



マンション問題を解決する NPO長管連ニュース

特定非営利活動法人 (NPO)

発行日 2016年(平成28年)10月1日 第12号

熊本地震から学ぶマンション被災の実態と管理組合の活動

講師：熊本市 住商産業(株)社長 内田正寛

本稿は平成28年度7月22日長崎市桜馬場地区ふれあいセンターにて行われたNPO法人長管連総会後に実施された恒例の長管連セミナーにおいて講演された概要です。講師の内田氏は熊本の自宅で自ら熊本地震を体験されており、メンテナンス業者のお立場からの現状報告であります。

・今回の地震は、いわゆる横揺れでなく、縦揺れの直下型の地震であった総会後に行われたが、火災及び津波の被害が発生しなかった。

・熊本県内約860棟中、約500棟が被災した。内一部損壊の軽微な被害が約400棟であった。中破以上40棟程度。

・大手の業者は、自社で建築した新築物件の改修で手一杯で、ほかのマンションまで手が回らない状況にある。コンクリート住宅の改修を得手とする業者は、80名~100名位しか職人を抱えていない。建築事業不振で職人が減少し若手が育っていない。従って、耐震改修実績のある事業者(建設業者)と良好な関係を築き、被災後迅速に被害状況を把握してもらえ体制の構築が重要。

・東日本大震災で復旧に活躍した北海道の職人が200名加勢に入っている。今回管理組合との仲立ちを行った。

・今回地震発生3ヶ月前に耐震強度確認の依頼を受けた物件があった。ピロティー構造で荷重のかかり方が一様でなかった。柱が破損し、梁が落ちてきた。

・マンションは、柱・梁及び耐力壁に破損がなければ、修繕できる。地震の雑壁の破損は、X型のヒビが入るがたいしたことはない。

・地震の縦揺れのため、梁がたわんでしまい、修繕不能のため、地震保険の全損扱いとなった事例がある。

・役員・理事の業務は何か

水、電気、ガスは止まる。最初の1週間をどう生き延びるかが問題になる。燃料確保は、入居者所有のカセットコンロ借用。入居者は、飲料水をどう確保するか。店舗で販売されている水はすぐなくなる。受水槽から、蛇口で水が補給できるか。入居者は、食糧を備蓄しているか。入居者は、使い水として風呂に水をためているか。(トイレ流水)近所に利用できる井戸はないか。日頃から確認し、いざというときの協力体制の確立。高齢者、車いす生活者対応では、背負って集会室に移動玄関ドア・サッシが開閉できない場合はバールでこじ開ける。その後チェーンで施錠。玄関ドアは、修繕できる。

1週間以上の不在は管理組合に届ける。被災状況実態(事前)調査で建築業者が専有部分に立入る時、入居者立ち合いで速やかに調査できた。最大の被災箇所を災害調査担当職員に確認してもらい、結果が速やかに把握された。避難

所に避難していないと、マンション居住者は避難所に行き物資を持ってこないといけない(余っていたら、持っていった方がいいが、行政の対応)。災害発生時の対応マニュアルの準備(作成)が重要です。

・二次被害の防止

タイル、外壁の落下防止のため、浮いている箇所は、たたき落とす。

電気温水器は、床に固定されていない場合が多い。配管がフレキシブルになっているか。(破損による水漏れが多かった。下の階へ漏水)受水槽タンクからの配管は、エルボ部分がフレキシブルになっているか。(破損による水漏れが多かった。通電してもポンプアップが出来ず上水の供給不能)

・応急防災判定(二次災害防止)

危険(赤)は、住めないわけではない。ガラス、タイルの落ちそうな危険を取り除けばよい。

要注意(黄)は、ほぼ上に同じ。

安全(青)は、問題なく住める。

・建物の安全性診断

修理すれば住めるか・・・耐震診断の結果による。柱、梁、耐力壁は無事か・・・梁のたわみは全損(技術的には可能であるが、経費がかかりすぎる。建直した方が安価)

・住民への実態報告

早急な、被災レベルの伝達報告が重要です。

・復旧委員会の立上げ・・・理事会のみで対応できないため。理事会及び声の大きい人で組織
地震保険の鑑定立会い(全壊100%半壊50%一部損壊5%の3区分)この結果が、経費面で修繕に影響する。今後半壊がさらに2区分されるとの情報あり。

市役所の被災度の判定(罹災証明書の取得)では、半壊以上でないと制度救済はない。(税の減免等も同様)被害の一番大きかった部屋をみてもらう。

地震保険の鑑定依頼。柱、梁で判定される。

専用部分の保険は、共用部分の保険の料率になる。

・復旧工事について

通常の見積書取得、臨時総会開催議決後施工の段取りになるが、今回のような大規模災害の場合、着工まで半年位かかる。人手不足で職人の工賃上昇が大幅に見込まれる場合どのように対処すべきか。マンションによっては、理事長が「責任を取る(修繕積立金の裏付けあり)」と言って直ちに修繕にかかったケースもある。

以上(文責 NPO長管連住永専務理事)

福管連モデル管理規約(住居専用型) 28年改正版

平成28年3月14日に国交省の標準管理規約が改正されました。福管連ではマンション問題研究会の弁護士10名の監修を受けて『福管連モデル管理規約(住居専用型)』を改正しました。主な改正内容は、次のとおりです。

【1】専有部分の修繕等(第17条)

マンションの専有部分の修繕を行う場合における理事会の承認手続や、工事の範囲等について明確化いたしました。専有部分の修繕等をする場合、工事の音が長く続いたり、床の張替の際に安い材質のものを使ったりしたために下階への騒音、他の区分所有者や共用部分に影響が出たらトラブルとなります。今後、高経年化したマンションは専有部分のリフォーム工事が増えると考えられます。また、若い人は、マンションを購入し部屋をスケルトン(躯体だけ)だけにして改装するというケースも増えてきています。このような背景から、専有部分のリフォーム工事の対応に関する規定を整備しました。また、窓ガラス等の改良も第17条の手続きでできるようにしました。

【2】共用部分の保存行為及び管理行為の取扱い規定(第21条第3項以下)

専有部分である自分の部屋の使用に影響がある場合の共用部分の修理(例えば、台風で物が飛んできて窓ガラスが割れた場合)など、緊急を要するときは自分で行える規定を設けました。さらに、理事長は、災害事故等の緊急時においては、共用部分の保存行為を総会や理事会にかけることなく行うことができるという規定を入れました。

【3】コミュニティ条項等について(第27条、第32条)

今回の標準管理規約では、第27条「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」及び第32条「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」の規定が削除されました。

共用部分の管理をすることはとても大切なことですが、それだけではなく、色々な人がマンションで楽しく平穩に暮らしていけるように、人間関係を大

切にしながら日々努力をしていくことも管理組合の大きな役割です。そこで福管連モデル規約では、コミュニティ条項を削除せず、そのまま残しています。

【4】監事の責任と権限を強化する規定を新設(第41条第2項以下)

監事の責任は重く、理事の業務執行、会計・財務処理を監督し不正をたどるのが監事の役割です。監事と理事の立場は相反するものです。理事長などが不正を行っている疑いがある場合に、監事は理事長に理事会の招集を請求することができ、理事長が招集しない場合、監事も理事会や臨時総会を招集できます。監事の権限と責任が重くなったわけですから、例えば理事長が管理組合のお金を横領した場合などにそれを見逃した場合の責任が問われることがあります。

【5】理事による理事会招集権を新設(第52条第3項)

理事会は理事長が招集するのが原則ですが、理事長が自分の都合で理事会を招集しない場合、理事も招集できるようにしました。

【6】災害等の場合の管理組合の意思決定手続等(第54条第1項第十号、第2項)

災害等により総会の開催が困難な場合における応急的な修繕等の実施及び工事実施のための修繕積立金の取り崩しや資金の借り入れ等は理事会で決議できるとしました。

【7】組合員に対する情報開示の方法を強化(第64条)

管理組合には、会計帳簿、組合員名簿などいろいろな情報があります。区分所有者は自分が納めた管理費等の状況を知る権利が当然ありますが、原則は閲覧で謄写まではできませんでした。今回、請求者が必要とする事項について、それを記載した書面を理事長名で交付することができるという規定を入れました。ただし、管理組合内で対立がある場合やプライバシー等の問題もあり、どう対応するかはこれからの課題です。なお、第2項に、長期修繕計画書、設計図書及び修繕等履歴情報も閲覧項目に追加しました。この規定に基づき、国交省では管理委託契約書の変更が検討されています。以上

最近のマンション紛争裁判事例

NPO法人長管連 顧問弁護士 清水康寛

平成28年4月23日～24日、平成28年度日本マンション学会千葉大会が行われました。出席した清水弁護士が、長管連セミナーにおいて、大会の概要を報告しました。

1. 最近のマンション紛争裁判事例（4例）

(1) 借地上の区分所有建物における借地契約の解除借地上の区分所有建物について、借地料の不払いを理由として借地契約が解除され、土地所有者から区分所有者に対して、時価での売渡請求がなされた場合、従前の借地権はどうなるか。

「土地賃借権のない専有部分」なるものが存在しないようにするためには、土地所有者が自己の土地について、土地賃借権を有するという法的構成をする必要があるが、現行法では、当該借地権の取扱いについて法の整備が十分になされていないという課題が報告された。

(2) 被災マンション法に基づく敷地売却手続の無効敷地売却のために行われた、管理者の選任手続及び総会の招集手続に問題があったとして、決議が無効となるか否かが争われた。

管理者の選任手続に問題があったものの、敷地共有者の意思が実質的に反映されていること等を理由として、これをもって無効とはしなかった。一つの救済例と考えられる。

他方、総会招集手続には、説明会において、敷地売却決議を行う旨の説明がなかったこと、招集通知には、敷地売却決議を会議の目的とする旨の記載がなかったこと、議案の要領としての売却の相手方及び代金の見込額の記載もなかったことから、招集手続の瑕疵により、決議は無効であるとした。

敷地売却の場面に限らず、総会決議の効力について、手続上の問題で疑義が生じないようにしておく必要がある。

(3) 分譲マンションの購入に関する説明義務当該マンション敷地は、市が開発要綱で規制する日陰規制の対象区画外であった。市はこの要綱を開示していなかったため、購入者は購入当時その事実を知らなかったが、分譲業者は市に確認して知っていた。売主である分譲業者は、この事実を告知せず、誤解を招く説明を行っていた。

購入者が入居後、分譲業者は南側の土地にマンションを建設した。購入者は、分譲業者の説明義務違反を理由として、損害賠償を求め、裁判所において認められた。

(4) 1区分所有者が共用部分を賃貸して得た不当利得につき、他の区分所有者単独で、返還請求

できるか事務所に使用する目的で購入した区分所有者(A)が、基地局アンテナを設置する電話会社(B)に対して、共用部分を賃貸し、賃料を得ている。他の区分所有者が単独で、不当利得として、Aが得た賃料のうち共有持分に相当する額を、返還請求できるか。

判例は、各区分所有者は原則として、その共有持分に応じた返還請求をすることができるが、管理者が共用部分の管理を行う旨の規約の定めがある場合には、請求の主体は団体(管理組合)に限られるとした。

2 マンション解消制度の検討

(1) 管理不全マンションの実態

フランスでは、空き家税を課税することにより、資産価値を回復して賃借人を呼び込むか、解体に向かうかの選択を所有者に動機づけている。米国では、保健局が訪問し、「給湯設備が老朽化して不備があること」を理由に、住民を追い出し、マンションの解体に向かわせる。スラム化物件には、競売が度重なっていること、所有者にマンションへの愛着がないこと、仲介業者が仲介(分譲・賃貸とも)を嫌がること、などの特徴がある。

(2) リゾートマンションの実態

リゾートマンションには、転売・転賃が困難、温泉施設等の管理に多大な費用がかかる、所有者の意識が薄いため、管理の悪い物件ほど管理費が高額である、といった特徴がある。

管理不全となる経緯として、分譲時点で売れ残っていたマンション居室を、引き続き分譲業者が所有していたものの、管理費の滞納や倒産に至るケースや、地上げ業者が全戸購入を目指したが、それに至らなかったために、その後管理費を滞納し、管理不全となるケースがある。以上

平成28年度マンション管理基礎セミナーのお知らせ

主催 長崎県・長崎市

後援 NPO法人長崎県マンション管理組合連合会
(一社)長崎県マンション管理士会

○長崎会場

日時：平成28年11月24日(木)午後

会場：長崎市北公民館視聴覚室(チトセピア内)

○諫早会場

日時：平成28年11月25日(金)午後

会場：諫早図書館2階視聴覚ホール

特定非営利活動法人 (NPO)
長崎県マンション管理組合連合会

〒 850-0877 長崎市築町 4-25 2 F

携帯電話 090-8624-5847

Email: nishikin@chokanren.org

<http://chokanren.org/>

NPO長管連の主な事業

- 管理運営についての相談
- セミナー・役員研修会の開催
- 規約改正の指導
- 各種委託契約の見直し
- マンション管理相談会の開催
- ニュース・出版物等の刊行
- 劣化診断と長期修繕計画作成の指導
- 大規模改修工事のコーディネート
- ★劣化診断書の作成
- ★長期修繕計画の作成と積立金の見直し
- ★工事計画・資金計画へのアドバイス
- ★工事進行の調整

入会方法

〈会 員〉

★事務局へ入会申込書の提出

★入会金・年会費の納入

(後日、連合会の預金口座振込先をお知らせします。)

本会の目的に賛同して入会した分譲マンションの管理組合及びその法人又は管理組合活動に関心を持つ個人

〈賛助会員〉

本会の事業を賛助する個人及び企業・団体

会 費

1 正会員 (管理組合)

入会金 1万円

年会費 1万円+300円×戸数

(個人) 年会費 5千円

2 賛助会員

入会金 2万円 年会費 2万円

会計が着服 損害額を当時の役員に請求 理事長、会計監査に賠償責任

「区分所有者の無関心も原因」9割を過失相殺

会計担当理事の横領を見逃した理事長と監事に460万円余りの損害賠償責任があるという判決が報道された★大きな額だがそれでも9割の「過失相殺」が認められ、1割の負担でこの額だ★会計理事らは預金通帳も見っていない責任があるというのは法的には常識だろう★しかし輪番や成り手不在で長年ボランティアを続けざるを得ない管理組合役員には過酷に感ずる話だ★これは単純な問題だがけっこう難しい★判決では善良な管理者の注意義務という言葉がでてくる★他人のお金を預かった以上一定の注意を払うのは当然である★大体、管理組合の金は自分の出した金もふくまれており、役員になってもその行方に無関心であるというのも理解できない話だ★不正をおこなった会計の責任はいうまでもないが、他の役員もせめて不正を防止できる程度のチェックが義務だ。(集合住宅管理新聞アメニティNo.408より)

NPO長管連がお勧めする管理会社

2016.10.1現在 アイウエオ順

(株)あなぶきハウジングサービス

095-826-1200

(株)エルベック

095-820-7374

総合システム管理(株) 095-855-2631

大和ライフネクスト(株) 0120-59-3931

(株)トラスティ建物管理 095-857-4025

各社とも長崎市内に営業所があります。

マンション問題で法的にお困りの方に
長管連の顧問弁護士をご紹介します。

〈お問い合わせ〉

NPO法人長崎県マンション管理組合連合会

電話095-821-3300 直通090-8624-5847

阿部・清水法律事務所 弁護士 清水康寛

〒850-0032 長崎市興善町4番14号 095-825-0526