



監査請求書の補正と 追加の書面を提出いたします。

① 違法性、不当性の指摘 「ズサン契約書」

追加の、事実証明書 2 件目です。

イ、大東市民の大切な財産で所有区分のある、大東サンメイツ二番館内 5階 市立サンメイツ集会所  
ロ、平成 7 年 8 月 3 日付 大東市と大東市再開発ビル (株) との 3、「普通財産無償貸付契約書」があります。

違法または不当とされる理由

大東市と大東市再開発ビル (株) では、大東サンメイツ・二番館の建物内の大東市所有区分の 1、「覚書」と今回の 3、「普通財産無償貸付契約書」共に、 下記の契約規則の (7) から (12) の記載がなく大変ズサンな契約内容と成っています。

大東市 契約規則 平成 10 年 3 月 30 日 規則 第 10 号

第 1 章 総則 (目的)

第 1 条 この規則は、別に定めるもののほか、本市が締結する売買、賃借、請負その他の契約事務に関し必要な事項を定めることを目的とする。 とある。

第 6 章 契約の締結 (契約書の作成および保管) 全体の市契約規則関係でも。ズサンな契約内容です。

第 28 条の (1) から (12) については、

- (1) 規約の目的
- (2) 契約金額
- (3) 履行期限または期間
- (4) 契約保証金に関する事項
- (5) 契約履行の場所
- (6) 契約代金の支払または受領の時期および方法
- (7) 監査および検査
- (8) 履行の遅滞その他債務の不履行の場合における遅延利息、違約金その他の損害金
- (9) 危険負担
- (10) かし担保責任
- (11) 契約に関する紛争の解決方法
- (12) その他必要な事項

あわせて、上記 (12) のその他必要な事項に以下該当すると思われる。

追加の事実証明書 10, に有るように、建物の区分所有法違反 平成 18 年 12 月 28 日とマンション適正化法違反・区分所有建物管理を契約後、長年間違反後も大東市は、(12) に必要な契約の更新をされていません? どうしたのですか大東市の行政は?

建物管理業者には、契約書に建物の区分所有法・マンション適正化法および民法・各建物の管理規約・規則等法令の違反無きよう内容に契約書に記載があつて当然です。各契約書は 1, 平成 2 年 4 月 1 日 2、平成 7 年 8 月 3 日と成っている。世間では、上記の事件が無くても 3 年や 5 年間で更新をされています。各担当者の処分をお願いも致します。

と、前回通り、大東サンメイツ一番館内地下 2 階の 0 1 大東市所有区分の一部をイズミヤ (株) に昭和 61 年 8 月 7 日売買がある。

この契約書は、市条例では 永久保管をしなければならないところです。 情報公開で求めた内容では、総務課は紛失していて有りませんという。 市長様・総務部長・課長・主査・担当者様の業務は適正ですか?

前回提出した。

平成 18 年 8 月 30 日 情報公開の回答分で大東サンメイツ二番館の大東市所有区分の「A」と「B」未払いを大東市はお支払いください。

**[A] 資料 5、の** 407 と 408 室 147, 50 m<sup>2</sup>分の修繕積立金のみの未払い期間です。 再度の計算と延滞金 年 14, 60%を必ずお支払を ; ; ;  
昭和 57 年 12 月～昭和 62 年 5 月 50 円/m<sup>2</sup> 昭和 62 年 6 月～元年 5 月 100 円/m<sup>2</sup> 元年 6 月～平成 20 年 3 月 300 円/m<sup>2</sup>  
これからは、 現在も修繕積立金の単価は 300 円/m<sup>2</sup>で続いています。

大東市再開発ビル(株)建物管理会社は共益費のみ、市に請求する。 「B」長年間に渡り請求業務も致されず、大失念されていた分です。

**「B」資料3,の** 普通財産無償貸付 規約書 「市立サンメイツ集会所」大東サンメイツ二番館5階内 136,91㎡

上記の各年度の修繕積立金額と各年度の共益費額を1㎡当たりの正確な計算をされて、 必ずお支払いください。

No.1の 追加資料として お渡し済。

イ、大東市情報公開の回答 資料 大東総第299号 「A」「B」も当初から支払いが無いとある。

ロ、今回の事実証明書資料2、大東サンメイツ集会所 決算報告書 自 平成10年4月1日 至 平成11年3月31日迄  
「A」は年間178,320円とあり。「B」は180,000円とある。これらは、136,91㎡で無く、タッタ50㎡のみで計算しています。

ハ、資料7,の 大東サンメイツ2番館 平成26年 定期集会 議事録 平成26年6月24日 (火曜日)

質問 501集会所、502、503、地下002、倉庫の修繕積立金と共益費はどのようになっているか聞きたい。

回答 集会所については、住宅の5,244円×2戸を共益費として支払っております。

修繕積立金については、月額1万円を修繕積立金として住宅部会へ支払っております。 とあります。

**「B」の普通財産無償貸付規約書 「市立サンメイツ集会所」大東サンメイツ二番館5階内136,91㎡では、イ、ロ、ハとデタラメな計算**  
をしていた、事実があります。

## ② 大東市の損害の明確化

平成21年10月22日 大東市の情報公開の大東総 第490号 大東市総務部総務課長 氏  
大東サンメイツ二番館に掛る質問について(回答)

大東サンメイツ2番館で大東市が区分所有している4F407と408号室で当初昭和57年12月～大東市  
所有で修繕積立金の計算が1㎡×単価で単価が3回改正されている計算方法が違うのでは。

6,057,825円を平成20年7月29日に支払いました。 なんと、27年4ヶ月分も支払った、とあります。  
時効は、5年ですが。

平成20年5月27日 大東サンメイツ二番館管理者 大東市再開発ビル(株) から  
大東サンメイツ二番館 修繕積立金計算書 大東市所有区分(147,50㎡)未清算分 (平成20年3月31日付け)  
決定額 金6,057,825円 とある。

「特記」 此の支払いについて、支払い前に社長 が当社に来られ、支払いますが延滞利息は銀行利息ですと、わざわざ当社の事務所  
でお話が有りました。 当社には会議記録が残っています。 その後の支払いの計算が1㎡でされず大違いです。

管理規約で決まっている延滞金も全く支払わず、銀行利息の低い延滞も支払いが無い有様です。 現在も続行中です。

平成19年度 3月補正予算の概要

平成20年第1回定例 市議会承認の平成19年度 1般 会計まちづくり委員会 A 大東サンメイツ二番館  
修繕積立金の清算分 今回補正額 6,084千円とある。 大東市議会も、チェック機能していますか？

マンション管理に掛る紛争事例集 財団法人 高層住宅業協会の発行の本。

第3章 管理費等の請求権と時効について 最高裁は、平成16年4月23日 判決5年説を使用 管理費を修繕  
積立金と読み換えます。 時効は5年とある。

請 求 者

上記、地方自治法 第242条 第1項の規定により、別紙 事実証明書を添え、必要な措置を請求します。

大東市監査委員 様

平成28年7月29日



- 1、大東市所有区分の大東サンメイツ二番館内の 「市立サンメイツ集会所管理規則」
- 2、大東サンメイツ 集会所 運営委員会 規約  
大東サンメイツ集会所 決算 報告書 自 平成10年4月1日 至 平成11年3月31日
- 3、平成7年8月3日付け 大東市所有区分で、 「普通財産無償貸付契約書」
- 4、大東市契約規則 平成10年3月30日 規則 第10号.
- 5、平成21年10月22日 大東総 第490号 大投資総務部総務課長  
平成20年 5月27日 大東サンメイツ二番館管理者 大東市再開発ビル株式会社  
平成19年度 3月 補正予算の概要 大東総 第398号 情報公開の回答書面
- 6、マンション管理に掛る紛争事例集 財団法人 高層住宅管理業協会 発行の本から  
最高裁は、平成16年4月23日 判決は、民法169条の適用があるとして5年説を採用した。
- 7、大東サンメイツ2番館 平成26年度 定期集会 議事録
- 8、平成20年2月12日付け 大東サンメイツ二番館 管理運営上等の対応について  
大東市再開発ビル株式会社 代表取締役
- 9、平成24年11月29日 現在の代表取締役 です。  
大東市の第三セクター 大東市再開発ビル(株) 区分所有法違反の現実で閲覧拒否の写真です。
- 10、平成18年12月28日 大阪地方裁判所 第4民事部 建物の区分所有法等に関する法律違反  
平成18年6月 1日 「マンション適正化法の推進に関する法律」平成13年8月1日施行違反  
なんと、国土交通省に登録が大東市再開発ビル(株)は平成18年10月23日とある。

追 記

平成18年8月30日大東総第299号 当初から、「A」共益費と「B」修繕積立金では、「お支払いが無いとある。」  
大東市と大東再開発ビル(株)との 1、「覚書」で大東サンメイツ二番館内にある。  
大東市所有区分で、大東サンメイツ二番館の管理規約・規則に基づき 1㎡当たりの共益費(管理費)と修繕積立金を  
大東市は区分所有法に基づき、必ずお支払いください。 当初から大東市はお支払いが無いとの回答です。

併せて、大東サンメイツ一番館内にある大東市所有区分でも、共益費と修繕積立金を必ずお支払いください。

大東サンメイツ二番館内にある。

市立サンメイツ集会所、大東市との契約書3、「普通財産無償貸付契約書」に基づきまして、管理規約・規則に基づき  
当初から、大東市は所有区分者です。 必ず1㎡で当たりの単価再計算にて、共益費と修繕積立金をお支払い下さい。

如何したのですか？ 大東市の行政は、この実態を 今後も続けるのですか？ 以 上