方式」
価格開示（オープンブック）方式の公開セミナーを開始いたします。

テーマ／講師

■**価格開示（オープンブック）方式の「必要性」**
講師　岡　廣樹　日本リノベーションマネジメント協会会長（鹿島建物総合管理　顧問）

■**「法的視点からの」マンション大規模修繕工事の現状と今後**
講師　釜田　佳孝　日本リノベーションマネジメント協会監事（大和法律事務所）

■**「施工視点からの」マンション大規模修繕工事の現状と今後**
講師　草刈　保廣　関西分譲住宅仕上業協同組合理事長（カンサイ建装工業取締役、日之出塗装工業取締役会長）

■**価格開示（オープンブック）方式の「実践と効果」**
講師　森田　富夫　日本リノベーションマネジメント協会理事（鹿島建物総合管理　関西支社副支社長）

開催日時　平成25年3月28日（木）　午後1時00分～午後4時30分
開催場所　大阪市青少年センター　ココプラザ２階
JR新大阪駅東口より徒歩5分　受講料無料

申込方法　WEB⇒RMAJ（日本リノベーションマネジメント協会）ホームページにて受付中
電話⇒06-6944-0770（RMAJ本部）　FAX⇒06-6946-7431（RMAJ本部）

共　催　**RMAJ（日本リノベーションマネジメント協会）、KSK（関西分譲住宅仕上業協同組合）**