

平成24年11月25日号

第83号

# かわら版(県福管連)



NPO法人 福岡県マンション管理組合連合会

※詳しくはホームページで

県福管連

検索



## 判例

### 大規模修繕の実施を巡るトラブル

大規模修繕工事の実施、理事会に一定の裁量。大規模修繕時、敷地に無断で設置した室外機などの設備の撤去要請に応じなかったとして、1階店舗前敷地のタイル張り替え工事を保留した理事会決定に異議を唱えた、この店舗の区分所有者が管理組合に工事の実施や、当時の修繕委員長・新旧管理組合役員に対し200万円の損害賠償を求めた訴訟の判決で、東京地裁の山城司裁判官は、工事に際しては理事会に一定の裁量が認められている。とした上で「工事を実施しなかったのはやむを得ないものだった」と結論付け、区分所有者の請求を棄却した。判決は確定している。

マンションは築40年程度で、1階が店舗で入居後店舗区分所有者が勝手に設備などを設置していた。店舗前の敷地も、当初から無断で専用使用を行っていた、とされる。管理組合側は約20年前から、店舗前の敷地に自転車などを置かないよう申し入れるなど、事態の改善を図ってきたが、状況が好転することはなかった。

修繕では、1階店舗前の敷地に張られたタイルの張り替が予定されていたが、工事を行うには店舗前敷地に置かれた店舗利用者の自転車やエアコンの室外機、看板などを撤去する必要があった。このため管理組合側は敷地の使用状況についてAをただしたが、Aは敷地を従来と同じように使えるよう要望。これに対し組合側は「(Aにだけ)専用的な使用を認めると、他の区分所有者にも玄関前や廊下への駐輪等を認めざるを得なくなり、管理規約が守られなくなり、管理上問題が生じる」と、要求を拒否していた。「紙面の都合上一部掲載を省略しています。」(マンション管理新聞第888号)

#### ・・・ 管理規約無料診断実施のお知らせ ・・・

- 診断日時：平成24年12月22日(土) 10時00分～12時00分
- 診断会場：県福管連セミナー室
- 先ず電話で予約をしていただき、管理規約を12月10日(月)までに、県福管連事務局に郵送するか又は持参してください。
- 診断件数は6件までとさせていただきます。

回覧＝ 役員回覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

|     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 理事長 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

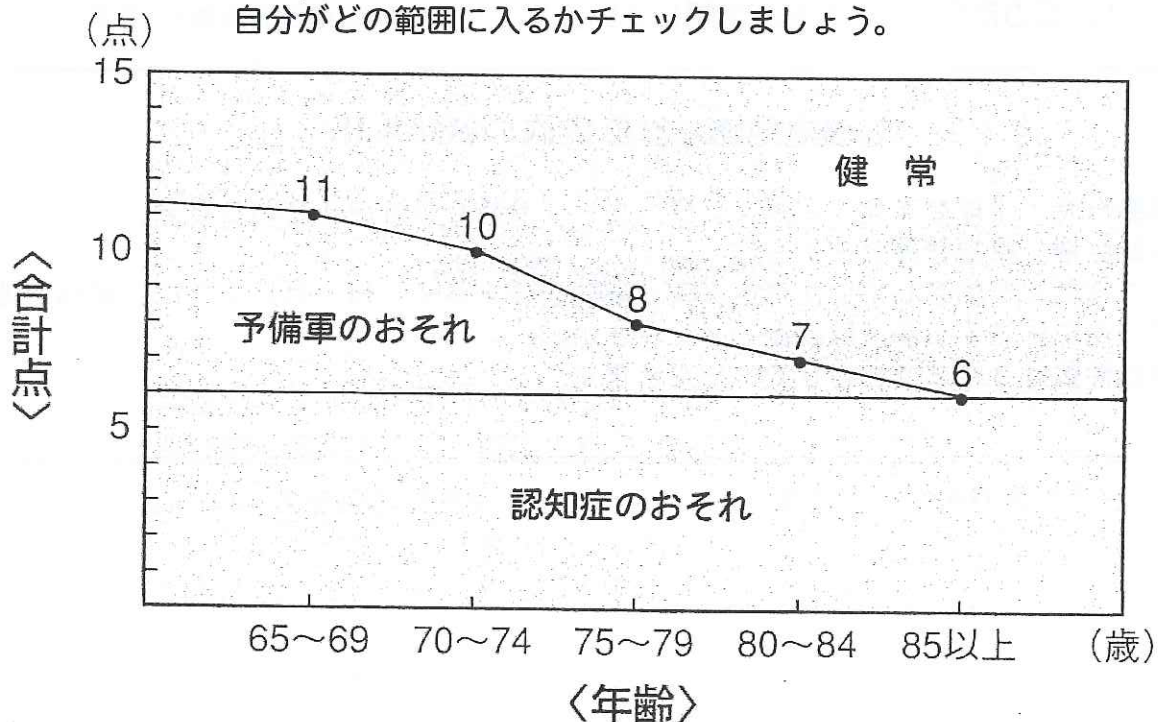
前号「認知症の基礎知識」のつづきです。

▶▶▶▶▶あなたも自己診断をしてみましょう◀◀◀◀◀◀

◆日常生活の中で次のようなことができるかどうか、○をつけてみましょう。

- 自分で電話番号を調べて、電話をかけることができる。
- リーダーとして、何かの行事の企画や運営を行うことができる。
- 何かの世話係や会計係を務めることができる。
- ひとりでバスや電車を利用して、あるいは車を運転して、出かけることができる。
- 見知らぬ場所へひとりで計画を立てて旅行することができる。
- 薬を決まった分量を決まった時間に飲むことができる。
- 貯金の出し入れや、家賃や公共料金の支払い、家計のやりくりなどを管理することができる。
- 日用品の買い物をすることができる。
- 請求書の支払いができる。
- 銀行預金・郵便貯金の出し入れが自分でできる。
- 年金や税金の申告書をひとりで作成することができる。
- 自分で食事の用意ができる。
- 自分で掃除ができる。
- 洗濯物・食器などの整理ができる。
- 手紙や文章を書くことができる。

※○の数はいくつありましたか。下の図の年齢と○の数から、自分がどの範囲に入るかチェックしましょう。





## 『事業部からのお知らせ』

### 第7期第3回 『改修工事実践講座』 開催のお知らせ

- ◇ 主 題 : 失敗しない改修工事の進め方
- ◇ テーマ : 工事着工～工事竣工引渡しまでの注意点と対応
- ◇ 日 時 : 12月20日(木) 13:00～15:00
- ◇ 会 場 : 県福管連 会議室 (資料代: 会員無料・非会員 1,000 円)
- ◇ 定 員 : 先着20名 (2回以上重複の参加者をご遠慮願います)
- ◇ 駐車場: 2台迄有り (近隣駐車場: 60分100円～24時間500円)
- ◇ 申込先: 県福管連・事業部 (電話:093-931-0177)

## 『マンション基礎セミナーの御案内』

(改修工事を考えておられる方、滞納に困っている役員様、お話を聞きますか?)

- ◆ 開催日時 : 平成 24 年12 月 8 日(土) 13:30(受付)～17:50
- ◆ 会 場 : 西日本総合展示場 AIM 311・312会議室  
小倉北区浅野3丁目8-1
- ◆ 主 催 : 県福管連 共催:北九州市 後援:マンション管理センター  
他新聞各社等
- ◆ 講演内容 : ①「マンション大規模改修工事の成功術」14:10～15:00  
講師 : 県福管連前副会長 元石 俊紀氏  
「パネルディスカッション」 15:00～15:50  
(講師と工事が成功した管理組合、工事中の管理組合、  
今後が決定している管理組合の意見交換を行います。)  
②「滞納管理費の回収方法と判例」 16:00～17:00  
講師 : ひびき法律事務所 河合洋行弁護士
- ◆ 「何でも無料相談会」 17:00～17:50  
マンション全般(管理運営・大規模修繕・設備改修・保険・法律)  
\*注意:相談は、事前に予約された方のみとなります。
- ◎ 申 込 : 12月6日(木) 県福管連事務局まで(FAX可)

### \*\*\*新賛助会員紹介\*\*\*

- ◇リフォーム北九株式会社 北九州市小倉北区魚町四丁目3番3号  
9月入会 担当者 田下光夫氏  
TEL093-967-9738 fax093-512-5013  
➤ マンション室内のリフォーム
- ◇株式会社 筑豊住建 飯塚市片島2丁目5番10号  
10月入会 担当者 世良宗一氏  
TEL0948-25-3323 fax0948-29-5003  
➤ マンション室内外のリフォーム

## 11月末～12月度 行事あんない

| 開催日時                           | テーマ                    | 会場                | 講師               |
|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| 12月6日(木)<br>18時00分～<br>20時00分  | 管理運営相談会                | 戸畑生涯学習センター        | 小野               |
| 12月8日(土)<br>13時00分～<br>18時00分  | マンション管理<br>基礎セミナー      | AIM311.312 会議室    | 元石<br>河合弁護士      |
| 12月11日(火)<br>18時00分～<br>20時00分 | 地区相談会                  | 西小倉市民<br>センター     | 小野<br>吉村         |
| 12月18日(火)<br>17時00分～<br>19時00分 | よろず相談会<br>(要 予約) 1件30分 | 県福管連セミナー室         | 油布弁護士            |
| 12月19日(水)<br>13時30分～<br>15時30分 | 県相談会                   | 県住宅センター<br>商工貿易会館 | マンション管理士<br>井上真一 |
| 12月22日(土)<br>10時00分～<br>12時00分 | 無料規約診断会                | 県福管連セミナー室         | 石川<br>小野         |

## 理事会報告

平成24年度「第6回」理事会が開催され、以下の件が協議された。

1. 開催日：平成24年10月30日(火)
2. 参加者：理事11名 監事2名(1名欠席)
3. 議題：① 事業部パート職員募集の件  
② 賛助会員(筑豊住建)入会の件
4. 報告事項  
県福管連主催セミナー12/8(土)開催の件  
以上の件が議案として提出され、承認された。