

2026年10月1日号（第10号）



長管連だより

管理組合による管理組合のための団体

NPO法人長崎マンション管理組合連合会

TEL&FAX:095-821-3300

Email:info@chokanren.org



専有部分の保存行為の実施請求が明確化されたそうですが、
どのように明確になったのですか？



これまでも標準管理規約においては、共用部分の管理の為必要な場合に、管理組合による専有部分への立ち入り請求を可能としてきました。しかし、自ら実施する保存行為の請求が可能かは明確ではありませんでした。

区分所有法第6条の改正に伴い、自らの専有部分等を保存するために、他の区分所有者の専有部分に対して自ら保存行為を実施することを請求できる旨が明確化されました。

標準管理規約第23条に共用部分の管理が必要な場合に、管理組合が専有部分に対して自ら保存行為をすることの請求ができる旨が規定されました。



上階の住戸の専有部分内の配管から漏水事故が発生し、下階の住戸の
専有部分のみに漏水の影響が生じている場合も、標準管理規約第23条の
規定に基づいて、専有部分の保存行為の実施請求がきますか？



標準管理規約第23条は、漏水の影響が共用部分に生じている場合の規定になります。

専有部分のみに影響が生じている場合は、区分所有法第6条第2項の規定に従い、影響を受けている専有部分の区分所有者が、上階の住戸の専有部分の保存行為の実施請求が可能です。

訴訟手続きを通じて裁判所の判断により、保全請求の権利を実現することになります。自力救済は禁止されているため、必ず法的な手続きを踏む必要がありますので、ご注意ください。（福管連だより10月号より抜粋）

令和 8 年 9 月 28 日

公正取引委員会

公正取引委員会は、関東地区^(注1)に所在するマンションの管理組合（以下「管理組合」という。）が設計コンサル業務^(注2)を設計コンサル業者^(注3)である株式会社リノスコーポレーション又は株式会社翔設計に委託した上で発注する大規模修繕工事の施工業者らに対し、本日、独占禁止法の規定に基づき排除措置命令及び課徴金納付命令を行った。

本件は、設計コンサル業者及び施工業者が、独占禁止法第3条（不当な取引制限の禁止）の規定に違反する行為を行っていたものである。

また、後記第2のとおり、事業者団体に対して申入れを行った。

（注1）「関東地区」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県及び群馬県の区域をいう。

（注2）「設計コンサル業務」とは、マンションの大規模修繕工事（注4）を発注するために必要な業務であり、マンションの大規模修繕工事を施工する施工業者の選定補助等の業務（建物の劣化状況に係る調査・診断業務、工事範囲・仕様を定めて工事の見積りを取得するために必要な設計図書等を作成する設計業務、又は工事監理業務の全部又は一部を含む。）をいう。

（注3）「設計コンサル業者」とは、設計コンサル業務を管理組合に提供する事業を営む事業者をいう。

（注4）「大規模修繕工事」とは、管理組合が計画的に発注して実施するマンションの修繕工事であり、外壁全面に足場を組むなどの仮設工事を伴うものをいう。

（注5）違反事業者名については、以下「株式会社」の記載を省略する。

（公正取引委員会 HP より）