

マンション管理士前島 事務所通信

2017年(平成29年)3月25日
第00042号(隔月発行)

編集／発行者：前島 英史
住所：京都市下京区西洞院通花屋町上ル
西側町 483 六条荘 1C
電話：075-744-0918
URL：<http://www.mankan-mae.jimdo.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ぬ。

2 (略)
3

東京都は1月18日、昨年12月15日に行われた「マンションション管理ガイドライン改定検討会」(齋藤広子座長)の第一回会合で示された改定素案の概要を公表した。2005年10月策定以来、初めて大幅な改定を行う。都の「良質なマンシヨンストックの形成

「促進計画」に則し、耐震化や老朽化マシンションの再生を重視した内容にする。3月中旬に改定する予定だ。

織の結成や防災マニュアル作成等を推進。耐震化対策では助成や融資の積極的な活用を促すほか、耐震改修についても長期修繕計画に盛り込むよう明記する。マシンション再生では、早期に再生の方向性を検討するよう呼びかける方針。

標準管理規約の改正を受け追記予定の外部専門家の活用や管理費の使用に関する問題では、委員会から「外部専門家には賠償責任保険への加入に努める旨記載すべき」、「管理費の解説にマンシ

「ガイドライン」3月改訂

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日に大阪地裁であつた。池田聰介裁判官は、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。

対し1日当たり1万5000円で貸す営業を開始した。停用期間は最長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。組合は男性に規約違反であること、住民の苦情などを通じ、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、再度改善を勧告したが従わなかれた。

男性は短期の賃貸借契約であると反論。区分所有者の組合は男性に規約違反であること、住民の苦情などを通じたが改善されず、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「理経済的利益を「理事や理事会の好みで不當に制限されることがあつてはならない」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広く募集し、約1年9ヶ月に利用者も多数いる点などから、実質的には「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、管理規約の改正条に基づく行為の前後を通じて「明らかに違反するもの」と判断した。その上で「共同の利益に反ける経緯を重視。男女の民泊営業が区分所有者に対する状況が発生し、告しても営業を続ける」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)

大修規模書き発注適正化で通知

大規模修繕工事にタントが管理組合の運営についているとして、国士團体に通知した。太陽は、公益財団法人マスコット用を周知するよう求めていた。

通知名は「設計コンサルタントを活用したマンションの大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について」。住宅局市街地建築課長、土地・建物産業局建設市場整備課長名で出した。

通知では、大規模修繕工事における「設計・管理方式」適切な情報を基に透明な形で施行会社の選定を進めいくためにも有効であるとされていきます」とする一方、「管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されています」とし、具体的例を示した(表①)。

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、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、選定されなかつたもの。

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工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、理事会投票を數次重ね決定。

施行会社は管理組合からセネコン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タントが管理組合の利益を得て居るとして国土交通省は、公益財団法人マンシング用を周知するよう求めた。

月に改正されたマ
ンション管理適正
化指針で「工事の発
注等は利益相反等

化指針で「工事の発注等は利益相反等

相談先には公益財団法人マンショ

う求めている。

ヨン管理新聞 102号

日本
得よう^ト
工作^ジ
利益相反行為^{シテイサクバンヒ}
を提示^{シテイ}
国交省^{コクエイショウ}

に注意して適正に行われる必要がある。この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「設計コンサルタントが利益相反行為を起さない中立的な立場を保つ形で施行会社の選定が公正に行われるよう注意する必要がある」とし、管理組合の取り組み例も示した(表②)。

ン管理センター、同・住宅リフォーム・紛争処理支援センターを挙げていい。一方、建設労働者の社会保険未加入問題を受け、現在業界が契約見積りに適切な法定福利費の計上と発注者の理解に取り組んでいる現況に触れ、マンションの大規模修繕の発注に際しても、適切な法定福利相当額を含む額で契約を結ぶよう求めている。

通知は一般社団法人マンション管理業協会、同・マンション管理士連合会、公益財団法人マンション管理センター、NPO法人全国マンション管理連合会宛て。通知で示した事例は、同省・マンション政策課が実施した工事発注に関する実態調査で行なったヒアリングで得られた証言等を引用した。(マンション管理新聞 1029号)

編集後記

(使用者が記入してください)