

マンション管理士田原事務所通信

2013年(平成25年)11月25日
第00033号(隔月発行)

編集/発行者: マンション管理士田原事務所
住所: 広島市佐伯区
電話: 090-4699-1137
URL: <http://www.ccm-tabara.com>

特定行政庁が調査・情報提供

専有部修繕「不承認」を

違法貸しルーム 問題で国交省 建築法違反なら

国土交通省は9月6日、「違法貸しルーム」問題で、管理会社が取るべき対応等をまとめ、関係団体に通知した。専有部分改修申請時、特定行政庁が建築基準法違反を判断するようになり、違反があった場合、管理組合は着工前に工事の申請を不承認にできる。計画段階で行政が法令違反のお墨付きを与える格好で、理事長等は判断が楽になる。公益財団法人マンション管理センター、一般社団法人マンション管理業協会に管理組合への周知を依頼した。

建築指導課が示したマンション等における違法貸しルームのイメージは図の通り。一部屋を間仕切り壁で狭く間仕切り、多数が居住出来るような仕組みを指す。建築基準法上、貸しルームを「寄宿舍」、各区分画を「居室」とみなす。採光や間仕切り壁等の規定が適合しない場合は違反建築物だと判断している。今回の住宅局による通知では、管理組合に対し、違法貸しルーム改修が疑われる工事申請があった場合、必要使用細則で申請内容と異なる工事の場合、原状回復等を請求できる規定が設けられているケースが多い。今回の住宅局による通知では、管理組合に対し、違法貸しルーム改修が疑われる工事申請があった場合、管理会社等と相談の上、特定行政庁に相談するよう要請した。特定行政庁は工事内容

各区画、「居室」と判断

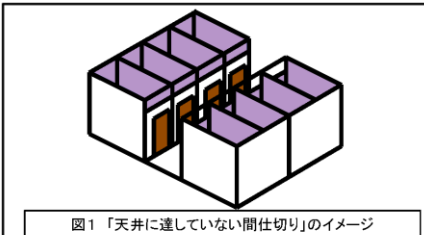


図1 「天井に達していない間仕切り」のイメージ

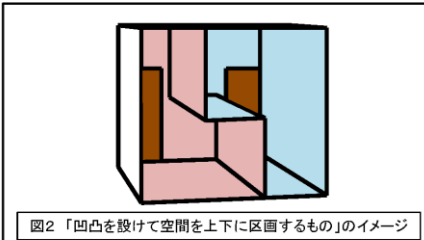


図2 「凹凸を設けて空間を上下に区画するもの」のイメージ

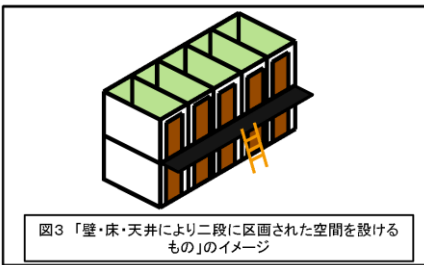


図3 「壁・床・天井により二段に区画された空間を設けるもの」のイメージ

追跡 分譲主が請求の6割支払い

長計 トラブル 今年3月に調停成立

分譲業者が作成した長期修繕計画に必要な工事が載っていないのは「虚偽だ」などとして、都内管理組合(96戸)が分譲業者に約3538万円の損害賠償を求めていた訴訟で、分譲業者が「解決金」として約2335万円を支払う形で調停成立したことが分かった。

裁判記録によると、やバルコニー等のア含め、3538万円のルミ製手すり部分の賠償を求めた。

東京地裁で行われた取り外し工事が長期修繕計画に反映され側は「手すりで覆われていない。追加支出した部分の塗装方法は責任不現在の確認として修繕積立金が多々あり、取り外しはを求め

110年 「解決金」名目 2335万円で合意

必須ではない。管理組合自身は意思

提起したが、管理組合が反訴。その後同社は請求を取り下げ、12年七月民事調停に付されていた。管理組合側は「将来、外壁改修を行う部分の瑕疵補修費、各種調査費用などを

を調査し、建築基準法違反に関する情報を提供。違反があった場合は「専有部分の改修を不承認として差し支えありません」と明言した。通知は管理規約に専有部分の修繕における申請・承認ルールが規定されていない管理組合に、こうしたルールを管理規約に設けるように促すと共に、承認規定すとの管理組合に

は、管理規約や細則に申請不承認の事由として「建築基準法等の法令違反」と明記しておくことを勧めている。(マンション管理新聞 第917号より)

9/28・29 函館 第16回全国マンション問題研究会

事例報告

専有部分の給・排水管交換 費用、積立金充当できるか

第16回全国マンション問題研究会が9月28日・29日、北海道函館市の函館弁護士会館で開かれた。当日は、弁護士12名が11例を報告、検討を行った。参加者は約50人。この中から給排水管の更新をめぐる問題をピックアップします。

(事案の概要)

石川恵美子弁護士

高経年マンションで給排水管の更新をする。専有部の給排水管について、どうしたら良いかという問題が出ています。濱田卓弁護士「管理組合は、専有部分(内)の給排水管その他の配管について、総会の決議を経て、これを管理組合の責任と負担において更新することができるといえる。これを管理規約に入れるケースがある。こうした規約で、専有部分内の配管も管理するだけではなく、管理組合の費用を出すことが認められるのか。この問題で、議論すべき問題

点は「配管の帰属」と「帰属先は後から規約で定めることができるのか?」「管理規約で定めることができるのか?」「(前提として)帰属が専有部分だということになるのであれば、その専有部分に対する規約での管理の定めに限界があるのかどうか」。鎌野邦樹弁護士「法務省立法担当部分によると、共用部分

実施済み住戸への配慮は

か専有部分が、付属物も含めて、その

実際の相談で多いのは、「専有部分から漏水した」といわれ、自費で数年前に新しくしたばかりなのにまた替えられてしまうという。工事の実施や、お金の使い方の決議の中で、例えば専有部分という前提の管に、それが費用負担してやるといふことはあり

(考察)

丸山英氣弁護士

丸山英氣弁護士「私が代理人になったケースでは、配管

得る。その点が規約で明確であれば問題ない。ただ、規約で定めていないときや規約が明確でないときは、原則に戻ると床下配管などの専有部分については管理組合はタッチできない。恐らく規約改正が必要だ

費用については特段の配慮が必要。先行実施者には補償が必要になる。

工事を超えてバス、トイレ、給湯器も管理組合が負担するということ、前に良い風呂場に交換した人は冗談じゃないと言っている。専有部と共用部分の管を一体としてやることは何の異論もないが、費用は管理組合で負担するかどうかというものは多数決では出来ないと思う。まして風呂場とかを替えるのは行き過ぎの感がある。費用については特段の配慮が必要で、先んじては補償が必要になると思う。(マンション管理新聞 第920号より)

(前頁からの続き) 調停条項では長計に管理組合が主張する費用が計上されていないことや、一部外壁浮きなどの複数の課題を列挙。行政機関に対する管理組合の苦情申し立て取り下げ等も確認し、コスモスインシアが複数の課題に対する約235万円を支払うことで調停が成立した。成立条件に内容の口外禁止が含まれており、当事者双方は評価について「コメントできない」としている。◇ 原告と被告はマンション管理適正化法で公布義務とされる設計図書未交付をめぐって争い、11年9月30日東京地裁判決は標準仕様書の公布を命じた。12年2月10日、東京高裁でコスモスライフが管理組合に交付する形で和解した。『修繕積立金の意図的な低額提示』については、2010年2月26日、衆議院国土交通省委員会で柿澤未途議員(みんなの党)が取上げ、問題視されていた。(マンション管理新聞 第920号より)

編集後記：共用部分と専有部分の問題は解決が困難なことが多い。広島のマシオンも築30年超えるものが増えてきており排水管の更新工事についてなかなかまとまらない管理組合が増えています。割り切って共用部分のみ更新工事をして専有部分からの漏水事故は減らない。また、専有部分のリフォームの時に配管の場所など後々のメンテナンスのことを考えて行われることはまれで、リフォームした部位を壊して修繕する必要がある場合もあります。リフォーム業者さんも含めた勉強会も必要なことのように感じます。マンションの購入を検討されている方も共用部分と専有部分の考え方などは基礎知識として知っておくことが大切ですね。田原