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（下）

日本リノベーション・マネジメント協会
会長　岡　廣樹
監事　釜田佳孝

関西分譲住宅仕上業協同組合
理事長　草刈保廣

業界の商習慣は合法か

岡廣樹氏

（前号から続く）

岡　コンサルや管理会社が施工会社から合法的にお金を受け取っているとして、工事斡旋契約書や工事指導料と称して、契約書を交わしていると聞いていますが、このような契約書があったとしても違法ということでしょうか。

釜田　その「合法的なお金」の実態を検討しないと確かなことはいえないですが、その金銭の授受は発注者である管理組合や住民に堂々と開示できるものなのでしょうか。もし、隠さないとまずいというものであれば、それはすなわち形式的な合法にすぎなく実質的には違法なものではないでしょうか。

草刈　私が指摘した施工業者間で談合して手数料を取るケースはどうですか。

釜田　この場合は、CMrやコンサル、管理会社のように発注者側に立ってマネジメントをするプレーヤーはおらず、発注者あるいはその元請等と請負契約をする専門工事業者がいる場合ですから、背任の問題は発生しないと思います。

しかし、それらの請負契約を締結するに先立ち、発注者あるいはその元請等が専門工事業者選定をするに当たっての選定方法に瑕疵があります。つまり、発注者側としては、各受注希望施工者から提出される見積価額は各施工者の独自の判断によって提案されたもの、つまり制約のない自由競争市場によって形成されたものとの信頼があります。

しかし、談合により価格統制された請負代金はこの信頼を損なうものです。一般的には、自由競争市場で形成されたであろう価額を上回る価額で談合し、胴元や参加者でマージンを分け合うということを行うと、発注者側としては上積みされた価額分の損をしたことになり、騙されたことになります。

民事上、そのような談合価額で請負契約をした場合、請負契約をした施行者は民事上の詐欺として、発注者側との関係では胴元だけでなく参加者も不法行為責任を負う可能性があります。また、刑事上も詐欺罪に問われる可能性を否定できません。

もっとも、草刈さんの指摘されたケースは国や公共団体が実施する入札に関したものなので談合罪（刑法96条の3第2項）になるケースではなかったですか。

岡　この場合、施工者間で談合による手数料が発生していなくても同様ということですか。

釜田　先程の民事上詐欺は自由競争市場による入札価格であるかのように装って請負契約を締結させるのですから手数料の有無は問題になりません。詐欺罪も同様です。手数料の授受は談合の事実や適正価格以上に上積みされた損害を立証するうえにおいて役立ちます。

私も、ある設計事務所がメーカーから頼まれて、設計図書にその箇所の製品は「A社製またはこれと同等品」と記載し、最終的にそのメーカー製品に決まったときに、メーカーより謝礼をもらっているということを聞いたことがあります。その設計事務所は、ゼネコンがA社製以外の製品を使おうとしたところ、ゼネコンに対して、A社製以外を使って不具合が出たときは責任問題になるといって、A社製を使うように圧力をかけたようです。

この場合も、先程のケースと同じで、施工業者選定や製品選定に瑕疵がある、つまり適正な選定がされていないのではないかといった問題が発生します。ただ、一般的には発注者や元請が施工者選定や製品選定を行いますので、設計者の推薦あるいは仕様が影響してより不適切な施工業者等が選定された結果、発注者等に損害が発生したときは契約責任や不法行為責任を負うことになります。刑事上の詐欺罪については微妙なところです。

RM方式は施工者にもメリット

釜田佳孝氏

釜田　RMAJやKSKでは、マンション大規模修繕工事について、RM方式を採用し、オープンブック方式で行うことになっていますが、どういうものですか。

岡　RM方式は、リノベーション・マネジメント方式の略称です。CM方式（コンストラクション・マネジメント方式）の改修版と考えてください。但し、RM方式では、オープンブックを行うことを中心に据えていますので、日本語では「価格開示方式」と命名しました。

オープンブック方式を簡単に言えば、すべてのお金の流れやすべての情報を発注者に開示することです。キックバックなどの不正なお金の流れを防ぐ防波堤になりますし、建設業界特有の重層構造を防ぐ防波堤にもなります。

RMAJは、発注者支援を行う側として、KSKは施工側としてオープンブック方式を実践する主体です。

オープンブック方式を行うと宣言しても、施工側にそっぽ向かれては何もなりません。その意味から言えば、RMAJとKSKは、自動車の両輪であり、上下の関係ではなく、対等な立場を強調しなければなりません。

草刈　KSKは、関西を中心にマンションと職人問題に焦点を絞り、「まちの大工さん」「CMとオープンブック」をキーワードとして、19社で立ち上げました。施工会社の協同組合がCMとオープンブックを実践できるのかとの疑問もありました。平成22年に日本CM協会関西支部でKSKが本当にCM方式を実践できるのか、実践するためにはどのようにすれば良いのかということをテーマにワークショップを開いていただきました。

CMのルールに無知なコンサル

岡　まだまだ、CM方式が理解されていないようです。マンション学の権威のある先生が私に「マンション大規模修繕でCM方式がどうして普及しないのですか」と聞かれました。この質問者は、CMを良く知っていると豪語されていますが、この程度の質問をされます。

（4面へつづく）

岡　その時のワークショップではCM実務者や国土交通省近畿地方整備局の方々が30名ほど集まり、議論を行いました。やはり、施工業者の団体が自らCMを行うのは矛盾があるが、オープンブックは進めるべきであり、CMを行うKSKのような団体が必要であるとの結論でした。

そのワークショップの内容を受けて、RMAJ設立の基本構想ができました。幸いにも、国土交通省建設企業のフロンティア事業に8社で連携体を設立し、応募したところ、採択されました。同時にKSKも採択されました。

草刈　KSKは、フロンティア事業に採択され、当初19社だったものが、今では80社となりました。年内に200社となるような目標を持っています。

大規模修繕工事に既に参入できた業者、これから参入したい業者、それぞれに思いはあると思いますが、オープンブック方式を採用することにより、キックバックや重層構造の排除を施工業者サイドで実践しようと考えています。

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）