



NPO 集改ニュース

マンションの「今」と「明日」を考える

発行 特定非営利活動法人
集合住宅改善センター

〒540-0011
大阪市中央区農人橋2-1-10大阪建築会館
電話 06-6943-8383/FAX 06-6943-8382
URL <http://www.shukai.or.jp/>



台風被害で管理組合の責任は問われるか

第169回スキルアップセミナー(2019年4月3日開催)より

講師：九鬼正光（本会・正会員 / 弁護士）

昨年9月の台風21号は、近畿一円のマンションにも甚大な被害をもたらしました。マンションの建物の一部や設備が暴風によって飛ばされ、第三者に損害を与えたというケースも多かったようです。そこで、こうした被害に対し、管理組合はどこまで責任を負うことになるのかを考えてみます。

台風によって隣地に駐車していた車に、マンションに設置していたボードが飛んで傷つけたとして、車の所有者が管理組合に損害賠償を求めてきた事例があります。この場合、管理組合は賠償責任があるのでしょうか。

管理組合は「権利能力なき社団」と呼ばれています。法律の面からは、一般社団法人および一般財団法人に関する法律78条に、代表者の行為についての損害賠償責任の規定があります。

同条項では「代表理事その他の代表者がその職務を行うについて第三者に加えた損害を賠償する責任を負う」と規定しています。その条項を類推適用しますと、第三者に損害を与えた時に、管理組合は責任を負うことになります。

一方、台風被害の時は、建物ないし設備が暴風によって飛ばされるという事態となったので、理事の行為とはなりません。建物や設備は区分所有者の共有財産ですから、その不具合は区分所有者全員の責任が問われることになります。



講演する九鬼弁護士

台風被害は、工作物責任として、その占有者、所有者が責任を負うことになります。被害者は、区分所有者全員を相手方として請求することができます。

ただし、今年の台風は「不可抗力」だったと考えています。最大風速は10分間の平均風速の最大値をいいますが、国交省が示している「天災等の基準」によりますと、最大風速毎秒15メートル以上は「不可抗力」と判定されます。今年の台風21号の最大風速はこれをはるかに上回りましたので、管理組合には責任がありません。

（2面へつづく）



セミナー会場

も く じ

管理組合の責任・管理者の権限と義務----- 2面
タワマン管理組合に認証制度----- 7面

匠の会PRコーナー----- 3～5面
集改センター総会を開催----- 8面

管理組合の責任について

管理組合が対外的に責任を負うケースは、理事長が第三者と契約を締結して、不履行をしたというケースが考えられます。

判例として思い起こされるのは、理事長が総会承認を取らずに独断で大規模修繕工事のコンサル契約をし、そのコンサルがコンサル料金を組合に請求した事案があります。

このケースでは、裁判所はコンサルに対し、コンサルはプロとして契約し、管理組合の承認プロセスを分かっているにもかかわらず、総会での承認を確認しないまま進めたということで、請求は無効とされました。

管理者の権限と義務

管理者の権限については、区分所有法 26 条に定められています。

26 条 1 項には、「保存行為と集会の決議、規約で定められている事項を実施する権限がある」と定められ、26 条 2 項には、「管理者はその職務に関し、区分所有者を代表する」とあります。

この代理権限は 1 項に定める集会や規約で決められた事項について、対外的に法律行為をするときに、代理権限が与えられるものとなります。

したがって、包括的な広い範囲の権限を委任されているものではありません。

管理者は委任関係のもとに、管理組合のために職務を遂行することになるので、善管注意義務を負うことになります。(区分所有法 28 条で民法の委任に関する規定が準用されています)

理事長が管理者になることから、理事長の解任に関する議論が発生しています。管理者の解任は集会の決議によるとの 25 条 1 項の規定との関係があります。

平成 14 年の区分所有法の改正で、管理者の権限として、共用部分に生じた損害賠償の請求ができることになったことは重要です。

施工不良があった場合、管理組合の管理者として施工業者に対し、損害賠償請求の裁判を起こせます。具体的には、外壁タイルがはく落した場合、外壁の施工業者を管理者として訴訟を起こしても裁判所は受け入れてくれます。それで勝訴したら、「被告は〇〇マンションの管理者に支払え」といった判決が出ます。

法改正の前、管理者が共用部分の損害賠償請求を定めていない時代では、管理組合が同じ訴訟を起こしても「原告としての適格がありません」ということで受け入れてもらえませんでした。つまり、門前払いです。共用部分が受けた損害は、共用部分の所有者、つまり全区分所有者の損害ということになります。仮に 1 千万円の請求をするのに、区分所有者が 100 人いると、その 100 人が原告にならないと 1 千万円になりません。1 人の人がやるとなると、10 万円の損害だけになります。そのため、原告の A さんが 10 万円の訴訟を起こしたら裁判所は受け入れてくれるわけです。かと言って、100 人がまとまって原告団になるのは現実的な話ではありません。

平成 14 年の改正では、こうしたマンションの特性から生じる障害を取り払い、かつ管理者に全権を委任すれば管理組合全体のために裁判を起こせることになりました。これで建物の不具合が起こっても、救済がやりやすくなりました。

ただ、このように管理者の権限が強化されると、さまざまな影響が出ます。最近の理事不足とも関連があるように感じています。理事になる時に「名前を伏せてほしい」といった要望が聞かれる時代です。責任をかぶるようなことは避けたいようです。

逆に、理事長になると責任を過大に感じ、いろいろな課題をすべて解決しないと気が済まない方も増えてきています。

区分所有者の方や、管理会社のフロントマンが、管理者と理事長の違いをどのように認識して管理組合と対応しているのか、また管理組合の役員の方でもどのような認識を持って、自分の権限や義務を理解されているか、怪しい点が多々あります。それを明確にしておかないといけません。

管理会社のサービスが過剰になると、本来、管理組合がやるべきことを管理会社がやってしまい、互いに誤解を招くことがあります。1 年、2 年の誤解でなく、数十年にわたり誤解を引きずり、誤解を「引き継ぐ」ことになります。例えば、管理費の回収は管理会社の仕事と思っている人が大半です。滞納案件で理事の方が裁判所に来ることはまずありません。管理会社の方でも「それは当社の仕事ではありません」とは、なかなか言えないのが現実です。 (6 面へつづく)

マンション大規模修繕は 建装工業へおまかせください。

総合リニューアルの専門企業です。

- 大規模修繕工事
- 設備改修
- 内装リフォーム



専門のスタッフが対応させていただきます。お気軽にご相談ください。

KENSO 建装工業株式会社

関西支店 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52
TEL:06-6821-3611 MAIL:kansai@kenso.co.jp

●本社 | 東京 ●支店 | 北海道・東北・関東・千葉・横浜・中部・九州 ●営業所 | 青森・福島・新潟・柏崎・茨城



<http://www.kenso.co.jp>
QRコードまたは検索から簡単アクセス

建装工業

検索 🔍

住まいと暮らしの
創造企業グループ

長谷工グループ
HASEKO

※「住優師」:
マンションを熟知し、
各種診断をおこなう
専門チーム。



まずは、診断。

じゅう ゆう し
「住優師」にお任せください!

テレビCMでおなじみの

マンションの
ことなら

長谷工 HASEKO

長谷工の 4 つの 診断

※地域により、一部対応できないメニューもございます。

① 建物診断

大規模修繕を控えたマンションの
劣化状況を診断します。

② 耐震診断

耐震改修の指標となる、マンションの
耐震性能を診断します。

③ 設備診断

電気設備や給排水衛生設備の
劣化を判定し、安全性を確認します。

④ 環境・省エネ診断

省エネ改修の実現の為に客観的な環境診
断を行い、総合的な解決策を見出します。

💧 給水管は築20年前後、排水管は築30年前後から「赤水」「漏水」をきっかけに改修時期を迎えます。💧

長谷工の 給水管改修

《サップスR工法》

- 新築仕様の管材とシステムに改修
- サビにくく耐久性の高い材料
- 工期が短く、負担が少ない
- 特許・技術審査証明取得 工法
- 改修実績 共用:33,000戸、専有:11,000戸

共用部はステンレス管に専有部は樹脂管に交換



長谷工の 排水管改修

《HJインコア工法》

- すまいながら施工・短工期
- 低コスト
- 低騒音・低振動
- 技術審査証明取得 工法
- 改修実績 14,000戸

排水管の傷んだ箇所に応じて補修・補強



長谷工 リフォーム



0120-04-4152

受付時間/9:00~17:30(土・日・祝日定休)

住優師

検索 🔍

www.haseko.co.jp/reform/

暮らしも価値もひとつ上へ それがビケンテックの マンションリニューアル事業です。

ビケンテック株式会社は、昭和36年に塗装業として起業し、
昭和60年より、管理組合様直接ご発注のマンション大規模修繕工事に参入しております。
全社全部門をあげて、管理組合様、居住者様にお喜びいただくことを常に考えて、業務を推進しております。

おかげさまで 創業58年 マンション大規模修繕工事34年



人に、環境にやさしい建築リニューアル。

ビケンテック株式会社

本 社	〒547-0025	大阪市平野区瓜破西2-6-12	Tel. 06-6704-7114	Fax. 06-6704-9662
事業本部	〒583-0852	大阪府羽曳野市古市3-10-6	Tel. 072-957-2724	Fax. 072-957-2912
神戸支店	〒650-0011	神戸市中央区下山手通6-4-10	Tel. 078-360-6057	Fax. 078-360-6058
京滋支店	〒604-8143	京都市中京区阪東屋町664-25	Tel. 075-254-7068	Fax. 075-254-7069

詳しくはホームページをご覧ください <http://www.bikentec.co.jp> E-mail: info@bikentec.co.jp



ベルベース

設備用鋼製基礎

コンクリートから鋼鉄へ



防水工事

防水技術のプロフェッショナル
スピーディーで行き届いた対応

ベルテック
VERTEC

本 社 / 〒557-0054 大阪市西成区千本中2-12-20
営業所 / 東京・名古屋・福岡

●防水事業部: TEL.06-6651-9194
●建材事業部: TEL.06-6651-9200

QRコードでウェブサイトへアクセス→
<http://www.vertec.biz>

ベルベース

検索



ホルムアルデヒド放散等級
F☆☆☆☆強く美しい塗料で
お住まいをいつまでも若々しくPOWER
O-DE FRESH

超低汚染 水性2液形シリコン樹脂系塗料

パワーオーデフレッシュSi

つや有り・7分つや有り・5分つや有り・3分つや有り・つや消し

超低汚染 水性2液形フッ素樹脂塗料

パワーオーデフレッシュF

つや有り・7分つや有り・5分つや有り・3分つや有り・つや消し

〈超低汚染の最高峰〉^(*)持続する潤い効果で、
長期にわたり「潤い肌」を維持

(*) 2016年10月現在当社比

日本ペイント

検索

<http://www.nipponpaint.co.jp>

NIPPON PAINT CO.,LTD.

大規模修繕工事関連保険は！

当社の事業精神



にお任せください！

リスクマネジメントサービス

- ・ 企業が継続事業体(Going Concern)として安定して事業を継続発展させてゆくためには、これを脅かす種々のリスクによる事故発生の防止や、発生する損害の軽減に努めると共に、万一の事故による経済的負担への備えが必要です。
- ・ 保険制度は、事故に対する善後策として中心的な役割を果たしています。
- ・ 当社では企業を取り巻くリスクを洗い出し、総合的に分析した上で、もっとも合理的な保険プログラムをご提案いたします。



☆ 24か月メンテナンス付組立保険

☆ 足場侵入時用 盗難保険

☆ 管理組合向け 検査時用 傷害保険

☆ 大規模修繕瑕疵保険

☆ 第三者賠償責任保険

株式会社総合保険代理店 日本リスクマネジメント

〒563-0025大阪府池田市城南2-2-1-302

TEL072-751-8109 Fax072-751-8209

E-mail : jrm0063@osk3.3web.ne.jp

URL <http://iaa-jrm.com/>

担当：山下

共用部分の変更と 区分所有者の権利

区分所有法 17 条では、共用部分の変更の際に、専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、特別多数決議があったとしても、その専有部分の所有者の承諾が必要とされています。また、区分所有法 31 条で、規約の変更等で一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、承諾が必要と規定されています。

これらの規定は多数決原理の修正に関する規定であり、規約や当事者の同意などに優先する「強行規定」です。全体の利益と個々の利益が衝突する際の調整を図った規定です。そして、この「特別の影響」をどのように解釈するのが問題となります。

区分所有法は昭和 37 年に制定された法律ですが、その後、何度も改定されています。旧区分所有法では、「共用部分の変更」とか「規約の改正」は区分所有者全員が同意しなければダメでした。これでは何も変更することができないので、昭和 58 年の改正では、多数決原理が広く取り入れられました。ただ、多数決であれば何でも変えられるということではないので、法律のもともとの趣旨を理解しておくことが大切です。

規約改正が問題となった判例としては、「高島平マンション管理費請求事件」があります。

「高島平マンション管理費請求事件」は、店舗部分の広告物の設置について、従来は専用使用権を無償としていたものを、規約改正で有償にしたことにより、店舗所有者が使用料を支払わなくなったことで裁判になった事件です。

一審は、専用使用権の有償化は、受忍限度内であるので、特別の影響を与えないとしましたが、控訴審では影響を与えるとなりました。

上告審では、区分所有法で定める「特別の影響」とは「規約の設定、変更等の必要性及び合理性と、これによって一部の区分所有者が受ける不利益とを比較衡量し、当該区分所有者関係の実態に照らして、その不利益が区分所有者の受忍すべき限度を超えると認められる場合をいう。また、直接に規約の設定、変更等による場合だけでなく、規約の定めに基づき、集会決議をもって専

用使用権を消滅させ、又はこれを有償化した場合においても、区分所有法 31 条 1 項後段の規定を類推適用して、区分所有者間の利害の調整を図るのが相当である」として、有償化が社会通念上相当か否かの審理の上、特別の影響について判断せよ、と差し戻しました。

差し戻し審では、有償化の金額を社会通念上も相当な金額と認め、「特別の影響」はないと判断しました。



私が扱った事例としましては、立体駐車場を建てることで、専有部分の日照が遮られたり、エンジン音や排気ガスの被害を受けるというケースがありました。外部廊下に接するように駐車場が設置されたマンションの専有部分の所有者から、仮処分の申し立てを依頼され、手続きをとったことがあります。

これも受忍限度の問題となります。



立体駐車場の設置でトラブルになるケースも
(写真は本文とは無関係です)

タワマン管理組合に認証制度

神戸市が2020年に導入へ

タワマン管理組合の認証制度を2020年度に導入する方向で検討をはじめたという記事が5月13日付の日経新聞夕刊に掲載されていました。それによると高さ60m以上のタワーマンションに対して神戸市が認証する制度を導入する。その制度はタワマンの管理状況を把握することで将来のマンションの荒廃を防ぐことが目的のようです。

具体的には修繕積立金が足りているのか否かについて、届出を義務付けて、優良マンションにはホームページなどで公表するというものです。

修繕積立金がどのくらいが適正かについては今後の調査研究が必要でしょう。こうした動きはタワマンの将来を行政が懐疑的に見ているということでしょうか。建築物ですから未来永劫存在するものではなく、いつかは解体される運命となります。その時に誰が解体費用をかけるのでしょうか。タワマンの解体はまだ未知の世界でしょう。不動産業界では老朽化した建物の取引は買い手が解体費用を考慮して買値をつけるということが広く行われています。解体費用が多額になれば買値がつかないことが起こるかもしれません。買い手が無ければ巨大な空き家が街の中に残ってしまいます。それは地域にとっては大迷惑です。行政はそれを恐れるのです。

右肩上がりの経済状況が続けばすべては結果オーライでしょうが。

他のマンションとの違い

タワマンでなくとも老朽化することは同じだとおもいます。しかしタワマンは巨大ですし各方面への影響が大きいということでしょう。

一般的なマンションも将来のことは考えておくべきでしょう。繰り返しますが空き家対策はマンション一棟の問題でもあるのです。



建設が続くタワーマンション

タワマンのその他の問題

タワマンは住戸数が最低でも200とか300とかになります。一棟の規模が大きいので入居者は500人から1000人になることは容易なことです。子供の人数も多くなるので小学校などの教育機関の対応をしなければなりません。街は一瞬にして変貌することになります。都市計画の問題ともなります。

その他に風害の問題が看過できないと思っています。タワマンの付近には強風域が生じます。

他にもありますが、今回はこれくらいにしておきましょう。

記事は九鬼正光弁護士の「ブログ」より

URLは<https://kukilaw-mansion.com/>

集改センター総会

ハード・ソフト両面のサポートを強化し 管理組合の良きパートナーに



あいさつする松山功代表理事

集改センターの第17回通常総会は5月24日午後、大阪建築会館で開かれ、2018年度事業報告・決算、2019年度事業計画・予算を承認しました。

本年度の事業計画では「マンション管理組合にあらゆるサービスを提供」をモットーに、建築士などによる大規模修繕工事、長期修繕計画などのハード面の業務、マンション管理士などによる総会・理事会の運営助言、管理規約改正などのソフト面の業務の2つの柱をより一層充実拡大して参ります。

また、本年度は「情報収集とネットワークの強化」「インターネットの活用による情報発信の強化」「セミナー参加者等のフォローアップ」を3本柱とする『チャレンジ2020プロジェクト』を推進し、管理組合の潜在ニーズを掘り起こすとともに、集改センターの新たな発展をめざします。

設立当初の趣旨である理念&目的を変えることなく、社会に貢献できるNPOを目指し、非

営利活動にも会員の知恵と技術をもって社会にアピールし続け、これまでどおり「管理組合を対象としたサービス提供の事業活動」と「サービスを提供する側の人材育成（集改塾の継続）」を目的とした活動も含め、マンション管理組合の良きパートナーとしてサポートできるコンサルタント集団として活動して参ります。

具体的事業としましては、今年10月中旬をめぐりに管理組合向けの「第10回新時代のマンションセミナー&ワークショップ」を開催する予定です。賛助会員の人材育成のための公開集改塾セミナーは8月7日（水）に開催します。

任期満了による役員改選では、5理事および監事全員が重任。総会終了後の互選により、松山功代表理事が再選されました。



総会会場

**** 集改センターの概要 ****

NPO 法人集合住宅改善センター（略称・集改センター）は、建物の大規模修繕・改修工事などのハード面、及び日頃の管理組合運営に関するソフト面の両面から、マンションにお住まいの方々を支援する専門家の集団です。

■代表理事 松山 功（一級建築士）

■会員

一級建築士・マンション管理士・弁護士など 57 名

■NPO法人認証

平成15年1月31日（認証番号 府活第2-290号）

**** 入会のご案内 ****

■正会員（入会金 6000 円、会費 1500 円 / 月）

マンション購入を考えている方、マンション管理組合役員あるいは区分所有者、マンション管理士などマンション関連資格所有者などの個人が対象です。広報紙『集改ニュース』をお届けし、お得なマンション情報やセミナー、住民交流会等をご案内します。

■顧問契約会員（ネットワーク会員）

マンション管理組合が対象です。『集改ニュース』を戸数分送付、住民交流会、セミナー等にご優待、広報チラシ作成、HP作成等のマンション相談も受付けます。

◎本部事務局(06-6943-8383)へお問い合わせください