

マンション管理士前島事務所通信

2011年(平成23年)3月31日
第00006号(隔月発行)

編集/発行者: 前島英史

住所: 京都市右京区龍安寺塔ノ下町20-7

電話: 075-462-9100

URL: <http://www.mankan-maejima.com/>

マンションオーナーの皆様へ

東日本大震災 突然の「計画停電」に混乱

十一日に起きた東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)の影響で十三日、東京電力は供給エリアの一部をグループ分けし、順次電力供給を停止する「計画停電」の実施を発表した。対象地域に指定されたマンションでは混乱もあり、現場では混乱が目立った。

都内のあるマンションでは当日朝、停電を告げる張り紙がエントランスロビーに掲示された。別のマンションでは管理員が注意を呼び掛ける張り紙の準備をしていたが「情報が錯綜して…」と困惑の表情を浮かべていた。

一般的なマンションでは、停電でエレベーター、給水ポンプ、機械式駐車場、防犯カメラ、オートロックなどの共用設備が使えなくなる。生活上大きな不便が生じるのは避けられない。給水ポンプが停止するため、水道局が送水していても断水するケースが生じる。現在、マンションの給水方式は高架水槽方式、加圧式、増圧直結給水の三方式で大部分を占める。高架水槽に貯水されている間は停電でも給水可能だが、受水槽から加圧ポンプで給水する加圧方式は、停電になると即断水だ。増圧直結

仮設トイレ設置で対応

千葉県浦安市の海側の地域では、液状化現象が発生。歩道が泥で覆われ、二層近くマンホールが隆起した箇所もある。このため下水道管が使えず、仮設トイレを設置する管理組合も出てきた。

同地域の管理組合によると、「電気やガスに大きな影響はないが、トイレが問題」と話す。受水槽から各戸へ加圧ポンプによる給水方式の建物で、受水槽は地震発生から約五時間で底を打った。翌日以降は給水車に頼り、市の

断水が回復するのは地震発生から七日後となる見込みという。

液状化で隆起したマンホールを戻す工事はさらに時間がかかりそうで、市の連絡に基づき管理組合は地震発生から三日後、以前から用意してあった仮設トイレを敷地内に設置した。(マンション管理新聞 第835号より)

マンションの節電と防災対策は?

マンションは沢山の人が共同で住んでおり、多くの機械を使用しています。日々の少しの行動で節電が出来ます。またいざというときに備え、防災の準備と対応をしておきましょう。

マンションで電力を多くつかう設備には、エレベーター、機械式駐車場、自動ドア、共用の空調、夜間照明などがあります。

エレベーターや機械式駐車場は地震などの災害発生時や急な電力ストップがあった場合は閉じ込めなどの被害が出てしまいます。防災の視点からも災害時は特に使用を控えた方がよいでしょう。

自動ドアの電力を抑えるために機能自体を止めるのはNGです。泥棒が入りやすくなったり、救急車などが来た場合に最悪の場合は扉を壊して進入することになります。

共用廊下やエントランスで空調機器を使用されているマンションは温度の見直しを行いましょう。また夜間照明は安易に消してしまいうのは問題です。夜間建物を照らしている照明は防犯にもなっているからです。

とはいえマンションでは共用廊下や植栽、駐輪場や駐車場など建物全体で多くの

- ・照明を使っていますから、照明点灯時間をもう一度見直しましょう。春や夏が近づき、日が長くなっているのに冬季の日照時間に合わせて照明点灯をしませんか?
 - ・また災害時の備えとして避難経路をチェックすることも重要です。
 - ・自宅からどうやって避難するか?
 - ・近隣の避難場所はどこか?
 - ・マンション内にご高齢の方や補助が必要な方がいないか?
- などを把握しておくことが大事です。



「高圧一括受電導入拒否」は「共同の利益」に反する行為

「59 条違反」認め

民間事業者が用意する設備を使って電気料金を削減する「高圧一括受電方式」の導入に際して申込書の提出を拒否した区分所有者に対し、「一人が工事に同意しないため、他の区分所有者がシステムの切り替えのメリットを受けられない」などとして、管理組合がこの区分所有者の態度を「共同の利益に反する行為」と位置づけ、区分所有者法五九条に基づく競売と損害賠償を求めた事件で昨年十一月二十九日、横浜地裁が請求を認める判決を言い渡していた。水野邦夫裁判長は、これまでの管理組合運営に対する非協力的な態度や申込書を提出しないことで他の区分所有者が受ける不利益などを総合的に勘案し、「共同の利益に反する行為」だと認定した上で「競売以外の方法では損害を除去することは困難」と結論付けた。

判決では、申込書の提出拒否を不法行為と認定し、管理組合が暫定的に実施した各戸への配線工事費と、相手方の区分所有者が申込書を提出していれば管理組合が得られた電気料金の削減額分相当額約百一十万円に加え、弁護士費用の一部に対する損害約百五十万円の支払いも命じた。相手方は控訴している。

受電するため、電気料金を削減できる。ところが総会後、男性区分所有者一人が、事業者が各戸と電気供給契約を結ぶために求める申込書の提出を拒否。この結果管理組合は事業者と契約を結べず、工事を進められなくなった。この男性は、以前テレビの端子の交換に伴う立ち入りを拒否。雑排水管改修の際は工事に反対し、これも立ち入りを認めず、男性の住戸を含む縦系統の排水管改修ができなくなり、管理組合が工事を妨害しないように提訴した過去がある。こうした経験や、今回の行為で他の区分所有者が受ける不利益を考慮した管理組合は、男

性の行動は「共同の利益に反する行為」と位置づけ、今後も維持管理に際し「合理的な理由もなく反対し続ける可能性が高い」と判断。競売以外の方法では障害の除去が困難だとして平成二十一年に提訴した。男性も管理組合の提訴は不法行為だとして反訴する一方、「電気代が安くなるからといって品質の定かでない会社と契約を強制されるいわれはない」などと反論。申込書を提出しない理由として、業者の経営姿勢が信用できない、問題が生じた際に電力会社との再契約がほぼ不可能、などの点を挙げた。

裁判では、男性の疑問を聞きこうと裁判所が管理組

合に対し、業者を交え男性向けに説明会を開くよう勧告。管理組合は勧告を受け入れ、説明会を開いたが質疑応答があっただけで見解の相違は埋まらなかった。

水野裁判長はまず、男性が主張する申込書提出の拒否理由を「極めて主観的な危惧感の域を出ておらず、客観的な裏付けを伴うものとはいえない」と判断。事前の説明会や総会に出席せず、裁判所の勧告で開かれた説明会でも質疑応答だけで「自己の見解を変えよう」としない「男性の態度を『建設的な議論を通じて問題解決に取り組む姿勢は見られず、自己の見解に固執し、他の住民と協力して

住環境の保全と向上を図ることには目を向けないという姿勢が顕著」と指摘し、過去の態度も考慮した上で、男性の対応はマンションの住環境の保全・向上を図ることが妨害されている点で、区分所有者法六条一項の「共同の利益に反する行為」だと認定した。

管理組合代理人の河住志保弁護士は「男性の管理組合運営に対する『継続的な非協力態度』を、裁判所が丁寧に見てくれた。単発的に、一括受電を拒否したからという理由だけでは競売は認められない、と考えます」と話している。（マンション管理新聞 第 832 号より）

〈教えてマンション管理士〉

質問

ある組合員が管理費等の支払をしません。支払拒否の理由は、管理組合が管理業務をしていない、マンション内の掃除がきちんとできていないので、自分が行った清掃の費用（人件費）と相殺するというものです。このような言い分が認められるのでしょうか。

回答

管理費は、区分所有者の全員が建物や敷地等の維持管理のために拠出すべき資金であって、管理も全員から拠出されることを前提として計画的、継続的

に行われているものです。管理がなされていないという抽象的理由でその支払がなされないとします管理ができません。このような管理の性質から考えますと、区分所有者が管理組合に対して有する債権があつたとしても、その相殺は認められないのではないかと思われます。

最近の判決でも、相殺は許されないとされています。（東京高裁平成 9 年 10 月 15 日）

編集後記

この度の東日本大震災に被災された皆様とご家族に心よりお見舞い申し上げます。一日も早い復興をお祈りいたします。被災地での冷静さや他人を思いやる日本人の姿を世界が称賛しているという報道がされていました。避難所での被災者同士の相互扶助も素晴らしいものです。相互扶助というものを、マンション内だけではなく地域と一体としてとらえなければなりません。地域自治会とマンションの関係を見直す良い機会になればと考えます。