

## マンション管理士吉田総合事務所通信

2018年(平成30年)11月25日

第00063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-buildkan.com](http://www.mankan-buildkan.com)

# 免震・制震ダンパー問題だけじゃない…耐震性に影響 「構造スリット」大丈夫?

免震・防振ゴムや免震・制震ダンパーの性能・検査データの改ざんが発覚するなど、地震に対する建物性能への信頼が揺らいでいるが、「一般的なマンションでも、建物の耐震性を摇るがしかねない「不具合」がある。構造耐力上重要な柱や梁・壁と、単なる「難壁」を切り離す目的で施工される緩衝材「構造スリット」。地震時、難壁に加わる力を柱や梁に伝えないようにするための「縁切り」だ。既存マンションにも数多く採用されているが、この構造スリットに不具合が見つかるケースがある。不具合を発見し、売り主負担で補修工事を実施させた経験を持つ建築士は「築年が浅いマンションはスリットが適正に施工されているかどうか、第1回の大規模修繕工事前にぜひ調査してほしい」と訴える。

神奈川県のマンションでは3年前、構造スリットの一部で不具合が見つかった。入居5年目に管理会社から鉄部塗装・屋上防水の保護塗装を提案された際、管理組合が屋上部分を確認してみると、ひび割れが1500力もあり、新築時の施工に疑問を抱いたのがきっかけだった。

神奈川県のマンションでは3年前、構造スリットの一部で不具合が見つかった。入居5年目に管理会社から鉄部塗装・屋上防水の保護塗装を提案された際、管理組合が屋上部分を確認してみると、ひび割れが1500力もあり、新築時の施工に疑問を抱いたのがきっかけだった。

## 高圧一括受電 反対者2人が解約せず 導入不可 削減分との他区分所有者が提訴

10月20・21日、横浜市の神奈川県弁護士会館で開かれた第21回全国マンション問題研究会での報告事例。

研修会での報告事例。

### 〈事案の概要〉

不具合を見抜いたのは、売り主との交渉を続けたが事態が好転せず、専門家を交えて対策を検討しようと招いたマンション管理士紹介で知り合ったA社の都甲栄充さんだ。表の都甲栄充さんによると、この損害賠償などを求めて提訴した事案にわたり、計6日間調査を行った結果、約2回の総会で可決され

た高压一括受電の結果、団地型マンション(5棟・544戸)の高圧一括受電され

た。この結果、都甲栄充さんによると、この損害賠償などを求めて提訴した事案にわたり、計6日間調査を行った結果、約2回の総会で可決され

# 物件に採用 不具合発見で補修も相当数の既存マンション全体の4割で施工不良

見して対応を迫ったため、売り主側も反論の余地がなく、管理組合は社長名での「おわり状」まで提出させた。構造スリットの不具合を突き止めた都甲さんは、大手デベロッパーで新築マンション等の品質監理などを実施できると、品確法が適用され、「スリットの適正施工は難しい」と感じていた。都甲さんは「大規模修繕工事を行う際にもいいから、必ず構造スリットの調査をすべきだ」と訴える。

「スリットが採用されているのは、阪神・淡路大震災以降の物件が大半だと思ふ。品確法が適用されないマンションでも、不具合が大きければ業者が対応することもある。とにかくまず調査してほしい」と、マンション管理の責任を主張できるため、不具合があつても売り主側の負担で補修を実施できると述べた。

築10年以内なら、品確法の「主要構造部の瑕疵担保責任」を主張できるたままで提出させた。構造スリットが採用されているのは、阪神・淡路大震災以降の物件が大半だと思ふ。品確法が適用されないマンションでも、不具合が大きければ業者が対応することもある。とにかくまず調査してほしい」と、マンション管理の責任を主張できるため、不具合があつても売り主側の負担で補修を実施できると述べた。

（次ページにつづく）

# トラブル 理事の「罷免」議題に監事が臨時総会招集

## 裁判所が認める決定

総会で可決も解任された理事4人が

## 「権限逸脱」と地位保全申請

理事の「罷免」を議題に挙げた臨時総会を監事が招集し、解任を決議したのは監事の権限を逸脱しているなどとして、解任された理事4人が今年3月、前橋地裁に地位保全の仮処分を申し立てる事件があつた。前橋地裁は4人の申請を却下。3人が抗告したが、東京高裁は9月までに2人の抗告を棄却する決定をしている。前橋地裁の高橋浩美裁判官は、監事は「自ら必要と考える理事解任の議案を出し、その決議を求めることもできる」とする判断を示した。

トラブルが起きたのは群馬県のリゾートマンション。今年2月、管理組合法人の理事8人中、4人の解任を議題とした臨時総会を監事が招集し、賛成多数で可決した。

臨時総会で解任された理事は、この決議に「監事は、報告のための臨時総会招集権はあるものの、理事解任決議案を提出して総会で採決させる権限は全くない」と強く反発。3月には「決議は違法によるものだから無効」とし、現在も理事の地位にあることを保全するよう、前橋地裁に申し立てた。

(前ページのつづき)

△

足り、各棟における判決では916円の請求を認められた。

### コメント

この事案では団地管理組合としての決議しかし、「不正がある」と判断した。元理事1人に対する今年5月22日の

臨時総会を招集できると認められるときには、監事自らが招集し、「監事自らが招集する」と規定。

元理事1人に対する今年5月22日の

臨時総会を招集できると認められるときには、監事自らが招集する」と規定される。

このマンションの管理規約の条文について、元理事1人に対する今年5月22日の

臨時総会を招集できると認められるときには、監事自らが招集する」と規定される。

このマンションの管理規約の条文について、元理事1人に対する今年5月22日の

元理事は決議の違法性について、まず区分所有法50条違反を指摘した。50条3項は管理組合が所有することを義務執行について法令や業務規約に違反し、まやまやで申立てた。

元理事は、報告のための臨時総会招集権はあるものの、理事解任決議案を提出して総会で採決させる権限は全くない」と強く反発。3月には「決議は違法によるものだから無効」とし、現在も理事の地位にあることを保全するよう、前橋地裁に申し立てた。

臨時総会で解任された理事は、この決議に「監事は、報告のための臨時総会招集権はあるものの、理事解任決議案を提出して総会で採決させる権限は全くない」と強く反発。3月には「決議は違法によるものだから無効」とし、現在も理事の地位にあることを保全するよう、前橋地裁に申し立てた。

このマンションの管理規約の条文について、元理事1人に対する今年5月22日の

臨時総会を招集できると認められるときには、監事自らが招集する」と規定される。

このマンションの管理規約の条文について、元理事1人に対する今年5月22日の

臨時総会を招集できると認められるときには、監事自らが招集する」と規定される。

このマンションの管理規約の条文について、元理事1人に対する今年5月22日の

このマンションの管理規約の条文について、元理事1人に対する今年5月22日の

## 団地型「棟別決議は不要」

### 編集後記

分譲マンションでは1つの建物に多くの居住者が共同生活をしていますので、戸建て住宅とは違い各種の制約を受けることになります。東京オリンピックの招致運動の時に話題になった日本人の他人を思いやる気持ち(おもてなしの心)が話題になりましたが、集合住宅マンションの共同生活でも居住者一人一人がこのような気持ちで生活をしていけばマンション法(区分所有法)、規約・細則で「共同の利益に背反する行為」としているような禁止行為は起こらないのではないかと思います。(吉田記)