〇〇〇マンション管理士事務所通信

2021年(令和3年)5月20日
(特別発行版)第00077号

編集/発行者: マンション管理士 田原啓次
住所: 広島市南区東雲本町1-1-4
電話: 082-236-3420 FAX:082-553-0137
URL: http://www.ccm-tabara.com

管理組合、管理会社らを提訴

死亡生徒の遺族 約1億1800万円の賠償請求

返子・斜面崩落事故

神奈川県逗子市のマンション敷地の斜面が崩落し、市道通行中の高校生が死亡した事故から1年が経過した2月5日、遺族がマンションの全区分所有者と管理組合、管理業務を受託している管理会社らに対し、約1億1800万円の損害賠償等を求めて横浜地裁に提訴した。管理会社・管理組合については善管注意義務違反による不法行為責任等を追及する構えで、敷地の保全責任を誰が負うのかが問われることになりそうだ。

訴状によれば、被告は区分所有者・管理組合、管理会社と同社従業員、それぞれ連帯して損害賠償金を支払うよう求めた。計700万円の慰謝料支払いも求めている。

「瑕疵が存在する」と言及。敷地を共有する区分所有者もしくは占有者だとし、土地工造物責任に基づく損害賠償責任を求めた。「管理組合は共用部分の占有者ではない」と結論付けた上級審の判例があるなど、点から管理組合ではなく区分所有者全員を「土地工作物の敷地」について、1960年ごろ、地山が市道工事のため切土。道路脇に擁壁が造築され、68年ごろ造成地として造成以降手付かずのまま、2003年ごろマンションの建築が申請され「当初の造成地の形状を維持したまま建築が許可され、マンションの敷地になった」と経緯を解説している。

2面につづく

十重説事務報告も可能に

国交省が一定の条件下で許可 改正適正化法一部が施行

区分所有者には土地工作物所有者もしくは占有者として責任を負う、と指摘した。

これまでの紙に代わり、IT技術を活用した重要事項説明書等の交付を認めた改正マンション管理適正化法・同政令・同施行規則が3月1日、施行された。同日付で各業界団体との長宛てに出された国土交通省不動産・建設経済局参事官名の通達は、従来対面が原則とされた重要事項説明・管理事務報告についても、一定の条件を満たしている場合はITを活用した重説等を対面による重説等と同様に扱う、とする解釈を示している。改正法施行を受け、一般社団法人マンション管理業協会(管理協)は同日付でITを活用した重説書交付・重説会開催等の方法などを示した。国交省監修のガイドラインを策定・公表した。

ITを活用した重説・管理事務報告は法令等の改正ではなく、通達で実施を認めることになった。ガイドラインの策定により現行法上実施が可能、とする法的解釈に基づくものだ。通達ではITを活用し重説等を行う場合は管理協が作成したガイドラインに準拠した方法で実施する必要があり、電子化についても、改正規則に追加ガイドラインを順守しなければならない。ガイドラインに

昨年2月に国土技術政策総合研究所が行った現地調査では崩落について「乾湿、低温等による風化を主因としたもの」と報告。この点から原告側は「異常な自然力による誘因

昨年6月24日、所。主な項目はI Tを修正のうち、重要な事項説明書等(72条関係)、回施行されたの交付(改正法7条除(47条、83条関係)、重要事項関係)、重要事項(関係)、従業員者実施が認められる。

証明書の記載項目変更、II生年月日削除(施行規則3月1日以降交付を認めている。)

号) 管理協はホームページで通達やガイドラインの内容を解説する動画も公開している。(マンション管理新聞1164号)

マンション機械式駐車場事故 再発防止策を提示

劣化で事故リスク
高まる交換部品

管理組合への周知促す

国交相に交換促進メーカーに対応を 意見提出

消費者安全
調査委員会

消費者庁の消費者安全調査委員会(中川丈久委員長)は2月18日、マンションの機械式駐車場で発生した事故の再発防止策をまとめ、国交相に具申しした。国土交通省が2018年に策定した機械式駐車場の維持管理指針に示される点検項目の見直しや、製造者に対して、定期的に交換を推奨する機器や部品のうち経年劣化による不具合が大きな事故につながる危険性が高いものについては管理組合や管理会社らにリスクを周知し、交換を促進するなどの対応を求めた。

公表資料によれば、同委員会では、発生した事故の再発防止策をまとめ、国交相に具申しした。国土交通省が2018年に策定した機械式駐車場の維持管理指針に示される点検項目の見直しや、製造者に対して、定期的に交換を推奨する機器や部品のうち経年劣化による不具合が大きな事故につながる危険性が高いものについては管理組合や管理会社らにリスクを周知し、交換を促進するなどの対応を求めた。

目。保守業者から管理組合らに交換は推奨されたが、事故のリスクは説明されなかった点でも踏まえ、定期交換対象品を長期使用した場合のリスク説明が不足している点、まず事故の原因に挙げた。他の要因として、各設備は国交省が策定した「機械式駐車場の適切な維持管理に関する指針」に提示される「標準保守点検項目」に準拠した内容の点検が3カ月ごと実施され、異常点が指摘された。

がなかった点から点検項目内容に問題がある旨も提示した。

①についてはワイヤロープのうち、外部断線よりの内部断線が早く発生するものの場合、「目視点検等による発見が難しい」と言及、②は制御装置インバーターの点検内容にある機能点検に「具体的な内容が示されていない」、③は「安全上重要なブレーキ機能が正常であること」を直接的に確認できていない」と、それぞれ問題点を指摘した。

3件中2件が、所有者が保全計画を作成しているか確認できなかった、保守業者が指針の存在を知らなかった、といった点も事故要因に挙げられている。

こうした要因を踏まえ再発防止策では、点検項目の見直しなどに加え、メーカー・保守業者に対して、メーカーが示す設備ごとの設計耐用年数・保全計画を管理組合らに説明・提出するよう求めるべき、などとしている。(マンション管理新聞1163号)

事故原因調査の結果、2月以降、消費者安全法に基づく事故原因調査の申し出を3件受理。原因調査の必要性を検討し調査は実施しない結論を出したが、検討で得られた事故原因などから再発防止策をまとめた。

申し出があつた事故は①出庫中、昇降運搬装置ワイヤロープが破断②出庫中制御装置またはモーターの不具合

管理会社は従業員に委託契約上

1面のつづき

また、当初のマンション開発業者が実施した擁壁の地質調査結果で、03年時点で調査した斜面の対策工事の必要性や風化による強度低下が指摘されていたことも明らかにした。

管理会社は従業員に委託契約上

善管注意義務違反による 不法行為責任を追及

編集後記: 「善管注意義務」とは日常生活ではあまりなじみのない言葉です。わかりにくいですが、通常、善良なる管理者の注意をもって業務を行うという意味になります。マンション管理組合では管理会社との委託契約書に必ずこの記載があります。管理組合はその業務の大半を管理会社に委託して実施していることが多いですが、管理組合は管理会社の業務遂行に関して責任ある対場であり管注意義務が一義的に存在し、また、委託を受けた立場の管理会社には委託業務の範囲の中での善管注意義務が当然あることになる。管理組合も委託しっぱなしでなく、関心をもって確認や管理しなければいけません。最終的には管理組合にも責任がありますよ.....