

マンション管理士田原事務所通信

2015年(平成27年)11月25日
第00045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：広島市中区広瀬北町3-11
和光広瀬ビルソアラビジネスポート
電話：082-577-9034 FAX：082-553-0137
URL：http://www.ccm-tabara.com

口頭弁論 最終後は 転売取得者が分割求め提訴

東日本
大震災

被災マンションの敷地売却巡るトラブルが拡大

「決議無効」判決言い渡し

仙台地裁 総会手続きに重大な瑕疵

東日本大震災で被災し、建物を解体した仙台市宮城野区の旧「サニーハイツ高砂」の敷地売却を巡るトラブルが広がりをみせている。買い受けを任せられた東京都内の不動産業者が、敷地を売却しない仙台市内の法人共有者に、売り渡し請求に基づく移転登記等を求めて提訴。裁判では被災マンション法上の「敷地売却決議」の有効性が争われ、9月28日の地裁判決では決議を無効とする判断が加えられた。ところが、裁判の口頭弁論が終了した8月、判決を待たずに、今度はこの買い受け者から土地を買い取った不動産コンサルタント会社が、法人共有者に敷地分割請求を求めて提訴。事態が複雑化する状況に陥っている。

28日の判決で高取裁判官は「売却決議を行った」とする集会は同法が定める議案の要領を満たしていないと判断。「決議の瑕疵は軽微であるとはいえない」などとして「敷地売却決議は無効」と結論付けた。

旧「サニーハイツ高砂」では昨年4月、被災マンション法に基づく敷地売却決議を行ったとして、買い受け人と目される都内の不動産業者が敷地の買収を進めていた。

この不動産業者は最終的に189ある持分のうち、188までを取得し、第三

者に売却している。分割請求訴訟の原告は、この第三者らから敷地を買い取った。業者から敷地の売却を求められた法人共有者は裁判で、管理者の選任や説明など、敷地売却に伴う一連の手続きは「被災マンション法」に基づいていないと反論。「敷地売却決議は成立していない」と主張し、売り渡し請求の効力についても否定した。

敷地売却決議について高取裁判官は、集会当日に売却見込み額80万円などが

提示されたものの、管理者側が発した集会の招集通知には、議案の要領として同法が定める「敷地売却決議を会議の目的とする旨の記載はなく、議案の要領としての売却の相手方および売却による代金却による見込み額の記載も敷地の売却を必要とする理由についての記載もない」と認定した。

その上で「総会の手続きに重大な瑕疵があった場合は決議が無効になる」との判断を示した1995年

12月の東京高裁判決に基づき、こうした手続きの瑕疵が重大かどうかを検討した。高取裁判官は、「議案の要領の通知の欠陥は敷地共有者等の適切な議決権行使を

妨げない」として、12月の東京高裁判決に基づき、こうした手続きの瑕疵が重大かどうかを検討した。

一方、裁判の被告となつた法人所有者以外の持ち分を取得した不動産コンサルタント会社は8月、敷

地分割、つまり、共有物の分割請求における「価格賠償」の方法で持分の全てを取得したい、という考えだ。

敷地の分割請求は建物をすでに取り壊している場合は、被災マンション法で、災害指定の政令施行日から3年間禁止されている。

「適切な議決権行使困難

敷地の分割を求めている。敷地売却決議があつたとすれば、当然売り渡し請求に対処することになるため、法的な整合性に疑問の余地がある。(マンション管理新聞 985号より)

関東・東北豪雨 都内マンションも浸水被害

「抜本的な対策必要」

リスク管理が不可欠に

9月9日から11日にかけて東日本を襲った豪雨。各地に大きな被害が出たが、マンションも例に漏れない。

都心の築約35年のマンションでは、屋上の塔屋からエレベーター機械室に雨水が侵入。2基あるエレベーターのうち1基が故障する被害が出た。復旧はまだ先になりそうだ。

管理組合の関係者は「カラスの羽とかが塔屋の排水溝をふさいでいて、雨水を排水できなかった。そのため雨水がたまり、機械室に浸水した」と説明する。

このマンションでは数年前に実施した給水システム変更工事の際、塔屋に設置されていた高架水槽を撤去したが「撤去したときの床面の処理に不具合があり、それが浸水につながった可能性もある」としている。

機械室に浸水した雨水の影響で制御盤が故障したという。故障が1基で済んだのは不幸中の幸いだった。

同じく都心のマンションでは、外壁から住戸内に雨水が浸入した。関係者は「正確には、窓まわりからの浸水だと思う。シーリングの劣化が原因ではないか」と原因を推測する。

埼玉県の、これも築約30年のマンションでは1階が浸水し、地下が水浸しになった。機械式駐車場が故障するほか、一時は停電する被害に遭ったという。

都内のマンションの管理組合役員は「以前と気象状態が変わってきており、抜本的な浸水対策が必要なのかもしれない」と漏らす。

この役員が気にするのはいわゆる「デリラ豪雨」だ。近隣に大きな河川はないが、集中的な豪雨で公共下水道の排水処理能力を超えたときに浸水リスクがある。

仮に浸水した場合、それが床下でも問題がある。マンションの地下1階に通じる階段などに防災機器などの備品を保管しているからだ。床下浸水被害に遭うと、こうした備品がだめにならざるを得ない。1階の物置に収納している備品にも被害が及ぶことも考えられる。別のマンションの管理組合役員は「10月から保険料が上がる、というだけで、この自然災害を見せつけられると、やはり補償は手厚くしておいた方がいいのかな、と思う」と話す。「いざ」とい

管しているから。床下浸水被害に遭うと、こうした備品がだめにならざるを得ない。1階の物置に収納している備品にも被害が及ぶことも考えられる。別のマンションの管理組合役員は「10月から保険料が上がる、というだけで、この自然災害を見せつけられると、やはり補償は手厚くしておいた方がいいのかな、と思う」と話す。「いざ」とい

SECC会長らに有罪判決

エレベーター死亡事故 シンドラー元課長は無罪

東京都港区の賃貸マンションで、エレベーターに挟まれ死亡した事故の判決が9月29日、東京地裁であった。裁判長は業務上過失致死罪に問われた被告4人のうち、エレベーター会社点検責任者に無罪。保守点検会社社長ら3人に有罪を言い渡した。3人は即日控訴した。

裁判長は、「エレベーターは常に不具合や危険性をはらんでいる」と指摘。保守点検会社が主張していた「5感の作用による点検」だけでは

不十分で、「適切な保守管理体制を構築する義務を怠つた過失がある」とした。

ただし、「事故はブレイキコイルがショートしたことが発端となっており、一時的な責任はコイルのメーカーにあり、コイルを採用了したエレベーター会社の問題が大きい」とも指摘し、メーカー側の一定の責任も言及した。

保守点検会社は、「今回の判決は、全国において独立系保守点検会社が実

「適切な保守管理体制」とはどうあるべきだったのか。判決後の会見で、遺族側弁護団は、「判決で保守マニュアルが保守業者に渡されず、7か月前に点検したが、異常摩耗が生じていたと認め科学的根拠はない」として、無罪に。保守点検会社は事故9日前に点検したが、その時点では「異常摩耗は発生して」と認定し

編集後記：敷地売却決議などの総会において手続き上の瑕疵が発生していると判断されたようだが、通常考えにくい・・・が、いずれにしても手続きと記録が大切であるので通常の管理組合総会や理事会においても手続き上の瑕疵がないように丁寧な準備と情報開示、議事録の作成が重要であると再認識。

※最近の急激な気象変化。広島市内においても駐車場の地下ピットや自走式の地下駐車場の浸水で車が水に浸かる事例が過去発生している。最近の集中豪雨、当事務所が関係しているマンションにおいても地下駐車場があることから止水板の設置シミュレーションや土のうの準備等提案しているところだ。