

平成23年9月10日

(有)福建 御中

新宿ダイカンプラザB館
管理組合
理事長 小林 圭吾



初秋の候 貴社におかれましては益々御清栄の事と心より深くお喜び申し上げます。

さて、平成23年6月の東京高等裁判所での和解調書で確定されていない事案が多々あり、これらの件について当管理組合理事会で別紙議案事項が可決承認されましたので、その理事会議事録を貴社にお送り申し上げます。

別紙、御通知の文書と一緒に御検討の上、平成23年9月25日までに当管理組合理事会に文書で御回答下さいますよう、お待ち申し上げて居ります。

その御回答文書を理事会で検討後、臨時総会にて今後の方向付けの結論を出して対応したいと考えておりますので、お手数ですが御回答下さいますようお願い申し上げます。

平成 23 年 9 月 10 日

(有)福建 御中

新宿ダイカンプラザ B 館
管理組合
理事長 小林 圭 吾



御 通 知

下記の事項について平成 23 年 9 月 25 日までに文書にて御回答下さいますよう御通知申し上げます。

- (1) 平成 23 年 8 月 24 日開催の理事会決定に基づいて、その議事録を同封してお送り申し上げますので、その内容をよく御確認の上、下記の事項について、御回答下さいますよう御通知申し上げます。

[御質問事項]

貴社におかれましては本件新宿ダイカンプラザ B 館建物の 1 階と 2 階の買主と売主の両者の行動をされました関係で本件理事会議事録の内

- ①弁護士費用支払いに関する件
- ②管理規約制定に関する件
- ③月次報告に関する件
- ④店舗看板に関する件

等を除いた全ての議案事項に関係されておられますので、その議案事項の内容 1 つ 1 つについて各項目別に御回答下さいますよう御通知申し上げます。

- (2) 貴社が新宿ダイカンプラザ B 館建物の 1 階と 2 階を売主ダイカンホーム(株)より購入されました事によって貴社に区分所有法上、生じる責任(ダイカンホーム(株)の不法行為)が発生して居りますので、よく御検討の上、御回答下さい。

- (3) 貴社が購入された時点に発生した貴社の責任事項について

- ①管理費・修繕積立金の未払いの件
- ②2 階共用壁部分の開口工事の件 (2ヶ所)
- ③2 階の共用部分ロビーを事務所に解体、改造、増築した物件(ダイカンホーム(株)の違法行為)をライオンズクラブに売却して損害を与えた件
- ④その他議事録に記載された件

以上はダイカンホーム(株)が行った違法行為事項を区分所有法上と管理規約上

貴社が引き継ぎされました。

- (4) 貴社が1階と2階の所有者となってより行った事に対する貴社の違法事項について(当組合とライオンズクラブに損害を与えた事項他)
- ① 1階より2階への共用階段部分とその周囲の共用壁面部分を解体撤去してその面積の所有者である2階ライオンズクラブと当管理組合の承諾無く、無視して貴社はその面積を(株)富士観光に売却した事の件
(この行為は、当管理組合の承諾無き行為でライオンズクラブと当管理組合に損害を与えた件)
 - ② 2階正面の窓枠を解体、改造して縮小工事をした事(防火壁と偽って消防署の名を使った違法行為)
(本件は当管理組合の承諾無き行為)
 - イ) 2階の光の採光を小さくして暗くした事の件
 - ロ) 2階窓口よりの火災等の避難を逆に困難にした事の件
 - ハ) 本件工事によって解体、増築した部分より雨水の漏水事故が発生した事の件
 - ③ 2階の共用壁面部分を解体、改造内装工事して出入口の通路を作った事の件(本件も当管理組合の承諾無き行為)
 - ④ 2階共用壁面部分をダイカンホーム(株)が解体、改造して通路としていた部分を貴社は安価な費用で共用壁部分に戻す工事をした事の件
(本件も当管理組合の承諾無き行為)
 - ⑤ 2階共用部分ロビーをダイカンホーム(株)が解体、改造、増築した部分を貴社がライオンズクラブに売却した事の件(ライオンズクラブに損害を与えた事の件)(本件も当管理組合の承諾無き行為)
 - ⑥ 2階共用部分ーフバルコニーを1階のテナントに使用させた件
(本件も当管理組合の承諾無き行為)
- (5) 貴社が新宿ダイカンプラザB館1階と2階の共用部分の解体、改造、増築等々の工事によって生じた東日本大震災によるB館建物の損害賠償についての件
- (6) 貴社が行った1階より2階への共用階段部分とその共用壁面部分の撤去及び2階の共用壁面部分3ヶ所の開口の為の解体、改造、撤去内装工事(ダイカンホーム(株)の違法工事も含む、本件は区分所有法に基づいて、(有)福建の責任となります。)によって2階より1階まで今回の地震により無数のひび割れが生じた事によって、その損害の請求と原状回復を求める事の件。
- (7) その他議事録に記載された事項について

以上、御回答下さいますよう御通知申し上げます。

平成 23 年 9 月 10 日

(株)セブン-イレブン・ジャパン 御中

新宿ダイカンプラザB館
管理組合

理事長 小林 圭 吾



初秋の候 貴社におかれましては益々御清栄の事と心より深くお喜び申し上げます。

さて、平成23年6月の東京高等裁判所での和解調書で確定されていない事案が多々あり、これらの件について当管理組合理事会で別紙議案事項が可決承認されましたので、その理事会議事録を貴社にお送り申し上げます。

別紙、御通知の文書と一緒に御検討の上、平成23年9月25日までに当管理組合理事会に文書で御回答下さいますよう、お待ち申し上げて居ります。

その御回答文書を理事会で検討後、臨時総会にて今後の方向付けの結論を出して対応したいと考えておりますので、お手数ですが御回答下さいますようお願い申し上げます。

平成 23 年 9 月 10 日

(株)セブン-イレブン・ジャパン 御中

新宿ダイカンプラザB館
管理組合
理事長 小林 圭吾



御 通 知

下記の事項について平成23年9月25日までに文書にて御回答下さいますよう御通知申し上げます。

- (1) 平成23年8月24日開催の理事会決定に基づいて、その議事録を同封してお送り申し上げますので、その内容をよく御確認の上、貴社に係る2階共用部分（ルーフバルコニー部分）に設置されている室外機は当管理組合の承諾無く設置されておりますので平成23年10月30日までに撤去して下さいませよう御通知申し上げます。

注) 同共用部分は2階電気設備の検査のための通路共用部分です。

- (2) 同封しました理事会議事録に基づいて、貴社の関係した工事の件について御回答下さいますよう御通知申し上げます。
(直接関係無いと考えますが御回答下さい。)

以上

平成23年9月10日

日東住建(株) 御中

新宿ダイカンプラザB館
管理組合
理事長 小林 圭吾



初秋の候 貴社におかれましては益々御清栄の事と心より深くお喜び申し上げます。

さて、平成23年6月の東京高等裁判所での和解調書で確定されていない事案が多々あり、これらの件について当管理組合理事会で別紙議案事項が可決承認されましたので、その理事会議事録を貴社にお送り申し上げます。

別紙、御通知の文書と一緒に御検討の上、平成23年9月25日までに当管理組合理事会に文書で御回答下さいますよう、お待ち申し上げて居ります。

その御回答文書を理事会で検討後、臨時総会にて今後の方向付けの結論を出して対応したいと考えておりますので、お手数ですが御回答下さいますようお願い申し上げます。

平成 23 年 9 月 10 日

日東住建(株) 御中

新宿ダイカンプラザB館
管理組合
理事長 小林 圭吾



御 通 知

下記の事項について平成23年9月25日までに文書にて御回答下さいますよう御通知申し上げます。

- (1) 平成23年8月24日開催の理事会決定に基づいて、その議事録を同封してお送り申し上げますので、その内容をよく御確認の上、下記の事項について、御回答下さいますよう御通知申し上げます。

[御質問内容]

貴社におかれましては本件新宿ダイカンプラザB館建物の1階と2階の売買契約と賃貸借契約に不動産仲介業者として対応処理されましたが、売買と賃貸借に関しての御取引過程に法的に多々問題がありますので、下記の件等々について御回答を文書で下さいますよう御通知申し上げます。

- ① 2階共用部分ロビーを当管理組合の承諾無く解体、改造、造作内装して事務所化した部分を売買仲介された件について (ダイカンホーム(株)の違法行為物件)
- ② 2階共用部分ーフバルコニーを当管理組合の承諾無く仲介業務で1階テナントに使用させた件について
(本件場所は、共用部分電気施設の共用通路部分である事)
- ③ 1階の管理費・修繕積立金が新宿ダイカンプラザB館建物完成時より1円も当管理組合に支払いされていない事に関して売買と賃貸借契約を仲介業務された時の取引内容の説明の可否の件とその取引実行の事実内容の件について
- ④ 1階、2階の共用部分の1階より2階への共用階段部分とその周囲の共用壁面部分の解体撤去とその面積 (ライオンズクラブと当管理組合所有物件)を1階区分所有者に売却された件と共用部分階段と共用壁面部分を仲介業

者として解体撤去させた件について

- ⑤ 2階正面共用部分窓枠を解体撤去して窓枠を小さく解体、改造、改築させた件について
- ⑥ 2階共用壁面部分を解体、改造、造作内装工事をして出入口の通路とした件について
- ⑦ その他理事会議事録の仲介業者としての全般的行動についての件
- ⑧ 本件売買と賃貸借の仲介業務された件に基づいて、新宿ダイカンプラザB館建物が今回の大地震によって多大な損害が発生した事に対する損害賠償の件と共用部分の解体、改造、増築内装工事を指示された件について

以上