

マンション管理士吉田総合事務所通信

2018年(平成30年)3月25日
第00059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

補修費用など 業者側は争う姿勢 約2億4000万円

タイル落下「施工不良のせい」

神戸の分譲主、設計者ら提訴

「外壁タイルが落下したり、下地から浮いたりしたのは施工不良が原因だ」などと、神戸市中央区のマンション(249戸)の管理組合が売り主のアパホーム、下請け施工業者、設計・監理業者の3社に対して、弁護士費用を含め調査や補修工事などにかかった計2億4349万円の損害賠償を求めた裁判の第1回口頭弁論が2月7日、大阪地裁であった。業者側は争う姿勢を示した。

提訴は昨年12月7日。訴状によれば、同マンションは2005年9月に竣工した。遅くとも同年10月28日から購入者に引き渡された。外壁タイルの多くは「45二丁タイル」とされる。築9年6カ月後の15年3月に14階の1戸の西側バルコニー外側下部の外壁タイルが約1・5坪にわたって剥離し、4階の住戸ベランダに落下した。破片は地上にも落ちた。アパホームらの調査で周囲のタイルの浮きも発覚。階下の3戸でも浮きが確認され、被害防止のため2戸間のタイルを広範囲にわたって撤去した。

管理組合は「タイルの剥離の原因は施工不良だ」として、全面調査を求めた。同社は「経年劣化である」として応じないと回答した。このため管理組合は業者に依頼してゴンドラによるタイルの調査などを行った。南側外壁で11・73%、西側外壁で5・55%にわたって浮きが確認され、アパホームの費用負担で南・西面に予防のネットを設置した。

管理組合は16年11月から別の業者に依頼してタイルの補修工事を実施。工事は17年11月に完成した。この業者が行った同年6月時点の調査結果では、タイルの浮きの割合は南側側面が35・7%、西側側面が25%と、本件外壁タイルの浮きの割合(全体の14・86%)を比較すれば、経年劣化と比較すれば、経年劣化とは到底考えられない」として「施工不良」であることは明らかであると主張している。

設計・監理業者に対し「建物としての基本的な安全性が欠けた」と指摘。すでに元請け施工業者は解任して清算している。下請け施工業者と設計・監理業者に対しては「建物としての基本的な安全性が欠けた」と指摘。すでに元請け施工業者は解任して清算している。同社は、最初から「各戸の床面積が減少するなどの被害が生じてしまっており、現在もアパホームとの間で損害賠償について別途交渉中」だ。(マンション管理新聞1063号)

が、同じグループ内で施工や販売などをしている点から、一員であるアパホームは元請け業者に安全性が欠けないよう「配慮させる義務を負っていた」として、不法行為に基づく損害賠償を求めている。この日の弁論では裁判所が管理組合側の「権利能力なき社団の何の権利が害されたのか。権利の主体は区分所有者ではないのか」と権利主体及び外壁タイルの瑕疵は「完成後相当期間が経過してから発覚に至る」と述べた。今回は3月22日同マンションは、築1年半ほどで構造設計者による耐震性不足が発覚した。訴状によれば、14年6月に同社が全額負担し耐震補強工事が完了したが、「各戸の床面積が減少するなどの被害が生じてしまっており、現在もアパホームとの間で損害賠償について別途交渉中」だ。(マンション管理新聞1063号)

全面調査「経年劣化」と応じず 要求も

検討会の提示案を踏襲

3月中にも制度開始へ

団地型の敷地売却 建替法規則など改正

国交省

団地型マンションの敷地売却制度が3月中にもスタートする。昨年10月、「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」(浅見泰司座長)で提示された制度案を基に国土交通省は昨年12月、マンション建替え円滑化法(マンション建替法)施行規則・基本方針に加え、「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」の改正案をまとめ、パブリックコメントで意見を募集。2月28日の検討会を経て、3月中旬に規則・基本方針を改正し、公布・施行する。

流れについては次回「会議次第」と話している。

意見募集は1月22日締め切り。2月20日時点での意見集計状況を示している。

同政策室に聞いた。意見提出者数(団体含む)と意見数は共に「数件程度」。意見内容は「団地内の全棟で手続きを同一化するべき」など、改正案に盛り込まれていない点の提示などが多く、「具体的に中身に踏み込んだものはなかった」と話した。

認定申請予定時期を記載できるように修正する。基本方針は全て組合で敷地売却組合を設立することなどを加える。ガイドラインは、再生方針決議や売却推進決議などは一般的に団地管理組合の普通決議で行う旨、同法に基づく手続きは団地全体での合意を前提とし、各棟を進める旨を明記するなどの改正を行う。(マンション管理新聞1064号)

業務委託で「標準契約書」

民泊「家主不在型」では必須

国交省

国土交通省は2月23日、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者と業務委託契約を結ぶ際に使う「住宅宿泊管理受託標準契約書」を策定した。

務を委託しなければならぬ。同契約書の5条に「①宿泊者対応業務②清掃・衛生業務③住宅・設備管理および安全確保業務」を委託する。契約は書面による通知を行えば、事業者・管理業者双方とも、契約期間中でも解約可能としている。

住宅宿泊事業法による家主不在型の民泊を実施する場合、事業者は管理業者へ業務委託する。契約は書面による通知を行えば、事業者・管理業者双方とも、契約期間中でも解約可能としている。

水道や電気など「最低限必要な」ライフライン、扉やサッシなどの住宅設備が正常に機能するよう保全しなければならない、と明記。住宅や居室の鍵の管理も「維持保全に含まれる」と言及している。

管理業者には、事業年度終了時および契約期間満了後、事業者へ業務の実施状況や地域住民からの苦情の発生状況を報告するよう義務化。単純な問い合わせについては記録・報告を伴う問い合わせの場合、苦情の発生した日時や問い合わせ者の属性、苦情内容などを「把握可能な限り記録し、報告する必要がある」としている。(マンション管理新聞1065号)

編集後記：マンション管理組合の運営は、管理組合(理事会)が決して他人(管理会社)任せにせず、主体性を持って取り組むことが大切です。日常の管理業務は管理会社に委託しても、委託内容・管理仕様、大規模修繕工事、長期修繕計画等は管理組合の大きな資金を費消することから、管理組合自身が経営的な感覚を持って判断・取り組むことが求められています。管理組合の役員の方々の多くは仕事を持っていることから、これに費やす時間は難しいのが現実ですが、組合運営の方針・意思決定は自ら(主体的)にするようにしてください。セカンドオピニオンとして外部の専門家の活用することで、効率的、合理的、公平な組合運営の近道ともなります。(吉田)