

株式会社
代表取締役社長 様

平成14年6月3日

ナイスステージ湘南台管理組合
理事長
(代理人)
監事

エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れに関する損害賠償の要求
について。

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。
さて標記の件で、下記の根拠と、その理由により損害賠償を要求致します。
若しも反論がある場合、又は話合う場合は、その根拠を明文化の上、理由書を添え
て6月14日(金)迄にご回答下さい。尚ご回答がなければ要求を認識されたもの
と見做し、追って損害賠償の請求を致します。 敬具

記

(根拠) 当管理組合の管理業務契約書より関連条文を抜粋。

第1条(総則)

甲は次条以下に定める甲の業務を乙に代行させ乙は誠実にこれを履行するものとする。

第5条(善管注意業務) → 通常は善管注意義務であるが社会通念上特に問題ない。
むしろ意識して業務としたならばそのほうが問題である。

1. 乙は善良なる管理者の注意をもって管理業務を行うものとする。
2. 乙は甲の指示に基づいて行った業務および乙の申し出にかかわらず甲が承認し
なかつた事項に関しては責任を負わないものとする。

第16条(通知義務)

甲または乙は管理物件について滅失毀損の事実を知ったときは速やかにその状況を
相手方に通知するものとする。また甲は役員および組合員等に変更が生じたときは
書面で速やかに乙に通知するものとする。

第20条(免責事項)

乙は、甲または甲の組合員が、次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を
賠償する責任を負わないものとする。

- (1) 天災地変等不可抗力による損害。
- (2) 火災、盗難等の事故の発生による損害。
- (3) 乙が善良なる管理者の注意をもって管理業務を行ったにもかかわらず生じた諸
設備の故障による損害。
- (4) 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害。

第24条(誠実義務等)

1. 甲および乙は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実に行
わなければならない。
2. 本契約に定めのない事項で必要なものについては、甲および乙は、誠意をもつ
て協議するものとする。

管理員業務について

管理業務契約書の別表第5 管理員業務仕様書 (1) 業務の区分および業務内容
業務区分 2. 点検業務 (1) 建物、諸設備および諸施設の点検。
諸施設とは管理規約第4条(対象物件の範囲)および管理業務契約書第2条(管理
物件の表示および管理対象部分)の相方に付属施設の中に植栽は当然明文化されて
います。

エントランス屋上のグリーンコーンは日常清掃(水遣り)と日常点検が業務となっている事は言うまでもありません。
植栽の点検業務仕様書の定めはありませんが点検とは「一つ一つ検査すること」と広辞苑にあります。
少なくとも一つ目視点検をし水遣り不足、成育(生育)振り、害虫公害等の異状はないか管理することが第三者から見ても容易に推測されよう。
特に今回の立ち枯れは露地植えでなく、エントランス屋上のプランター植えです。しかも管理規約第63条(容認および承継事項)(2)のとおり区分所有者の共有の貴重な資産です。

(理由)

1. 平成9年9月入居以来の管理員が平成13年7月13日付で退職されました。(勤続約4年間)その後任の管理員は不特定多数で実には5名のオカが入り替り立ち替りの管理員体制で従事。平成13年8月31日で管理業務契約解約の短期間中に集中的にグリーンコーンが立ち枯れを見るに至りました。水遣りが充分であったか、さらに点検業務を組合せて管理がなされたならば、今回の立ち枯れは未然に防止可能であったこと。
2. 立ち枯れは、害虫、公害等の自然環境に起因するものではないこと。
3. 立ち枯れは、水遣り不足の人的行為が起因していること。明々白々です。
4. エントランス屋上のすぐ上階に位置する4階のルーフバルコニーのグリーンコーンは1本も立ち枯れがしていないこと。
居住者→区分所有者が維持管理義務を誠実に履行されている結果であることも正に証明していること。
5. 4の事実関係と、エントランス屋上のグリーンコーンの立ち枯れした場所および立地条件、自然環境条件、共に同等でありながら、短期間中に集中的に立ち枯れの原因は、管理員の管理業務が不注意であったことを正に正真正銘の証しです。
6. 立ち枯れの重大な問題が発生したにも拘らず、一度も現場検証、調査がありません。しかもデスク上で言い逃れに終始している姿勢は、信義、誠実は無塵の心もなく冷酷です。
7. 10月31日付の回答書の散水記録については、7月13日、18日、30日、31日、8月6日、8日、9日、20日、23日、の以上合計9日間は管理日誌に記録がありません。何を根拠に記録を追加(捏造)されたのですか。
文書偽造(罪)迄も行使し有利に見せかけ、事を選行させたい考え方は、信義、誠実は無縁です。(論外です。)

(結論)

第1条および第24条に係る債務不履行
第5条に係る義務違反
第16条に係る義務違反
以上により第20条に合法。よって損害賠償を要求します。

以上

(参考)

追って別添の写を是非ご参考下さい。