

マンション管理士田原事務所通信

2017年(平成29年)4月15日
第00053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: 広島市佐伯区美鈴が丘西2-10-13
電話: 082-577-9034 FAX: 082-553-0137
Email: tabara-k@cc22.ne.jp
URL: http://www.ccm-tabara.com

改正前の管理規約

区分所有者は、その専有部分を次の各号に掲げる用途に使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 1 住戸部分は住宅もしくは事務所として使用する
- 2 店舗・事務所部分は店舗もしくは事務所として使用する
- 3 分譲駐車場部分は駐車場として使用する

改正後の管理規約

1 住戸部分は住宅もしくは事務所として使用し、不特定多数の実質的な宿泊施設、会社寮としての使用を禁じる。なお、本号の規定を順守しないことによって、他に迷惑または損害を与えたときは、その区分所有者はこの除去と賠償の責に任じなければならない。

- 2 (略)
- 3 (略)

「民泊営業は規約違反」

区分所有者に 対する不法行為 50万円の支払い命令 1/13 大阪地裁

管理規約に違反し、居室でいわゆる「民泊」を行っていた区分所有者に対し管理組合が共同の利益に反するとして区分所有法57条1項に基づき居室の使用停止と弁護士費用50万円の支払いを求めた訴訟の判決が1月13日に大阪地裁であった。池田聡介裁判官は、「民泊営業は管理規約に明らかに違反するもの」と判断。ごみの放置などが、共同の利益に反するもの」と認定し、区分所有者側に50万円の支払いを命じた。区分所有者が裁判中に部屋を売却したため、使用停止請求は棄却した。

裁判資料によれば、建てマンション築約70平方メートル業者のサイトを通過男性は2007年に14年、約70戸ルを購入。14年11月ごろから仲介国人旅行者ら2く大阪・日本橋の15階の10階の1住戸

7人のグループに合わせたため、昨年1月、区分所有法57条に基づく行為の営業を開始した。停止と損害賠償を求めた。男性は短期の賃貸管理規約では、住宅借約である」と戸部分の用途は住宅反論。区分所有者の宅か事務所と規定経済的利益を理事利用はできず、管理不当に制限される組合は男性に規約不当に制限される違反であること、住らない」と主張した民の苦情などを通が、大阪地裁は男性知したが改善され募集し、約1年9ヶ月を改正し実質的募集し、約1年9ヶ月の使用を禁じる規月利用者も多数定などを整備した質的には不特定の定上で、再度改善を勧外国人旅行者を対告したが従わな対象とするいわゆる

民泊営業そのものと認定し、民泊営業は、管理規約の改正前後を通じて明らかに違反するもの」と判断した。その上で、共同の利益に反する状況が発生し、規約改正や注意、警告しても営業を続けた経緯を重視。男性の民泊営業が区分所有者に対する不法行為にあたる」と判断し、弁護士費用50万円の支払いを命じた。停止請求は住戸売却で、民泊営業は終了した」として棄却し、マンション管理新聞1028号)

「ガイドライン」3月改訂へ 東京都 1/18 素案の概要を公表

東京都は1月18日、昨年12月15日に行われたマンション管理ガイドライン改訂検討会「齋藤広子座長の第一回会合で示された改訂素案の概要を公表した。2005年10月の策定以来、初めて大幅な改定を行う。都の良質なマンションストックの形成策では自主防災組織の新設。防災対策は、早期に再生の方向性を検討するよう呼びかける方針。

耐震性・再生を重視

組織の結成や防災マニユアル作成等を推進。耐震化対策では助成や融資の積極的な活用を促すほか、耐震改修については、委員会に盛り込むよう明記する。マシンの再生で、費用の削減に管理士が加力する。管理士は、都のマンションポータルサイトに掲載されている。マンション管理新聞1028号)

大規模修繕 発注適正化で通知

マーヅ得ようと工作 国交省

設計コンサル の「利益相反行為」を提示

大規模修繕工事における「設計・管理方式」で設計コンサルが管理組合の利益と相反する立場に立つケースが報告されているとして国土交通省は1月27日、担当課長名義で関係団体に通知した。大規模修繕でのトラブルや疑問が生じたときは、公益財団法人マンション管理センターなどの相談窓口の活用を周知するよう求めた。

通知名は「設計コンサル」に改正されたマシオン管理適正化指針で、工事の発生したマンションに適用したマシオン管理適正化指針は利益相反等

財団法人マンション

うだ額で契約を結ぶよ

29号) ヲン管理新聞10

に注意して適正に行われる必要がある。管理組合の留意事項に盛り込まれた点に言及。設計管理方式を採用する場合は設計コンサルが利益相反行為を起さない中立的な立場を保つ形で施工会社の選定が公正に行われるよう注し、管理組合の取り組み例も示した。

表②。相談先には公益財団法人マンション

に注意して適正に行われる必要がある。管理組合の留意事項に盛り込まれた点に言及。設計管理方式を採用する場合は設計コンサルが利益相反行為を起さない中立的な立場を保つ形で施工会社の選定が公正に行われるよう注し、管理組合の取り組み例も示した。

一方、建設労働者の社会保険未加入問題を受け、現在業界が契約見積りに適切な法定福利費の計上と発注者の理解に取組んでいる現況に照らし、同省・マンション政策課が実施した工事発注に関する実態調査で得られた証言等を引用した。マシオン管理新聞10

通知は一般社団法人マンション管理会、同・マンション管理士連合会、公益財団法人マシオン管理センター、NPO法人全連合会宛て。

通知は一般社団法人マンション管理会、同・マンション管理士連合会、公益財団法人マシオン管理センター、NPO法人全連合会宛て。

大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について。住宅局市街地建築課長、土地・建物産業局建設市場整備課長名で出した。通知では、大規模修繕工事における「設計・管理方式」適切な情報を基に透明な形で施行会社の選定を進めていくためにも有効であるとして「います」とする一方、管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルが存在が指摘されています」とし、具体例を示した表①。

- ①指摘されている事例
- 設計会社が、施工会社の候補5社のうち特定の1社の見積金額が低くなるよう、本社だけ少ない数量の工事内容を伝え、当該1社が施工会社として内定したが、契約前に当該事実が発覚したため、管理組合が同設計会社に説明を求めると、当該設計会社は業務の辞退を申し出た。このため、別の設計事務所と契約し直したところ、辞退した設計会社の作成した工事項目や仕様書に多数の問題点が発覚し、全ての書類を作り直すこととなった。
 - 一部のコンサルタントが自社にバックマージンを支払う施行会社が受注できるように不適切な工作を行い、割高な工事費や、過剰な工事項目・仕様の設定等に基づく発注等を誘導するため、格安のコンサルタント料金で受託し、結果として、管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生している。
- ②取り組み事例
- 利益相反的な提案をしてきた設計会社を除外して選定した事例
 - 管理組合において、公開資料に記載の実績等を基に3社に見積もりを依頼し、設計会社を決定。3社のうち2社は、設計費は安価だったものの、工事とセットでの契約が条件となっており、かえって高額になるため、選定されなかったもの。管理組合において、新聞・雑誌・経験上の知識等の情報を基に15社に見積りを依頼し、うち7社から見積もりが提出され、金額・内容・実績等を勘案し、上位2社に絞り込んだ。工事項目の絞り込みなど工事費の削減に向けた提案を行った施行会社を管理組合が決定。
 - 施行会社を公募など透明な形で募集し、理事会における投票・審議など公平な手続きの下で決定した事例
 - 設計会社は、公募および紹介に基づく13社のうち、5社に関して管理組合の担当役員が個別面談を行い、予算超過であった最高値の会社と、設計業務を十分に行えないと考えられる額であった最安値の会社を除外し、3社に絞り込み、組合員で設計に詳しい者と相談しつつ、理事会の過半数賛成となるまで、理事会投票を数次重ね決定。施行会社は管理組合からゼネコン6社に提案を依頼し、書類審査により3社に絞り込み、理事会投票を数次重ね決定。

編集後記：民泊禁止の規約改正のご相談が多く寄せられる昨今だが、大阪地裁から「共同利益に反する」との判決が出された。2007年に民泊営業を開始、2015年にやっと民泊禁止の規約改正を実施。その後も継続して営業していたがこの度判決が出たもの。気が付いてからでも規約改正が有効である判決が出されたことになる。規約改正を検討中の管理組合にとっては朗報。最近話題の大規模修繕工事。公平、公正なはずの設計監理方式を逆手に取るコンサルタントや施工会社の存在が明確になってきたことは喜ばしい。今後ますます、管理組合、特に理事会や修繕委員会の役割が大切になってくる。こちらにも利益相反行為の禁止など規約改正も要検討です。