

マンション管理士 吉田事務所通信

2022年(令和4年)3月25日
第00083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-buiikan.com

使用なら消防法 上の扱い変更で

管理組合の負担増

グループホーム使用認めず

規約違反「共同利益背反行為」と認定

1/20 大阪地裁

大阪府淀川区のマンションで障害者用グループホーム(GH)として住戸を賃借使用する社会福祉法人に対し管理規約違反だとして管理組合が区分所有法57条に基づく行為の停止などを求めた裁判の判決が1月20日、大阪地裁であった。龍見昇裁判長はGHとしての使用停止と、管理組合が法的措置に要した実費相当額として求めた約85万円を法人側に支払うよう命じた。判決を言い渡した。

判決では、GHとしての住戸使用を「規約違反」と認定。GH使用すると管理組合が新たに消防法上の防火対象物点検義務や自動火災報知設備の設置義務を負うことなどから「管理組合の経済的負担等に影響を及ぼすことは明らか」として、使用は「共同の利益に反する行為」と結論付けた。法人側は控訴しては約51万円と見込まれている。

判決文によれば、マンションは築34年。管理規約では入居当初から専有部分の用途は「住宅専用」と規定されていたが、2003年には法人がGHとして住戸使用を開始。3階と7階の2戸を賃借し、重度の障害者計6人が入居している。管理組合はGH使用を知らなかつたが約6年前に消防署から指摘を受け、GHの使用が判明した。15年4月の消防法施行令の改正が主な争点となった。

規約違反については龍見裁判長は「共同の利益に反する行為」として、GHとして使用される住戸がある」と管理組合は自置義務を負うなど、消防法上の「共同住宅特例」の適用を維持するための対応を余儀なくされるとともに特例に適合しなくなる危うい「障害を有する」として「共同の利益」に反する行為だと結論付けた。

「共同の利益」としてGH事業に利益に反する行為だと結論付けた。GH使用は「共同の利益に反する行為」だと結論付けた。(マンション管理新聞1194号)

専有部分工事認める

「コロナ予防」理由に申請 区分所有者が仮処分申請

1/13 大阪地裁

新型コロナウイルス感染症予防対策を理由に専有部をリフォームの申請を受理しない方針に異議を唱えた法人区分所有者が仮処分を申請する事件が大阪府のマンションで、別の区分所有者が管理組合に工事実施を認めるよう同様の仮処分を申請していた。大阪地裁は法人区分所有者の申請を認め、昨年10月12日付でこの申し立てを認める決定をした。管理組合申請書等を提出したが承認されなかった。

決定文や申立書等によれば、申し立ては昨年9月。理事会が予防対策の方針を決めた翌年にリフォームを予定していた区分所有者の「受任すべき限度を超えるものであり、かつ、その承諾を得ていない」と認定。

また作業は1日原則2時間以内とするなどの感染症予防対策の継続を決めた昨年6月の臨時総会決議は、専有部リフォームを予定していた区分所有者の「受任すべき限度を超えるものであり、かつ、その承諾を得ていない」と認定。

(2面へ続く)

> 「この PC に保存済み 画認定手続支援サービス」のご利用はこちら ※準備中

(遷移先の「管理計画認定手続支援サービス等利用規約」を必ずお読みください。規約の承諾後に申請手続画面に遷移します。)

◎一般のマンション管理組合の方は

こちらから ⇒



令和 4 年 4 月 1 日(金)AM9:30から受付開始します。

>管理計画認定手続支援サービス利用案内 (一般管理組合用) ※準備中

◎マンション管理士 (管理会社所属のマンション管理士含む。) による事前確認済みの管理組合の方は

こちらから ⇒



令和 4 年 4 月 1 日(金)AM9:30から受付開始します。

>管理計画認定手続支援サービス利用案内 (事前確認済み管理組合用) ※準備中

こちらは、(一社)マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」及び(一社)日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」を利用せずに、管理会社所属のマンション管理士又は個人のマンション管理士の事前確認を既に受けた後、マンション管理計画認定申請を希望される管理組合の方専用コーナーです。

マンション管理センター

4月1日提供開始

管理計画認定手続支援サービス専用ページも開設

公益財団法人マンション管理センターは3月4日、管理計画認定制度における「管理計画認定手続支援サービス」を同制度の開始に合わせて4月から提供を始める、と発表した。事前確認を行うマンション管理士が受講しなければならぬ「事前確認講習」の実施概要も明らかにし、7日から受講申し込みを受け付けている。

同サービスは管理計画認定申請手続をオンラインで実施できるような電子システム上の電子システム。申請者が必ず事項を入力すると地元自治体に提出する申請書が自動生成される仕組みだ。

7日には同センターホームページに申請用の専用ページが開設された。システムの利用料は1申請当たり税込1万円。マンション管理士に事前確認を依頼する際の手数料が別途かかる。万一管理計画が認定されなかった場合は返金されない。「事前確認」は、管理計画の認定申請前に同センターが実施する講習を修了したマンション管理士が管理計画認定基準への適合状況を確認している場合、管理組合に「事前確認適合証」を発行する。

新築を対象とした「予備認定」における適合確認も、同講習を修了したマンション管理士が行うことになっている。

計画を作る自治体が設定できる独自の認定基準については、確認の対象外。4月から管理計画認定制度の開始を予定する自治体には、この適合証の提出を必須にし、また適合証

有無で手数料に差を設けるケースが多い。

事前確認講習はオンラインで実施する。対象は登録済みのマンション管理士。登録後5年が経過している場合は法定講習の受講が条件だ。3月7日に募集を始めて4月8日午後5時まで受け付ける。講習開催期間は3月28日午前9時30分〜5月9日午後5時。受講料は税込1万円。

講習の有効期間は講習修了日から5年が経過した日(1面の続き)

規約の変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を与えるときは当該区分所有者の承認を得なければならないとする区分所有法の規定に反するとして、感染の予防目的自体は「一定の合理性を有する」と支持。

ただ、予防策は専有部分リフォーラムを「実質的に一律不許可とする内容」で、期間も「政

府から新型コロナウイルスの発令が行われるまで」と「予測困難かつ比較的長期間」に及ぶとし、区分所有者の不利益は「相当大きい」と指摘した。

保全の必要性については、住戸のロインの支払い削減の必要がある点を捉え、工事の必要性を認めない。管理組合は「昨年10月の臨時総会決議で予防対策を緩和している」と主張したが、「許可するとの約束をしているわけではない」と指摘。昨年8月の仮処分決定後も予防対策に基づく「対応を正当化し続けている」等を踏まえ、「工事」を「妨害し続ける」と退けた。マンション管理新聞1194号)

が属する年度末。初回の受講修了者は修了年月日に関わらず2027年度末(28年3月31日)が期限になるとしている。内容は今回のマンション管理適正化法の改正内容、管理計画認定制度の概要、管理計画認定に関する事務ガイドライン、管理計画認定手続支援サービス事前確認等について約2時間。動画は単元ごとに分割されている。

受講後は講習開催期間に効果測定を実施する。正答率8割以上で修了する。

受講申し込みなど詳細はセンターホームページで(マンション管理新聞1198号)

証が発行され、センターの講習修了者名簿に登録が行われる。効果測定は1回のみ実施可能。時間制限はなく、受講テキストを参照しながら実施できるが、正答率が8割未満の場合修了証は発行されず、また講習受講料も返金されないのをご注意が必要だ。次回講習は今年8月ごろを予定している。

編集後記：マンション管理組合運営は、決して管理会社等に任せきりにせず、管理組合が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)ですする必要があります。マンション管理士等の外部の専門家の活用することで、効率的、合理的、公平で継続性のある管理組合運営の近道ともなります。(吉田)