

マンション管理士田原事務所通信

2018年(平成30年)12月1日
第00063号(隔月発行)

発行者: 田原 啓次

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4階405号室

電話: 082-577-9034. FAX082-553-0137

Email: llcm.tabara.office@gmail.com

URL: http://www.ccm-tabara.com

免震・制震ダンパー問題だけじゃない…耐震性に影響 「構造スリット」大丈

相当数の既存物件に採用 不具合発見で補修も

神奈川県 マンションの 全体の4割で施工不良

免震・防振ゴムや免震・制震ダンパーの性能・検査データの改ざんが発覚するなど、地震に対する建物性能への信頼が揺らいでいるが、一般的なマンションでも、建物の耐震性を揺るがしかねない「不具合」がある。構造耐力上重要な柱や梁・壁と、単なる「雑壁」を切り離す目的で施工される緩衝材「構造スリット」。地震時、雑壁に加わる力を柱や梁に伝えないようにするための「縁切り」だ。既存マンションにも数多く採用されているが、この構造スリットに不具合が見つかるケースがある。不具合を発見し、売り主負担で補修工事を実施させた経験を持つ建築士は「築年が浅いマンションはスリットが適正に施工されているかどうか、第1回の大規模修繕工事前にぜひ調査してほしい」と訴える。

神奈川県
50カ所ある構造スリットの4割に当たる、100カ所以上
に施工不良の疑いが
補修工事は、全額
売り主が費用を負担
り、不具合箇所を
あることが判明し
た。
して実施した。管理
組合が自己負担でコ
ンクリートをはつ
り、不具合箇所を
発見し、売り主が費用を負担

見して対応を迫ったため、売り主側も反論の余地がなく、管理組合は社長名での「おわび状」まで提出させられた。

築10年以内なら、品確法の「主要構造部の瑕疵担保責任」を主張できるため、不具合があっても売り主側の負担で補修を実施できるという。

高圧一括受電 導入不可 反対者2人が解約せず

削減分との 差額支払え 他の区分所有者が提訴

不具合を見抜いたのは、売り主との交渉を続けたが事態が好転せず、専門家を交えて対策を検討しようとしたマンション管理士の紹介で知り合ったAMT1級建築士事務所代表の都甲栄充さんだ。管理組合の顧問に就任した都甲さんが2回にわたり、計6日間調査を行った結果、約2

10月20・21日、横浜市の神奈川県弁護士会館で開かれた第21回全国マンション問題研究会での報告事例。

〈事案の概要〉

団地型マンション(5棟・544戸)の総会で可決された高圧一括受電の

導入に反対し、電力会社との電気供給契約を解除しなかった区分所有者2人に対して、ほかの区分所有者1人が、一括受電を導入していた場合に於ける電気料金との差額9165円の損害賠償などを求めて提訴した事案。

利益を享受できなかったとすれば、被告らは区分所有者または居住者の権利または利益を侵害したものと見て、不法行為による損害賠償請求権に基づいて差額の電気料金を賠償すべきである」と結論付けた。

区分所有法17条2項の「特別の影響」

「低廉な電気料金の受電を導入できず、

〈判決要旨〉

一審・札幌地裁判決は「共用部分の変更および管理に関する集会決議で決めた以上、反対者も決議に従うのが区分所有者の当然の理である」と指摘した。区分所有者が解約の書面を提出しなかったために高圧一括受電を導入できず、低廉な電気料金の

(次ページにつづく)

トラブル 理事の「罷免」議題に監事が臨時総会招集

総会で可決も解任された理事4人が「権限逸脱」と地位保全申請

理事の「罷免」を議題に挙げた臨時総会を監事が招集し、解任を決議したのは監事の権限を逸脱しているなどとして、解任された理事4人が今年3月、前橋地裁に地位保全の仮処分を申し立てる事件があった。前橋地裁は4人の申請を却下。3人が抗告したが、東京高裁は9月までに2人の抗告を棄却する決定をしている。前橋地裁の高橋浩美裁判官は、監事は「自ら必要と考える理事解任の議案を提出し、その決議を求めることもできる」とする判断を示した。

トラブルが起きたのは、群馬県のリゾートマンション。今年2月、管理組合は、群馬県のリゾートマンション。今年2月、管理組合は、群馬県のリゾートマンション。今年2月、管理組合は、群馬県のリゾートマンション。

臨時総会で解任された理事は、この決議に「監事は、報告のため臨時総会招集権はあつた」として、賛成多数で可決した。元理事1人に対する今年5月22日の

「前ページのつづき」 本件規約は、団地内の敷地、付属施設および棟の共用部分を団地管理組合が管理し、その管理および変更については、棟総会の決議事項とされたものを除き、全区分所有者による団地集会の決議によって決することと規定している。な

〈コメント〉

判決では9165円の請求を認め、決議に賛成した残り2戸を除いた2戸を除けば、9165円に542戸を掛け合わせると496万7430円、この判決の影響は大きいだろうと思う。

この事案では団地管理組合としての決議しかやっていない、棟別の管理組合の決議は行われていない。各棟の決議がなく、このように導入がそもそもできるのか。

判決は「専有部分の高圧受電の導入が各棟の共用部分の変更または管理に該当する」として、本件規約によれば、団地集会の決議で足り、各棟における集会の決議は不要である」と判断している。棟別に決議が必要だったんじ

元理事は決議の違法性について、まず区分所有法50条違反を指摘した。

50条3項は管理組合の職権として「財産の状況や業務執行について法令や管理規約に違反し、ま

団地型でも「棟別決議は不

編集後記：多くの方が暮らす分譲マンションでは様々なトラブルが後を絶たない。区分所有権という権利があるがゆえ賃貸マンションとは異なる対応が必要で時間がかかる。問題を解決するには理事会が機能するかどうかのポイント。最近、理事会を作らない「管理者方式」で役員をしなくても良いと強調した新築マンションのチラシが入った。しかし、誰が管理者になるのか表記がない。外部の第三者に管理者を任せるということは第三者が信頼できることが最低限の条件と思うが？マンションは高い買い物、信頼できる仕組みがあるのか有識者に相談してみるのも一つの方法。第三者が監視する仕組み（第三者監査）を導入することは最低限必要だと思うが。