

こまちマンション管理士事務所かわら版

2017年(平成29年)4月25日(隔月発行)

編集/発行者 古谷 忠
住所：神奈川県横浜市戸塚区前田町 472-3
電話：045-827-3602
URL：http://www.kmcl7-office.com/

改正前の管理規約

区分所有者は、その専有部分を次の各号に掲げる用途に使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 1 住戸部分は住宅もしくは事務所として使用する
- 2 店舗・事務所部分は店舗もしくは事務所として使用する
- 3 分譲駐車場部分は駐車場として使用する

改正後の管理規約

1 住戸部分は住宅もしくは事務所として使用し、不特定多数の実質的な宿泊施設、会社寮としての使用を禁じる。なお、本号の規定を順守しないことによって、他に迷惑または損害を与えたときは、その区分所有者はこの除去と賠償の責に任じなければならない。

- 2 (略)
- 3 (略)

「民泊営業は規約違反」

「区分所有者に 対する不法行為」 50万円の支払い命令

1/13 大阪地裁

管理規約に違反し、居室でいわゆる「民泊」を行っていた区分所有者に対し管理組合が共同の利益に反するとして区分所有法57条1項に基づき居室の使用停止と弁護士費用50万円の支払いを求めた訴訟の判決が1月13日に大阪地裁であった。池田聡介裁判官は、「民泊営業は管理規約に「明らかに違反するもの」と判断。ごみの放置などが「共同の利益に反するもの」と認定し、区分所有者側に50万円の支払いを命じた。区分所有者が裁判中に部屋を売却したため、使用停止請求は棄却した。

裁判資料によれば、建てマンション(築男性は2007年に、建てマンション(築大阪・日本橋の15階の10階の1住戸 11月ごろから仲介 業者のサイトを通ル)を購入。14年 11月ごろから仲介 国人旅行者ら2く

7人のグループに 対し1日当たり1 万5000円で貸す 利用期間は最長9 日程度。 管理規約では、住 戸部分の用途は住 宅か事務所と規定 されており、事務所 利用はできた。管理 組合は男性に規約 違反であること、住 民の苦情などを通 知したが改善され ず、15年3月に規 約を改正し実質的 な宿泊施設として の使用を禁じる規 定などを整備した 上で、再度改善を 告したが従わなか ったため、昨年1 月、区分所有法57 条に基づく行為の 停止と損害賠償を 求めて提訴した。 男性は「短期の賃 借契約であること 反論。区分所有者の 経済的利益を「理事 会や理事会の好みで 不当に制限される ことがあつてはな ない」と主張した が、大阪地裁は男性 の賃貸営業はイン ターネットでも多 数に利用される点 から、実質的に「不特定 の外国人旅行者を 対象とするいわゆる 民泊営業そのもの」と認定し、民泊営業は、管理規約の改正前後を通じて「明らかに違反するもの」と判断した。その上で「共同の利益に反する状況が発生し、規約改正や注意・催告しても営業を続けた経緯を重視。男性の民泊営業が区分所有者に対する「不法行為に於ける」と判断し、弁護士費用50万円の支払いを命じた。停止請求は住戸売却で「民泊営業は終了した」として棄却した。(マンション管理新聞1028号)

「ガイドライン」3月改訂へ

東京都 1/18素案の概要を公表

東京都は1月18日、昨年12月15日に行われた「マンション管理ガイドライン」改訂検討会(齋藤広子座長)の第一回会合で示された改訂素案の概要を公表した。2005年10月の策定以来、初めて大幅な改定を行う。都内の「良質なマンション」の形成を促進する。防災対策は自主防災組織

耐震性・再生を重視

標準管理規約の改正を受け追記する。外部専門家の活用や管理費の使途に関しては、委員から「外部専門家に賠償責任保険への加入に努める旨記載すべき」と管理費の解説にマンション管理新聞1028号) 第2回会合は1月13日に開催し、検討会は終了。第2回の議事録等は、都の「マンションポータルサイト」に掲載されている。(マンション管理新聞1028号)

大規模修繕

発注適正化で通知

設計コンサル の「利益相反行為」を提示 国交省

大規模修繕工事における「設計・管理方式」で設計コンサルタントが管理組合の利益と相反する立場につくケースが報告され、公益財団法人マンション管理センターなどは、公益財団法人マンション管理センターなどの相談窓口の活用を周知するよう求めた。

通知名は「設計コンサルに改正されたマンション管理適正化指針で「工事の発注等は利益相反等」

- ### ①指摘されている事例
- 設計会社が、施工会社の候補 5 社のうち特定の 1 社の見積金額が低くなるよう、同社だけ少ない数量の工事内容を伝え、当該 1 社が施工会社として内定したが、契約前に当該事実が発覚したため、管理組合が同設計会社に説明を求めると、当該設計会社は業務の辞退を申し出た。このため、別の設計事務所と契約し直したところ、辞退した設計会社の作成した工事項目や仕様書に多数の問題点が発覚し、全ての書類を作り直すこととなった。
 - 一部のコンサルタントが自社にバックマージンを支払う施行会社が受注できるように不適切な工作を行い、割高な工事費や、過剰な工事項目・仕様の設定等に基づく発注等を誘導するため、格安のコンサルタント料金で受託し、結果として、管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生している。

- ### ② 取り組み事例
- 利益相反的な提案をしてきた設計会社を除外して選定した事例
 - 管理組合において、公開資料に記載の実績等を基に 3 社に見積もりを依頼し、設計会社を決定。3 社のうち 2 社は、設計費は安価だったものの、工事とセットでの契約が条件となっており、かえって高額になるため、選定されなかったもの。管理組合において、新聞・雑誌・経験上の知識等の情報を基に 15 社に見積りを依頼し、うち 7 社から見積もりが提出され、金額・内容・実績等を勘案し、上位 2 社に絞り込んだ。工事項目の絞り込みなど工事費の削減に向けた提案を行った施行会社を管理組合が決定。
 - 施行会社を公募など透明な形で募集し、理事会における投票・審議など公平な手続きの下で決定した事例
 - 設計会社は、公募および紹介に基づく 13 社のうち、5 社に関して管理組合の担当役員が個別面談を行い、予算超過であった最高値の会社と、設計業務を十分に行えないと考えられる額であった最安値の会社を除外し、3 社に絞り込み、組合員で設計に詳しい者と相談しつつ、理事会の過半数賛成となるまで、理事会投票を数次重ね決定。施行会社は管理組合からゼネコン 6 社に提案を依頼し、書類審査により 3 社に絞り込み、理事会投票を数次重ね決定。

大規模修繕工事における「設計・管理方式」で設計コンサルタントが管理組合の利益と相反する立場につくケースが報告され、公益財団法人マンション管理センターなどは、公益財団法人マンション管理センターなどの相談窓口の活用を周知するよう求めた。

通知名は「設計コンサルに改正されたマンション管理適正化指針で「工事の発注等は利益相反等」

に注意して適正に行われる必要がある旨が管理組合の留意事項に盛り込まれた点に言及。設計・管理方式を採用する場合は「設計コンサル」が利益相反行為を起さないと中立的な立場を保つ形で公正な選定が行われるよう注し、管理組合の取組み事例も示した（表②）。

表② 公益財団法人マンション管理センターの調査結果

表② 公益財団法人マンション管理センターの調査結果

表② 公益財団法人マンション管理センターの調査結果

編集後記 ・「民泊営業」は規約違反（大阪地裁）

管理規約違反で、いわゆる「民泊」を行っていた区分所有者に管理組合が共同利益に反すると居室の使用停止と弁護士費用支払を求め訴訟した。民泊営業は管理規約に「明らかに違反するもの」と判断。ごみの放置などが「共同の利益に反するもの」と認定し 50 万円支払を命ず。裁判中に所有者が部屋を売却したため、使用停止請求は棄却した。

・大規模修繕・設計コンサルの「利益相反行為」（国交省通知）

大規模修繕工事における「設計・管理方式」設計コンサルタントが管理組合の“利益と相反する立場”のケースがあるとして国土交通省が担当課長名義で関係団体に通知。大規模修繕工事の施行会社選定等を“公正に行われるよう注意する必要”があるとして「管理組合の取組み事例」を具体的に示した。

・マンション管理ガイドライン改定概要公表（東京都）

「マンション管理ガイドライン改定検討会」（齋藤広子座長）の第一回会合の改定素案概要を公表した。都の「良質なマンションストックの形成促進計画」に則し、耐震化や老朽化マンションの再生を重視した内容で、管理組合の運営等を示した「管理組合編」に「防災対策」「耐震化対策」「マンション再生」の項目を新設。（T. F 記）