

トマトマンション管理士事務所通信

2011年(平成23年)11月25日
第00021号(隔月発行)

編集/発行者: 西岡 儀和

住所: 西宮市鳴尾町一丁目10-11-101

電話: 0798-47-8181

URL: http://www.tomatohome.jp/z_mansion/toppage1.htm

24年度概算要求 第3者管理で調査も

安全装置設置 100億規模 国交省

既存エレベーター改修費の3分の1を補助

国土交通省は九月三十日、平成二十四年度予算概算要求を発表した。マンション管理関係では、マンション政策室が二十三年度同様専門家団体を対象に相談体制の整備を図るほか、マンション建替え円滑化法省令改正に伴う課税軽減措置拡充を求める。

国土交通省は九月三十日、平成二十四年度予算概算要求を発表した。マンション管理関係では、マンション政策室が二十三年度同様専門家団体を対象に相談体制の整備を図るほか、マンション建替え円滑化法省令改正に伴う課税軽減措置拡充を求める。

国土交通省は九月三十日、平成二十四年度予算概算要求を発表した。マンション管理関係では、マンション政策室が二十三年度同様専門家団体を対象に相談体制の整備を図るほか、マンション建替え円滑化法省令改正に伴う課税軽減措置拡充を求める。

質問

当マンションの規約は、分譲会社が最初に作ったままのものです。管理費の額等の規定が分譲会社や元地主に有利な内容になっていきます。規約を変更しようにも、分譲会社と元地主の数が三割を超えているため、規約改正ができません、どのようにしたらよいのでしょうか。

回答

分譲会社が最初に設定した規約を「原始規約」と呼んでいます。マンション購入の際は、多くの人が原始規約の内容がどうかチェックするといふことはしません。時間がたつと、管理を進めていく中で、原始規約の問題点に気づくということが少なくありません。

しかし、規約を改正したり、新設したりするには、集会で、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数の賛成を得ることが必要です(区分所有法第三十一条)。

質問

とになります。事実経過からして、原始規約が成立していないと言えるような状況であれば、その無効を主張することもできるかもしれませんが。

回答

しかし、有効に成立した原始規約の場合には、その改正は非常に難しいと言わざるを得ません。原始規約の問題は立法的に解決することが望まれます。*

※本件に関しては平成十四年度の改正で「規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは付属施設につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況を並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平を図られるように定めなければならない。」(新法第三十条三項)と規定されました。

国土交通省は実態調査へ

長期修繕計画項目・周期見直し検討

国土交通省マンション政策室はマンションの修繕工事や長期修繕計画の実態調査を行う。

調査結果の分析を経て、長期修繕計画標準様式の修繕項目や修繕周期の見直しを検討する考え。

調査は大規模修繕工事を実施した管理組合等にアンケートし、工事前の点検、工事内容、長計の見直しなどのように関係しているかを調べる。長計上の周期

と効率上同時に行う工事の実際も実例を収集する。長計作成者へのヒアリングも行い、デベロッパー等には標準様式で想定していない新たな材料や工法の導入や長計への反映状況などを聞く。

長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメントは平成二十年六月に発表され、三年が経過。屋上防水が既存材料にかかわらず一律に修繕周期十二年で設定されて

いるなど、項目の細分化や周期について見直しを求める声もある。現行の標準様式等作成の際は作成一年前に専門委員会が設置された。マンション政策室では「どう見直すかを含め、まだ検討する段階。判断材料集めの段階。半年程度調査に費やしてから検討した」と話している。（マンション管理新聞 第 851 号より）

電力自由化で電気料金削減したいでもその前にちよこした専門用語『パットマウント』

写真はとあるマンションの「パットマウント」。パットマウントとは、集合住宅用変圧器をいいます。pad(道路; 英俗語)に据え付けられ



た(mounted)という意味からきています。つまり、道路の隅に据え付けられた変圧器という意味です。

共同住宅では、電灯負荷と動力負荷のいずれかが 50 KVA を超える場合には借室変電室が必要であり、それができないときは、屋外型キュービクルを設置していましたが、最近では改良型としてパツ

トマウント型が開発され、総戸数七十〜八十戸程度の受変電設備はパットマウントに代わりつつあります。

道路の上またはマンションの敷地内にあり、所有権は電力会社、管理は電力会社自身が行います。東京電力で多く使われているように、最近、電力自由化で安い電気を供給してくれる会社が出現しています。この変圧器の所有権が電力会社にあり、その利用ができません。

判例ファイル

法令に沿った構造計算を行い、建物の安全性を検査するなどの注意義務を怠ったため、マンションに建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵(かし)が生じた、などとして福岡の管理組合が不法行為による損害賠償請求権に基づき、分譲主、建築主、設計・監理者と構造計算を行った設計事務所に建て替えもしくは補修費等の賠償を求めた裁判で福岡地裁は今年三月二十四日、設計・監理者と設計事務所に補修費等の損害賠償費用を支払うよう命じる判決を言い渡した。

区分所有者と直接契約関係がない監理者の注意義務を認め、義務を怠ったために建物に基本的な安全性を損なう瑕疵があり、居住者の財産が侵害された場合、個々の区分所有者に対しても不法行為責任を負うと認定した平成十九年七月の最高裁判決を踏襲した内容で、管理組合が求めた約二

億二千二百二十四万円のうち、約一億七千五百五十四万円の支払いを命じている。

田中哲郎裁判長は建て替えについては「補修が現実的に可能で補修費が建て替え費用より低額になる場合は補修費用をもって損害を認めるべき」とした上で、マンションの耐震補強を検討

した計画書が存在する点から「補修は可能」と判断した。

分譲主・建築主とは和解が成立しており、判決時点の相手方は設計・監理者と構造計算を行った設計事務所。構造計算が部分的に一貫性に欠けていた点は認めたが、マンションの不具合

設計・監理者らの不法行為認定

管理組合への補修費等支払い命じる

は建築主の施工ミスと主張していた。実際のマンションは、七階大梁(おおぼり)が端部に比べて 40mm 沈下したり、小梁(こぼり)の沈下やひび割れもあった。

田中裁判長は、業者の構造計算には「誤りがある」と判断し、業者側の注意義務違反を認定。現在認められる、

別の構造計算方法を使った計算が困難な点などから、「本件マンションは大規模修繕地震等で崩壊、破壊または重大な変形を起こす危険性があると云わざるを得ない」と結論付け、建物の瑕疵を区分所有者の財産侵害を認めた。(判例時報 2119 号、マンション管理新聞 第 853 号より)

編集後記

住宅ローンの支払いの苦しい方の相談が増えています。マンションを手放そうにも、3割から5割の値下がり当たり前。デフレの深刻な処です。住宅ローンの支払いが苦しくなれば、銀行に無条件に相談は御法度。セカンドオピニオンは、利害関係の無い第三者の相談を・・・弊社のHP「平成の徳政令」を参考にしてください。

ある程度の開き直りは、必要です。悪いのはデフレ=国の経済政策のミスです。個人で、全責任を負う必要は、全くありません。