

県福管連

かわら版

第120号

発行日：平成27年12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

玄関扉の改修拒否…区分所有者に協力・妨害禁止義務 訴訟費用60万円支払い命じる判決

マンション管理新聞（988号）判例ファイルに、11月号かわら版一面に記載した類似問題の判例が記事として紹介されました。

玄関扉にリフォームシートを張る改修を拒否した区分所有者に対し、管理組合が「区分所有者は総会で決定した工事に協力する義務がある」などとして、区分所有法46条「規約及び集会の決議の効力」・57条「共同の利益に反する行為の停止等の請求」に基づく工事への協力義務と工事の妨害禁止義務があることの確認と、弁護士費用を含む訴訟費用¥756,000の支払いなどを求めた訴訟の判決が今年2月、東京地裁で言い渡された。

谷口吉伸裁判官は「被告は当然に適式に議決された決議に従う義務があり、原告は決議を実行し、そのための協力を求める権利、義務を有する」などとして確認の訴えを認める一方、訴訟費用についても¥607,500の支払いを認めた。判決は確定している。

他にも管理組合は、自費で工事行うよう勧告した経緯を踏まえ、工事費用の支払い義務の確認も求めていたが、こちらの請求は棄却されている。

弁護士費用は「区分所有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をした」場合に、区分所有法57・58条「使用禁止の請求」・59条「区分所有権の競売請求」60条「占有者に対する引渡し請求」に基づき必要な措置を取った際は、「これに関する訴訟費用（弁護士費用を含む）は当該区分所有者の負担とする」と規定された管理規約に基づいて請求した。標準管理規約66条、67条に当たる条文だ。判決では30万とした成功報酬が「具体的な支出額を認めるに足りる証拠がない」とされ、15万に減じられた以外はほぼ請求通りの金額が認められている。

最後に、この標準管理規約66・67条に相当する条文が貴管理組合の規約に記載がなければ、訴訟費用（弁護士費用を含む）の請求は難しいことを申し添えておきます。

（役員の回覧をお願いします。）

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

平成27年度 特殊建築物定期報告書作成のご案内（最終）

特殊建築物定期報告というのは、3年毎に建物の現状を県知事（政令指定都市は市長）までに提出することが、条例で義務づけられている報告です。義務違反での事故発生の場合、多大な法的罰金も科せられます。

今年は、八幡西区・八幡東区・若松区が報告書提出義務の年となっています。未だ提出していない管理組合には、12月に北九州市・福岡県から「定期報告」の提出督促が来ていませんか？（但し、定期報告を一度も提出したことがない「条例違反」管理組合には、行政より督促が来ることはありません。）当連合会では、「特殊建築物定期報告」の作成・代理提出を廉価にてお引き受けします。

★ 定期報告書作成の申込み予約は下記までにご連絡ください。追って現場検査日を連絡いたします。費用に関しても担当者がお答えいたします。

- ・ 検査予定日：1月以降に予定（相談の上決定）
- ・ 検査当日に準備して頂く書類や鍵・捺印等は予約連絡時説明します。

福岡県マンション管理組合連合会

Tel093-931-0177(事業部) Fax093-922-4750

担当者：松本・國家（くにか）

小倉支部セミナーを終えて！

小倉支部主催の第4回マンション管理セミナーを、平成27年12月6日（日）13：30～16：30まで商工貿易会館にて行いました。セミナーは「住宅金融支援機構による融資と積立の運用」並びに「座談会による参加者の情報交換」でした。特に座談会は、初めての試みでした。

座談会はテーマなしのフリー討論でしたが、マンション管理運営の役員共通の悩み（高齢化・役員なり手不足・役員の非協力・問題の対処方法等の他）に対し「経験済みの組合役員の意見は、建設的で非常に参考になった」と好評のアンケート結果が多かったことを報告します。座談会は出席することで、他マンションの経験情報を知ることが出来ます。問題を解決するには、経験された管理組合に相談された方がより早く現実的に対処できると考えます。小倉支部としても、今後、この座談会が交流の輪の広がりになる様、パイプ役になればと考えております。（代表世話人 福崎茂之）

平成27年度第2回 マンション管理基礎セミナー 開催

日 時：平成28年3月6日（日） 13時00分～17時15分
（受付12時30分より）
会 場：KMMビル4階 第3・4会議室
北九州市小倉北区浅野2丁目14番1号
主 催：NPO 法人福岡県マンション管理組合連合会
共 催：北九州市
後援（予定）：（一財）経済調査会、福岡県、（一社）マンション管理業協会、朝日新聞社、西日本新聞社、毎日新聞社、読売新聞社、㈱マンション管理新聞社

参加対象者：一般市民、管理組合役員、マンション居住者、マンション管理士
（参加無料） マンション関連業者及び団体、定員（120名）

申込方法等：平成28年1月5日より電話かファクスでお申込みください。
電話093（922）4877・fax093（922）4750

1. 講演1 13:05～14:35 (90分)

テーマ「100年マンションを目指すには」
～マンションの耐震改修や再生の事例紹介～
講師：㈱ハル建築設計

代表取締役 今井 章晴 氏

休 憩 14:35～14:50 (15分)

2. 講演2 14:50～15:50 (60分)

テーマ1「マンションすまい・る債と共用部分リフォーム融資のご案内」
講師：（独）金融支援機構 まちづくり推進部 まちづくり業務室
まちづくり業務グループ推進役 清家 俊夫 氏

テーマ2「新築マンション、改修マンションの事故事例のご報告」
講師：ハウスプラス住宅保証㈱ 矢仁多 亮介 氏

3. 講演3 15:45～16:45 (60分)

テーマ 「管理業務の委託と解約の心得」
～委託契約と更新手続きのルールは～
～委託契約の解約手続きのルールは～
講師：マンション管理士事務所ふじの

代 表 藤野 雅子 氏

4. 質疑応答 16:50～17:15 (25分)

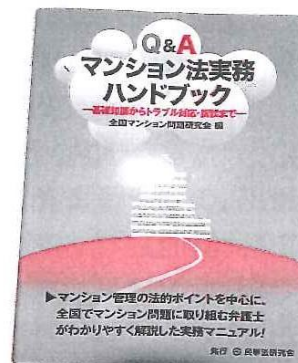
☆ 講演1から講演3までの質疑応答を行います。

マンション法ハンドブックの頒布ご案内

管理組合の役員さんの助っ人となる、ハンドブックが完成しました。これは、全国マンション問題研究会所属の弁護士さんが、管理組合の活動に直結する諸問題を、Q&A方式でまとめています。

マンション用語の解説から、マンションで起こる身近な問題を、Q&Aでまとめ判例や法律等も挿入されており、マンションの役員さんでなくても、読んでみると、身近に感じる一冊です。県福管連より皆様にお勧めできる【ハンドブック】です。

- 販売価格 1冊 3,400円（税別）のところ
- 会員価格 1冊 2,500円（税・送料込）
- 非会員価格 1冊 3,000円（税・送料込）



1月度 行事あんない

| 開催日時 | テーマ | 会場 | 講師・出席者 |
|-------------------------------|-------------|---------------|--------|
| 1月6日(水) 13時30分～ 15時30分 | 県相談会（要予約） | 商工貿易会館 | 小野・井上 |
| 1月12日(火) 18時00分～ 20時00分 | 地区相談会（予約要） | 八幡西生涯学習総合センター | 石川・村中 |
| 1月19日(火) 18時00分～ 20時00分 | 管理運営相談会 | 八幡西生涯学習総合センター | 石川 |
| 1月26日(火) 18時00分～ 19時30分 | H27年度第8回理事会 | セミナー室 | 役員 |

よろず相談会(弁護士無料相談)のご案内: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が、先月は少なくとも一件のみでした。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、来月は予約が有りません。

（予定）1月12日（火）17：00～ 小鉢 弁護士

以上