

マンション管理士吉田総合事務所通信

2021年(令和3年)3月25日
第00077号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所
住所: 千葉県柏市豊四季255-5-509
電話: 04-7100-2025
URL: http://www.mankan-bui.lkan.com

管理組合、管理会社らを提訴

死亡生徒の遺族 約1億1800万円の賠償請求

返子・斜面崩落事故

神奈川県逗子市のマンション敷地の斜面が崩落し、市道通行中の高校生が死亡した事故から1年が経過した2月5日、遺族がマンションの全区分所有者と管理組合、管理業務を受託している管理会社らに対し、約1億1800万円の損害賠償等を求めて横浜地裁に提訴した。管理会社・管理組合については善管注意義務違反による不法行為責任等を追及する構えで、敷地の保全責任を誰が負うのかが問われることになりそうだ。

訴状によれば、被告は区分所有者・管理組合、管理会社と同社従業員、それぞれ連帯して損害賠償金を支払うよう求めた。計700万円の慰謝料支払いも求めている。

「瑕疵が存在する」と言及。敷地を共有する区分所有者もしくは占有者だとし、土地工作物責任に基づく損害賠償責任を求めた。「管理組合は共用部分の占有者ではない」と結論付けた上級審の判例があるなど、点から、管理組合ではなく区分所有者全員を「土地工作物の敷」から土地の工作物」とし、崩落した斜面を含む敷地は「造成地」として土地の工作物に当たると結論付けた」と経緯を解説している。

2面につづく

十重説事務報告も可能に

国交省が一定の条件下で許可 解釈通達

改正適正化法 一部が施行

区分所有者には土地工作物所有者もしくは占有者として責任を負う、と指摘した。

これまでの紙に代わり、IT技術を活用した重要事項説明書等の交付を認めた改正マンション管理適正化法・同政令・同施行規則が3月1日、施行された。同日付で各業界団体から長宛てに出された国土交通省不動産・建設経済局参事官名の通達は、従来対面が原則とされた重要事項説明・管理事務報告についても、一定の条件を満たしている場合はITを活用した重説等を対面による重説等と同様に扱う、とする解釈を示している。改正法施行を受け、一般社団法人マンション管理業協会(管理協)は同日付でITを活用した重説書交付・重説会開催等の方法などを示した、国交省監修のガイドラインを策定・公表した。

ITを活用した重説・管理事務報告は法令等の改正ではなく、通達で実施を認めることになった。ガイドラインの策定により現行法上実施が可能、とする法的解釈に基づくものだ。通達ではITを活用し重説等を行う場合は管理協が作成したガイドラインに準拠した方法で実施する必要があり、電子化についても、改正規則に追加ガイドラインを順守しなければならない。

昨年2月に国土技術政策総合研究所が行った現地調査では崩落について「乾湿、低温等による風化を主因としたもの」と報告。この点から原告側は「異常な自然力による誘因

昨年6月24日。主な項目はI Tを説明を不要とする。法改正のうち、重要事項説明書等(72条関係)、回施行されたの交付(改正法7条関係)、暴力団員等の排除(47条、8条)、重要事項(3条関係)、従業員(3月1日以降)の記載、実施が認められた、I Tを活用した管理事務報告書については改正施行規則で交付を認めている。

ガイドラインに準拠しない方法で重説等を行った場合は、法が求めている要件を満たしていない、つまり法令違反とされる可能性がある。この場合、国交省不動産・建設経済局によれば「監督処分の対象になる場合もある」と、注意が必要だ。管理協はホームページで通達やガイドラインの概要やガイドラインの内容を解説する動画も公開している。(マンション管理新聞1164号)

マンション機械式駐車場事故

再発防止策を提示

劣化で事故リスク
高まる交換部品

管理組合への周知促す

国交相に交換促進メーカーに対応を 意見提出

消費者安全
調査委員会

消費者庁の消費者安全調査委員会（中川文久委員長）は2月18日、マンションの機械式駐車場で発生した事故の再発防止策をまとめ、国交相に具申した。国土交通省が2018年に策定した機械式駐車場の維持管理指針に示される点検項目の見直しや、製造者に対して、定期的に交換を推奨する機器や部品のうち経年劣化による不具合が大きな事故につながる危険性が高いものについては管理組合や管理会社からリスクを周知し、交換を促進するなどの対応を求めた。

公表資料によれば、同委員会はマンションの機械式駐車場を使用中に自動車落下した事故について18年12月以降、消費者安全法に基づく事故原因調査の申し出を3件受理。原因調査の必要性を検討し調査は実施しない結論を出したが、検討で得られた事故原因などから再発防止策をまとめた。

申し出があつた事故は①出庫中、昇降運搬装置ワイヤロープが破断②出庫中制御装置またはモーターの不具合

国交相に交換促進メーカーに対応を意見提出
消費者安全調査委員会
目。保守業者から管理組合らに交換は推奨されてきたが、事故のリスクは説明されなかつた点も踏まえ、定期交換対象品を長期使用した場合のリスク説明が不足している点をまず事故の原因に挙げた。他の要因として、各設備は国交省が策定した「機械式駐車場の適切な維持管理に関する指針」に提示される「標準保守点検項目」に準拠した内容の点検が3カ月ごと実施され、異常点が指摘された。

3件中2件が、所有者が保全計画を作成しているか確認できなかった、保守業者が指針の存在を知らなかった、といった点も事故要因に挙げられている。

こうした場合のリスク説明が不足している点等による発見が「難しい」と言及、②は制御装置インバーターの点検内容にある機能点検に「具体的な内容が示されていない」、③は「安全上重要なブレーキ機能が正常であること」を直接的に確認できていない」と、それぞれ問題点を指摘した。

管理会社には、従業員同様の善管注意義務違反による不法行為責任を追究して、同従業員は事故前日、敷地巡回中に崩落した斜面上部の地面に長さ約4m・幅約1mの亀裂を発見して写真を撮影。その後「同支店に連絡、担当者に対応を相談して危険情報を共有しようとした状況から、事故が起きる可能性を予見できたのに、亀裂周辺やその直下区域への人の立ち入りを禁止するといった、注意義務を怠り必要な対策を取らず「漫然と放置した過失」により、斜面を崩落させ生徒を死亡させた、とされた。

管理会社には、従業員同様の善管注意義務違反による不法行為責任を追究して、同従業員は事故前日、敷地巡回中に崩落した斜面上部の地面に長さ約4m・幅約1mの亀裂を発見して写真を撮影。その後「同支店に連絡、担当者に対応を相談して危険情報を共有しようとした状況から、事故が起きる可能性を予見できたのに、亀裂周辺やその直下区域への人の立ち入りを禁止するといった、注意義務を怠り必要な対策を取らず「漫然と放置した過失」により、斜面を崩落させ生徒を死亡させた、とされた。

管理組合は、管理会社に業務を委託し管理組合としての管理業務を遂行させていた点から管理組合の善管注意義務違反として、原告側は使用者責任を負う使用者が複数いる場合も「各損害賠償債務は不真正連帯債務となる」と述べている。（マンション管理新聞1162号）

善管注意義務違反による 不法行為責任を追及

編集後記
分譲マンションの居住者の基本的なルールで最高規範である「管理規約」は、法律改正、標準管理規約の改正および時代とともに生活様式が変わって、現状の管理規約の規定・ルールではトラブル、混乱が生じて来ます。そのため、共同住宅である自分達の管理規約や細則を、内容を見直し・改正を適時・適切に行うことは住み良い安全で安心な住環境を作る上で極めて大切です。これも管理組合の重要な業務です。（記：吉田）