

## 専有設備の「一体的改修」OK



裁判資料によれば、事件の舞台は今年で築50年を迎えた神奈川県のマンション。管理組合は2012年、管理規約を改正し「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分および共用部分の管理上影響を及ぼす部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。」とする規定を新設。同規定を修繕積立金の用途に加える改正も行った。

その後専有部分を含めた給排水管、ガス管の更新に加え、トイレの交換、浴槽のユニットバス化、それに伴う給湯器の設置、洗濯パンを新設するなどの内容の工事实施を決議した。工事金額は5億9745万円。自費で先行して専有部分の工事をしていた区分所有者の一部は同年、総会決議の無効を求めて提訴。工事は13年4月末ごろまでに9割超の住戸で完了した。

裁判では、規約改正や工事の実施が区分所有法30条3項の「区分所有者間の利害の衡平」を著しく害しているか、区分所有法31条の「特別の影響」に当たるか、などが主な争点になった。

### 「区分所有者2人が提訴も 一・二審とも管理組合勝訴」

区分所有者側は、「配管の更新と浴室・トイレなどの専有部分の設備工事を一体化して行う必要はない」とした上で、総会決議は専有部分工事に修繕積立金を充てるもので、既に工事を実施している区分所有者との間に不均衡が生じるとし、区分所有法30条3項に違反し無効だと主張。規約改正で、先行して工事を実施した区分所有者はせっかく設置した設備を取り壊され「質が劣った設備を取り付けられる不利益を被る」とし、工事で特別の影響を受けるが不利益を被る区分所有者の承諾はない、と訴えた。

また、「設備は配管と構造上一体となった部分ではない」とし、仮に規約改正が有効だったとしても、工事は規約に違反する、との主張も展開した。

昨年9月30日の一審・横浜地裁判決（大竹優子裁判長）は、区分所有者側の請求を棄却した。区分所有者間の利害の衡平について大竹裁判長は、「工事に先立って浴室・トイレなどの設備を自費で更新した者、工事によって修繕積立金で設備の更新を行った者との間に不均衡が生じる可能性は否定できない」と言及。ただ、管理組合がすでに設備を交換していた区分所有者らに、設備をそのまま使う場合は設備の復旧工事代金を減額しているなどの対応をとっている点から、工事の必要性および合理性と、先行して工事を実施した者が受ける不利益性を比較し「決議の無効をもたらすほどの不公平が生じているということとはできない」と判断した。

特別の影響については規約変更で生じる影響は「全ての区分所有者に公平に及ぶものである」として、個別の承諾は不要とした。規約違反の有無については、浴室やトイレは専有部分の配管を介して共用部分の配管に接続されていることや、配管類の更新に伴い、浴槽やトイレを撤去して防水工事が必要であったこと、ユニットバス化した方が工期や戸当たり費用を圧縮できること、漏水の危険性があったことなどを踏まえ「共用部分の給排水管・ガス管を改修するために必要であり、かつ、合理的な工事方法」と一体管理の必要性を認めた。

同様にユニットバス化に伴う給湯器等の設置も認定した。全文掲載できませんが、これまでのご紹介で、どこのマンションでも「一体的改修が」簡単できるものではないと感じます。 マンション管理新聞第1058号より 石川

役員の見覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

## 平成29年度第2回基礎セミナー開催のご案内

日 時：平成30年3月25日（日） 13時25分～17時30分  
（受付13時00分より）  
会 場：北九州国際会議場 21会議室  
北九州市小倉北区浅野3丁目9-30 電話 093-541-5931  
主 催：特定非営利活動法人 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）：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  
（参加費無料） マンション関連業者及び団体、

申込方法等：定員（100名）電話かFaxでお申込みください。  
電話093（922）4877・Fax093（922）4750

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1. 講演1  | 13:30～14:00 (30分) |
| テーマ「女性理事長奮闘記」<br>～ 活動をつなぎ人をつなぐ大切さ ～<br>～ 高齢者対応マンションへの挑戦 ～<br>講師：緑ヶ丘第4マンション管理組合法人 理事長 原田 久子 氏              |                   |
| 2. 講演2  | 14:00～15:00 (60分) |
| テーマ「個人情報保護法改正に伴う管理組合の対応」<br>講師：ひびき法律事務所 弁護士 河合 洋行 氏   |                   |
| 休 憩   | 15:00～15:15 (15分) |
| 3. 講演3 (第一部)  | 15:15～16:05 (50分) |
| 第1部テーマ「熊本地震の被害と復旧に学ぶ」<br>講師：福岡大学工学部 建築学科 教授 古賀 一八 氏   |                   |
| * 福大の古賀教授は、熊本震災で被害を受けたマンションの診断・復旧についてボランティア活動で管理組合を支えてこられました。今回特別に北九州で講演をいただく機会を得ましたので、ぜひ古賀先生のお話をお聞きください。 |                   |
| 休 憩   | 16:05～16:15 (10分) |
| 4. 講演3 (第二部)  | 16:15～17:05 (50分) |
| 第2部テーマ「北九州のマンション地震への備えは...」<br>講師：福岡大学工学部 建築学科 教授 古賀 一八 氏   |                   |
| 5. 質疑応答   | 17:10～17:30 (20分) |

## 筑豊地区(飯塚市)無料相談会の開催

県福管連として初の筑豊地区(飯塚市)での相談会を開催します。  
当日は、マンションに関する専門家(マンション管理士、1級建築士、NPO ベテラン役員)による無料相談会です。是非とも今回の機会をご利用下さい。

### 記

#### 1. 相談日時

平成30年2月25日(日)

午後13時～17時(16時30分で受付終了)

#### 2. 会場

飯塚市立岩公民館飯塚総合会館 第二研修室

飯塚市新飯塚20-30 電話:0948-23-6000

#### 3. 相談について

- 相談会に来られる方は、参考になるマンションの管理規約や使用細則などをお持ちいただければより詳しくアドバイスができるかと思えます。



(注) 事前予約の相談者を優先としますので、連合会事務局に事前予約をお願いします。  
当日予約なしでの相談は、予約の方の相談終了後となります。

事務局:093-922-4877

## 管理規約無料診断のお知らせ



民泊対応の「管理規約」の準備はできましたか。民泊に反対でも賛成でも「管理規約」の見直しは必須となります。民泊に関する規約の見直しは、来年3月15日から民泊事業者の申請登録が始まりますので、それ以前に規約を改正しておく必要があります。3月まで、毎月無料規約診断を実施しますのでご利用ください。

### 記

1. 規約診断日 平成30年2月24日(土) 午前10時～12時まで。
2. 会場 県福管連セミナー室(当日参加できることが条件です。)
3. 現在有効な管理規約を、2月16日(金)までに事務局へ届けて下さい。
4. 提出の管理規約は「写し」をお願いします。返品できませんので承知下さい。
5. 診断は、会員管理組合限定となります。

## 行 事 あ ん な い

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
2月 6日 (火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会 (要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	多加喜 寛明弁護士
2月 12日 (月) 18時00分～ 20時00分	地区相談会 (申込不要) 受付は19:30まで	戸畑生涯学習 センター	原田・石川
2月 14日 (水) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	生涯学習総合 センター (小倉)	山内
2月 21日 (水) 13時30分～ 15時30分	県相談会 (要予約) 093-533-5443	商工貿易会館	井上・小野
2月 24日 (土) 10時00分～ 12時00分	管理規約無料診断 会員限定 (要予約)	県福管連 セミナー室	役員
2月 25日 (日) 13時00分～ 17時00分	筑豊地区相談会	飯塚・立岩公民館	八田氏、原田氏 役員
2月 28日 (水) 15時00分～ 17時00分	マンション保険 無料相談会	県福管連 セミナー室	マンション保険パース 西澤氏

### 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、マンションに関する法的相談(管理費の滞納、管理規約違反等)を、  
マンション問題に特化した顧問弁護士による無料相談会を開催しています。

(県福管連の会員であれば、管理組合役員だけではなく区分所有者も相談可能です。)

記

- ・当日は関係するマンションの「管理規約」「使用細則」等の資料をご持参ください。
- ・相談時間は原則30分/件。
- ・相談日時 : 平成30年2月6日(火) 17:00～ 多加喜 寛明 弁護士
- ・申込電話番号 : 093-922-4877 (事前予約制です)

県福管連では、「住宅宿泊事業法(民泊新法)」禁止対応の改訂版「モデル管理規約」「モデル使用細則」を作成しました。各冊会員:1,000円/冊、非会員:1,500円/冊で販売しています。ご希望の方は事務局までお問い合わせ下さい。