

# マンション管理士吉田総合事務所通信

2013年(平成25年)3月25日  
第00029号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所  
住所: 柏市豊四季255-5-509  
電話: 04-7100-2025  
URL: http://www.mankan-builkan.com

## 建物・敷地売却決議制度創設へ

法務省は一月八日、法制審議会被災関連借地借家・建物区分所有法制部会の第8回会合を開き、被災マンション法見直しに関し、「取り壊し決議」と並ぶ新たな選択肢「建物敷地売却決議」(仮称)制度の骨子を決めた。

次回一月二十九日の会合で要綱案を示し、二月八日の法制審議会総会で承認後、通常国会で改正法案を提出する予定だ。

部会は一二月二六日と一月八日の会合で主に「建物敷地(一括)売却決議」制度について議論。制度名称では組合による売却決議の団体的拘束性を認めつつ、「区分所有者による売買や登記を否定するものではなく、一括売却という名称では誤解を生む」などの意見もあり、一括の名称を外す案が示された。

「昨年の大規模修繕工事は何かと大変だったよ。今年もかなり大変になるんじゃないの」。東京都内の設計事務所代表を務めるIさんは今年の一都三県の大規模修繕工事市況について、こんな見通しを持っていったのか。

Iさんは昨秋、工事の現場で二つの受難に見舞われた。一つは職人不足。もう一つは足場資材の不足だ。毎年秋の大規模修繕工事はおおむね着工時期が九月と決まっているため、工事が集中し職人が不足することはよくある。Iさんは、毎年

着工時期を八月に繰り上げて良質な職人を確保を狙っているが、それが昨年はあまり効果がなかったという。職人や資材が不足した原因について、「震災の復旧工事の影響が首都圏でも出ているので」と考え、こうした状況は今春も続く、と

「裏面へ続く」

2013大規模修繕市場は

昨秋は資材不足も

### 震災復旧の影響で職人不足? 増税控え需要急増? すでに「大渋滞」状態か

改修大手社員のKさんは「震災復旧ではないが、震災が発生したため、予定していた大規模修繕工事を先送りしていた物件で着工に入ると、この春が多い。こうした物件の存在も施行件数を底上げしているのでは」と話す。

決議要件は、区分所有者と決議権および敷地利用権の持分の価格割合について各五分の4以上。決議非賛成者に対して、売り

渡り請求等の手続きを設ける。決議集会の1ヶ月前には説明会を開き、復旧や建て替えではなく売却を必要とす

る理由等の説明を行うようにする。決議の際は売却見込額、分配に関する事項等を定める。

「一月五日から一部被災建物を対象に、管理組合はいったん取り壊して敷地では、総数団体一六件、個人九件のうち「建物敷地の売却制

度」を支持する意見が多かった(参考官室)としていた。団体の提案は、中間軸の提案はなく、中間軸の提案は、再建承認決

議と再建を含む一括建て替え決議制度の設置にとどまる見込みだ。これで大規模修繕一

## 被災マンション法見直し 売り渡し請求も用意

## 法制審

# 5分の4以上で可能に

「実情を知らない設計事務所が仮設費用を少なく見積もったため、5/6社集った業者の提示した見積りが大きく上回った」という現場もあったと聞く。「資材不足の原因は、やはり震災復旧の関係じゃないかなあ」と予測する。

一方、職人不足は震災復旧が原因ではないから、ただ単に現場が多いからではないか」とする声が多い。「今は改修の現場が多いから、職人も会社を選ぶ。賃金や支払いがしっかりしていないところはパス、ということもあるみたいだよ。」と中堅改修業者の役員。

# 他の居住者に著しい不利益

# ベランダ喫煙は「不法行為」

## 名古屋 地裁 5 万円の賠償命じる

ベランダで吸うたばこの煙で体調が悪化したとして、七十代の女性が真下の階の六十代男性に 150 万円の損害賠償を求めた裁判の判決が十二月十三日、名古屋地裁であった。堀内裁判官は「ベランダでの喫煙を継続したことにより、原告に精神的損害が生じた」と認定し、六十代男性に五万円の支払いを命じた。判決は確定している。

提訴は 2011 年。女性は、このマンションに一年ご入居したが、階下の男性居住者がベランダで喫煙するため「一〇年四月ごろから、たばこの煙が室内に入ってきてストレスを感じたり、ストレスで帯状疱疹を発症した」などとして五月に手紙で男性に喫煙をやめよう求めた。女性は喘息だったという。

### 「禁止規定なくても」「同様」

一一年四月ごろには、ベランダで喫煙していた男性に直接伝えましたが、男性は原告女性との生活音がうるさいなどと反論して、ベランダでの喫煙を続けた。このため女性は管理組合理事長に相談。管理

喫煙は止まらなかったという。だが女性の隣室住民も、男性に対しベランダ喫煙に苦情を述べていた。この住民は、毎年一定期間だけマンションで暮らし

た。男性は、マンションの使用規則にも「ベランダでの喫煙を禁じる規則はない」などと反論していた。

堀内裁判長はまず「自己所有建物内でも、いかなる行為も許されるとい

うわけではなく、行為が第三者に著しい不利益を及ぼす場合には、制限

が加えられることがあるのは止むを得ない」とした上で、専有部・専用使用部分での喫煙について「マンションのほかの居住者に与える不利益の程度によっては制限すべき場合がありうる」と言及

した。また、改修費用、ランニングコストはシンプルなものより格段に費用が掛かります。築年数が増える毎に増加し、コスト高マンションにもなります。(吉田)

降は、喫煙はなくなつた。男性は、マンションの使用規則にも「ベランダでの喫煙を禁じる規則はない」などと反論していた。堀内裁判官は「ベランダでの喫煙を継続したことにより、原告に精神的損害が生じた」と認定し、六十代男性に五万円の支払いを命じた。判決は確定している。

た。男性は、マンションの使用規則にも「ベランダでの喫煙を禁じる規則はない」などと反論していた。

堀内裁判長はまず「自己所有建物内でも、いかなる行為も許されるとい

うわけではなく、行為が第三者に著しい不利益を及ぼす場合には、制限

が加えられることがあるのは止むを得ない」とした上で、専有部・専用使用部分での喫煙について「マンションのほかの居住者に与える不利益の程度によっては制限すべき場合がありうる」と言及

した。また、改修費用、ランニングコストはシンプルなものより格段に費用が掛かります。築年数が増える毎に増加し、コスト高マンションにもなります。(吉田)

取らない場合には「喫煙が不法行為を構成することがあり得る」と判断した。使用規則がベランダの喫煙を禁じていない場合でも「同様だ」と述べ、喫煙が不法行為に該当するかを検討している。損害額については、不法行為に認定されたベランダでの喫煙期間が一一年九月一九日までの約四ヶ月で、自室の喫煙でも開口部や換気扇等からの

煙を完全に防止することはできず「マンションに居住しているという特殊性から、原告も、近隣のたばこの煙が流入することについて、ある程度は受忍すべき義務がある」とし、五万円が相当とした。女性の症状については「ベランダでの喫煙により生じたもの」と判断した。(マンション管理新聞 第 895 号より)

果は、もうない、と指摘する業者もいる。工事の集中で工事金額が高騰し「今では、もう増税後と同じくらい金額になってしまっているのでは」と、改修大手の社員。

「あえて急いで工事に取り掛かるより、余裕を持って(工事件数が減る)増税後に工事を行った方がいいのでは、という気もする」と、管理組合にアドバイスを送る。

### 編集後記

快適に暮らせるマンションとはどういうものかを考えてみると、豪華な施設・設備がありセキュリティがしっかりしたホテル並みのものと言えそうですが、果たしてそうなのかを考えてみることも大切ですね。確かにハード、ソフト面とも行き届いていれば便利であることは間違い有りませんが、これが大災害時にはかえって不便になることも考える必要があると思います。また、建物・設備の補修・改修費用、ランニングコストはシンプルなものより格段に費用が掛かります。築年数が増える毎に増加し、コスト高マンションにもなります。(吉田)