

マンション管理士田原事務所通信

2018年(平成30年)3月25日
第00059号(隔月発行)

発行者: 田原 啓次
住所: 広島市中区八丁堀 11-8-6F
オフィス広島~パニヤンツリ-C22
電話: 082-577-9034. FAX082-553-0137
Email: tabara-k@cc22.ne.jp
URL: http://www.ccm-tabara.com

補修費用など 約2億4000万円 業者側は争う姿勢

タイル落下「施工不良のせい」

神戸の管理組合 分譲主、設計者ら提訴

「外壁タイルが落下したり、下地から浮いたりしたのは施工不良が原因だ」などとして、神戸市中央区のマンション(249戸)の管理組合が売り主のアパホーム、下請け施工業者、設計・監理業者の3社に対して、弁護士費用を含め調査や補修工事などにかかった計2億4349万円の損害賠償を求めた裁判の第1回口頭弁論が2月7日、大阪地裁であった。業者側は争う姿勢を示した。

提訴は昨年12月7日。訴状によれば、同マンションは2005年9月に竣工した。遅くとも同年10月28日から購入者に引き渡された。外壁タイルの多くは「45二丁タイル」とされる。築9年6カ月後の15年3月に14階の1戸の西側バルコニー外側下部の外壁タイルが約1・5坪にわたって剥離し、4階の住戸ベランダに落下した。破片は地上にも落ちた。アパホームらの調査で周囲のタイルの浮きも発覚。階下の3戸でも浮きが確認され、被害防止のため2戸間のタイルを広範囲にわたって撤去した。

管理組合は「タイルの剥離の原因は施工不良だ」として、全面調査を求めた。同社は「経年劣化である」として応じないと回答した。このため管理組合は業者に依頼してゴンドラによるタイルの調査などを行った。南側外壁で11・73%、西側外壁で5・55%にわたって浮きが確認され、アパホームの費用負担で南・西面に予防のネットを設置した。

管理組合は16年11月から別の業者に依頼してタイルの補修工事を実施。工事は17年11月に完成した。この業者が行った同年6月時点の調査結果では、タイルの浮きの割合は南側側面が35・7%、西側側面が25%と、本件外壁タイルの浮きの割合(全体に占める割合は14・86%)に達していた。1級建築士による原因調査も行った。その後、同社らに損害賠償を請求するのとを通知したが、いずれも法的責任や施工不良を否定した。

管理組合は調査結果から、タイルの浮きの原因は、施工時に下地面に吸着力を挙げたための「目荒らしを行っていなかった」「下地処理としての高圧洗浄が十分でなかった」と主張。張り付けモルタルの厚み不足や下地調整材の硬化不良なども指摘している。

が、同じグループ内で施工や販売などをしている点から、一員であるアパホームは元請け業者に安全性が欠けないよう「配慮させる義務を負っていた」として、不法行為に基づく損害賠償を求めている。この日の弁論では、売買契約で主要構造部などを除いて同社の瑕疵担保責任が引き渡すから2年で消滅すると特約を付けている点にも言及。外壁タイルの瑕疵は「完成後相当期間が経過してから発覚に至る」ため、品確法で規定する主要構造部などの「10年の除斥期間が適用される」と解すべきで、民法の一般原則に従い「瑕疵を知ったときから」と考えらるべきである」と主張している。

答弁書では、同社は請求の棄却を求めた。同社は、最初にタイルの調査などを行った業者と補修ムとの間で損害賠償について別途交渉中だ。(マンション管理新聞1063号)

全面調査 要求も 「経年劣化」と応じず

検討会の提示案を踏襲

3月中にも制度開始へ

団地型の敷地売却 建替法規則など改正

国交省

団地型マンションの敷地売却制度が3月中にもスタートする。昨年10月、「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」(浅見泰司座長)で提示された制度案を基に国土交通省は昨年12月、マンション建替え円滑化法(マンション建替法)施行規則・基本方針に加え、「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」の改正案をまとめ、パブリックコメントで意見を募集。2月28日の検討会を経て、3月中旬に規則・基本方針を改正し、公布・施行する。

流れについては次回「の会議次第」と話している。

◇ 意見募集は1月22日締め切り。2月20日時点での意見集計状況を

同政策室に聞いた。意見提出者数(団体含む)と意見数は共に「数件程度」。意見内容は「団地内の全棟で手続を同一化するべき」など、改正案に盛り込まれてい

る点の提示などが多く「具体的に中身に踏み込んだものはなかった」と話した。

◇ 団地型の敷地売却制度は、団地内の全棟が耐震性不足と認められた場合に適用される。認定申請予定時期の棟で5分の4の決議を行うことが必要だ。

規則の改正案では、買い受け計画の申請を規定する53条を見直し、他棟の買い受け計画の認定申請を行う予定時期を追加することとしている。同一団地内の全要除却マンションが確実に買い受けられ、かつ除却されるようにする狙い。別記様式18の買い受け計画書も他棟の

業務委託で「標準契約書」

民泊「家主不在型」では必須

国交省

国土交通省は2月23日、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者と業務委託契約を結ぶ際に使う「住宅宿泊管理受託標準契約書」を策定した。

住宅・設備管理および安全確保業務に係る業務について「対象範囲を明確に定める必要がある」とし、具体的には台所や浴室、トイレに加え、

水道や電気など「最低限必要な」ライン、扉やサッシなどの住宅設備が正常に機能するよう保全しなければならない、と明記。

住宅や居室の鍵の管理も「維持保全に含まれる」と言及している。

者双方とも、契約期間中でも解約可能としている。

5条関係コメントでは、特に「届け出住宅の維持保全に係る業務」について「対象範囲を明確に定める必要がある」とし、具体的には台所や浴室、トイレに加え、

水道や電気など「最低限必要な」ライン、扉やサッシなどの住宅設備が正常に機能するよう保全しなければならない、と明記。

住宅や居室の鍵の管理も「維持保全に含まれる」と言及している。

管理業者には、事業年度終了時および契約期間満了後、事業者へ業務の実施状況や地域住民からの苦情の発生状況を報告するよう義務化。単純な問い合わせについては記録・報告を伴う問い合わせの場合は、苦情の発生した日時や問い合わせ者の属性、苦情内容などを「把握可能な限り記録し、報告する必要がある」としている。(マンション管理新聞1065号)

管理業者には、事業年度終了時および契約期間満了後、事業者へ業務の実施状況や地域住民からの苦情の発生状況を報告するよう義務化。単純な問い合わせについては記録・報告を伴う問い合わせの場合は、苦情の発生した日時や問い合わせ者の属性、苦情内容などを「把握可能な限り記録し、報告する必要がある」としている。(マンション管理新聞1065号)

管理業者には、事業年度終了時および契約期間満了後、事業者へ業務の実施状況や地域住民からの苦情の発生状況を報告するよう義務化。単純な問い合わせについては記録・報告を伴う問い合わせの場合は、苦情の発生した日時や問い合わせ者の属性、苦情内容などを「把握可能な限り記録し、報告する必要がある」としている。(マンション管理新聞1065号)

管理業者には、事業年度終了時および契約期間満了後、事業者へ業務の実施状況や地域住民からの苦情の発生状況を報告するよう義務化。単純な問い合わせについては記録・報告を伴う問い合わせの場合は、苦情の発生した日時や問い合わせ者の属性、苦情内容などを「把握可能な限り記録し、報告する必要がある」としている。(マンション管理新聞1065号)

編集後記: 住宅宿泊事業の受付が開始されましたが今のところ大きな混乱は無いようです。5月が通常総会の管理組合が多いこともあり管理規約第12条の改正までできていない組合も多いようですが、まずは管理組合の意思を議事録や広報誌で組合員や居住者にお伝えすることが大切です。日頃の管理組合のコミュニケーション活動や広報活動の大切さをもう一度見直すきっかけになれば良いのではないのでしょうか。コミュニケーションと言えば自治会と管理組合の関係についての相談も絶えません。会費徴収を管理組合に委ねるのではなく自治会の本来の活動原点に立ち帰り一軒一軒お伺いし集金されているマンションでは自治会活動がうまく行われているようです。