

〇〇〇マンション管理士事務所通信

2015年(平成27年)11月25日
第00045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: www.mankan-builkan.com

口頭弁論 最終後は 転売取得者が分割求め提訴

東日本 大震災 被災マンションの敷地売却巡るトラブルが拡大

「決議無効」判決言い渡し

仙台地裁 総会手続きに重大な瑕疵

東日本大震災で被災し、建物を解体した仙台市宮城野区の旧「サニーハイツ高砂」の敷地売却を巡るトラブルが広がりをみせている。買い受けを任せられた東京都内の不動産業者が、敷地を売却しない仙台市内の法人共有者に、売り渡し請求に基づく移転登記等を求めて提訴。裁判では被災マンション法上の「敷地売却決議」の有効性が争われ、9月28日の地裁判決では決議を無効とする判断が加えられた。ところが、裁判の口頭弁論が終了した8月、判決を待たずに、今度はこの買い受け者から土地を買い取った不動産コンサルタント会社が、法人共有者に敷地分割請求を求めて提訴。事態が複雑化する状況に陥っている。

28日の判決で高取裁判官は「売却決議を行った」とする集会は同法が定める議案の要領を満たしていないと判断。「決議の瑕疵は軽微であるとはいえない」などとして「敷地売却決議は無効」と結論付けた。

旧「サニーハイツ高砂」では昨年4月、被災マンション法に基づく敷地売却決議を行ったとして、買い受け人と目される都内の不動産業者が敷地の買収を進めていた。この不動産業者は最終的に189ある持分のうち、188までを取得し、第三

者に売却している。分割請求訴訟の原告は、この第三者から敷地を買い取った。業者から敷地の売却を求められた法人共有者は裁判で、管理者の選任や説明など、敷地売却に伴う一連の手続きは「被災マンション法」に基づいていないと反論。「敷地売却決議は成立していない」と主張し、売り渡し請求の効力についても否定した。

敷地売却決議について高取裁判官は、集会当日に売却見込み額80万円などが提示されたものの、管理者側が発した集会の招集通知には、議案の要領として同法が定める「敷地売却決議を会議の目的とする旨の記載はなく、議案の要領としての売却および売却による代金却による代金の見込み額の記載も敷地の売却を必要とする理由についての記載もない」と認定した。その上で「総会の手続きに重大な瑕疵があった場合は決議が無効になる」との判断を示した1995年

「適切な議決権行使困難

ない」とする一方、ほとんどの敷地共有者が持分を売却している点を考慮しても「決議の瑕疵は軽微とはいえない」とも言及。「敷地共有者が瑕疵のある敷地売却決議であることを認識しながら追認したと認められるに足りる証拠もない」と結論付け、「敷地売却決議は無効」と認定し、売り渡し請求に基づく移転登記請求を棄却した。原告が控訴するかどうかは未定だが、すでに敷地の権利を手放しており、控訴しても直接のメリットは少ないと考えられる。

一方、裁判の被告となった法人所有者以外の持ち分を取得した不動産コンサルタント会社は8月、敷地の分割請求を求めた。敷地の分割を求めている。敷地売却決議があったとすれば、当然売り渡し請求で対処することになるため、法的余地がある。(マンション管理新聞 985号より)

関東・東北豪雨 都内マンションも浸水被害

「抜本的な対策必要」

リスク管理が不可欠に

9月9日から11日にかけて東日本を襲った豪雨。各地に大きな被害が出たが、マンションも例に漏れない。

都心の築約35年のマンションでは、屋上の塔屋からエレベーター機械室に雨水が侵入。2基あるエレベーターのうち1基が故障する被害が出た。復旧はまだ先になりそうだ。

管理組合の関係者は「カラスの羽とかが塔屋の排水溝をふさいでいて、雨水を排水できなかった。そのため雨水がたまり、機械室に浸水した」と説明する。

このマンションでは数年前に実施した給水システム変更工事の際、塔屋に設置されていた高架水槽を撤去したが「撤去したときの床面の処理に不具合があり、それが浸水につながった可能性がある」としている。

機械室に浸水した雨水の影響で制御盤が故障したという。故障が1基で済んだのは不幸中の幸いだった。

同じく都心のマンションでは、外壁から住戸内に雨水が浸入した。関係者は「正確には、窓まわりからの浸水だと思う。シーリングの劣化が原因ではないか」と原因を推測する。

埼玉県の、これも築約30年のマンションでは1階が浸水し、地下が水浸しになった。機械式駐車場が故障するほか、一時は停電する被害に遭ったという。

都内のマンションの管理組合役員は「以前と気象状態が変わってきており、抜本的な浸水対策が必要なかもしれない」と漏らす。

この役員が気にするのはいわゆる「ゲリラ豪雨」だ。近隣に大きな河川はないが、集中的な豪雨で公共下水道の排水処理能力を超えたときに浸水リスクがある。

仮に浸水した場合、それが床下でも問題がある。マンションの地下1階に通じる階段などに防災機器などの備品を保管しているからだ。床下浸水被害に遭うと、こうした備品がだめになつてしまう危険がある。1階の物置に収納している備品に被害が及ぶことも考えられる。別のマンション管理しているから、管理組合役員は「10月から保険料が上がる、というだけで、この自然災害を見せつけられると、やはり補償は手厚くしておいた方がいいのかな、と思う」と話す。「いざというとき、保険が使えないでは、住民からの批判も免れない。保険以外でも、日ごろからさまざまなリスク管理をしておく必要を強く感じる」と気を引き締めていた。(マンション管理新聞 984号より)

SECC会長らに有罪判決

エレベーター 死亡事故 シンドラー元課長は無罪

東京都港区の賃貸マンションで、エレベーターに挟まれ死亡した事故の判決が9月29日、東京地裁であった。

裁判長は業務上過失致死罪に問われた被告4人のうち、エレベーター会社点検責任者に無罪。保守点検会社社長ら3人に有罪を言い渡した。3人は即日控訴した。

裁判長は、「エレベーターは常に不具合や危険性をはらんでいる」と指摘。保守点検会社が主張していた「五感的作用による点検」だけでは

不十分で、「適切な保守管理体制を構築する義務を怠つた過失がある」とした。

ただし、「事故はブレイキコイルがショートしたことが発端となつて起きた。一時的な責任はコイルのメーカーにあり、コイルを採用したエレベーター会社の問題が大きい」とも指摘し、メーカー側の一定の責任も言及した。

保守点検会社は、「今回の判決は、全国において独立系保守点検会社が実

施している点検方法を全面的に否定した不当な判決であり、当社に法的責任はなく、控訴審では無罪となることを確信している」とコメントしている。

最大の争点はブレイキ部品の異常摩耗発生時期だった。被告は事故1年7か月前に点検したが、異常摩耗が生じていたと認め科学的根拠はないとして、無罪に。保守点検会社は事故9日前に点検したが、その時点では「異常摩耗は発生して」と認定し

た。事故の予見可能性があったことは明らかとし、必要な措置を講じなかったと断じた。

「適切な保守管理体制」とはどうあるべきだったのか。判決後の会見で、遺族側弁護団は、「判決で保守マニュアルが保守業者に渡されず、保守マニュアルなしで行った点検が問題視され、場合によっては分解調査も必要」と指摘された。その意義は大きい」と話した。(マンション管理新聞 985号より)

「修理費用は200万円弱。『保険が使えらると思う』と、この関係者は話すが、復旧には200日程度を要する。」

同じく都心のマンションでは、外壁から住戸内に雨水が浸入した。関係者は「正確には、窓まわりからの浸水だと思う。シーリングの劣化が原因ではないか」と原因を推測する。

埼玉県の、これも築約30年のマンションでは1階が浸水し、地下が水浸しになった。機械式駐車場が故障するほか、一時は停電する被害に遭ったという。

都内のマンションの管理組合役員は「以前と気象状態が変わってきており、抜本的な浸水対策が必要なかもしれない」と漏らす。

この役員が気にするのはいわゆる「ゲリラ豪雨」だ。近隣に大きな河川はないが、集中的な豪雨で公共下水道の排水処理能力を超えたときに浸水リスクがある。

「管理組合役員は、10月から保険料が上がる、というだけで、この自然災害を見せつけられると、やはり補償は手厚くしておいた方がいいのかな、と思う」と話す。「いざというとき、保険が使えないでは、住民からの批判も免れない。保険以外でも、日ごろからさまざまなリスク管理をしておく必要を強く感じる」と気を引き締めていた。(マンション管理新聞 984号より)

編集後記： マンション問題は社会の縮図と言われています。2つの高齢化（建物・設備の経年劣化、居住者の高齢化による役員なり手不足）、共同住宅でのルール違反、コミュニティ問題など。時代とともに最近では民泊問題、シェアハウス、傾斜マンション問題で複雑な問題が次々に起こっています。国土交通省は10月にマンション標準管理規約等改正案を公表し、パブリックコメントを募集しました。マンションを終の住家としている世帯が半数となって来ていますので、マンション問題の解決は住宅問題の中で重要になって来ており、安心・安全に暮らせるようにするために、マンション管理士の役割は一層期待されていると感じています。(11/27 吉田)