

県福管連

かわら版

第119号

発行日:平成27年11月25日

発行:NPO法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.com/>

E-mail fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp

居室へ施工業者の立入りを拒否するAさん。 給排水管工事ができません。どうすれば…

アメニティ（集合住宅管理新聞398号）のマンションの法律Q&A「法律相談会」の

記事で法律相談会専門相談員 弁護士の内藤太郎先生の回答を紹介します。

Q：私が理事長（管理者）を務める6階建のマンションでは、給排水管の老朽化がひどいため、給排水管の更新工事をする事になり、この工事の実施について、総会決議で承認がなされました。しかし、3階に住んでいる区分所有者のAさんがこの工事に反対しており、その居室への施工業者の立入りを拒否しています。

給排水管の構造上、すべての居室に立入り作業をする必要があるため、このままでは工事ができません。どうすればよいのでしょうか？

A：ご質問の更新工事が、マンションの維持管理にいかに必要な工事であって、他面、Aさんが立入りを拒否している理由がいかに理不尽な内容であっても、なんら法的手段を踏まず、Aさんの意思を無視して居室に立入ることはできません。もしそのようなことをすれば、不法侵入となり、民事上、刑事上の責任を負う恐れがありますので、しないでください。紛争の相手方の意思に反して権利を実現するためには、法的手続きによらねばなりません。さて、区分所有者は、その専有部分である居室を自由に使うことができます。

しかし、建物の管理又は使用に関して他の区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならないという制約があります。（区分所有法6条1項）また、区分所有者は、建物の保存・改良のために必要な範囲内で、その専有部分である居室他の区分所有者に一時的に使用させなければなりません。（同法6条2項）ご質問の更新工事は総会決議で承認されているのですから、Aさんはこの工事を妨害してはならず、その居室への施工業者の立入りを認めなければなりません。話し合いなどが功を奏さない場合には、理事長はAさんを被告と

（役員の見解をお願いします。）

（次頁へ続く）

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

して訴訟を起こすべきです。

管理者（理事長）は規約又は総会の決議により、区分所有者のために訴訟を起こせます。

（同法26条4項）従って、管理規約にその旨の規定があれば、理事会の承認を受けて訴訟を起こし、なければ総会決議を得て訴訟を起こします。

その訴訟ですが、Aさんに対し、この工事を妨害してはならないという**妨害排除請求**をするほか、この工事をするためにAさんの専有部分である居室に**立入ることを承諾せよ**、と請求します。後者の請求に対し裁判所が「承諾せよ」との判決を出すと、その判決が確定した時点で、Aさんが立入りを承諾したのと同じ法的効果を得ることができます（これを意思表示の擬制といいます）又、早急に工事を実施しないと著しい損害が発生してしまう場合には、以上のような訴訟に先立ち、**民事保全の申立て**を裁判所にすることもできます。民事保全とは、時間のかかる訴訟の結果を待っている間に著しい損害が発生してしまう場合等に暫定的な措置をするものです。この申立てが認められれば、暫定的ですが勝訴判決を得たのと実質的に同様の結論を得られます。

もっとも、この申立てが認められるためには、後に予定された訴訟で敗訴したときに備え、裁判所が求める額の担保金を積みねばなりません。

無料規約診断の実施

総会は、お済みでしょうか？

来年の総会に向けて、管理規約を見直しませんか？

無料管理規約診断を開催します。

未だに、分譲当初の管理規約のままで、管理組合運営を行っているマンションが数多く見受けられます。今一度、ご自分のマンションの管理規約を見ていただき、実際の管理組合の運営状況と管理規約との関係を見直していただければと思います。

（＊県福管連モデル規約を基準に簡易診断します。）

- 診断実施日時：平成27年12月19日（土）10：00～12：00
- 申込み要領：事前に事務局へ電話で予約をお願いいたします。（4件まで）
- 申込み条件：12月19日の診断日に参加できること。
- 管理規約の送付：診断の対象となる管理規約は、12月10日（木）18時までに、コピーを1部事務局へ送付いただくか、持参してください。



小倉支部セミナー・座談会のお知らせ

皆様のマンションでは、大切な修繕積立金をどのように運用されていますか？今回は、住宅金融支援機構が発行する「すまい・る債」について専門家にお話しをしていただきます。第2部は、マンション内の身近な問題を座談会形式で行います。（先着50名）



開催日時：平成27年12月6日（日）13：30～16：45（受付は13：00～）

- ・ 会 場：北九州市立商工貿易会館 601号室（モノレール旦過駅前）
 - ・ 主 催：県福管連小倉支部
1. 第1部 「すまい・る」債 13：45～14：45 講師：住宅金融支援機構
 2. 第2部 座談会 15：00～16：45
- 申込：県福管連事務局まで、平成27年12月4日（金）までに
お申込みください。（途中入場・退場でも構いません）
Tel093-922-4877 Fax093-922-4750

八幡支部セミナーを終えて！

八幡支部主催のマンション管理基礎セミナーを、平成27年11月15日（日）13：30～16：30まで八幡西生涯学習総合センターにて行いました。

参加人数は30名で、第1部では、「専有部分の楽しいリフォームの仕方・改修工事」（株）LIXIL リニューアル第2事業部福岡営業所 河原口 亮様よりお話頂き、リフォームの最新事例を教えてくださいました。

第2部では、「共用部分の使用方法についての工夫・ガーデニング」と題して、県福管連顧問、1級建築士 井上真一氏に講演していただきました。その後、参加交流会と題し、講師と参加者との交流会を行い、活発な意見交換会ができたと思います。

八幡支部では今後も、マンション管理に役立つセミナーや意見交換会を年1度行う予定です。聞きたい講演やセミナーがございましたら、ご連絡いただければ幸いです。ご参加頂きました皆様ありがとうございました。

県福管連理事 藤井雅彦

****新正会員紹介3月～6月****

①アドバンス21丸山 (3月)

*下関市丸山町4丁目4-1 百合野親房理事長

②コーポラス高島 (5月)

*北九州市八幡西区陣原1-8-6 大漣一重理事長

③栄盛川ハイツ (5月)

*北九州市若松区栄盛川町3-20 岩元龍一理事長

④ホワイトキャッスル上の原 (6月)

*北九州市八幡西区上上津役3-6-4 井上秀明理事長

12月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
12月6日(日) 13時30分～ 17時30分	小倉支部セミナー	商工貿易会館	世話人・役員
12月8日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会(予約要)	生涯学習総合センター	小野・吉村
12月9日(水) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	門司生涯センター	小野
12月15日(火) 18時00分～ 19時30分	H27年度第7回理事会	セミナー室	役員
12月19日(土) 10時00分～ 12時00分	無料規約診断	セミナー室	石川・小野

よろず相談会(弁護士無料相談)の案内:会員限定

県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会(会員管理組合限定)を県福管連セミナー室で、開催しております。最近、相談件数が増加傾向にあります。先月は、すぐに予約満杯となりました。マンションに関わるどんな相談にも、マンション問題研究会所属の弁護士が対応させていただきます。事前予約が必要ですが、お悩みの懸念事項があれば、この機会に是非相談してみてもは如何ですか?(連合会加盟の管理組合役員だけではなく区分所有者、賛助会員も可です。)管理規約持参のこと。

一回の相談会で原則4件まで対応可能で、来月は後、3件予約可能です。

(予定) 12月15日(火) 17:00～ 油布 弁護士

以上