

らしい暮らし

大阪市マンション管理支援機構 通信

2001年3月1日発行 編集発行/大阪市マンション管理支援機構 06-4801-8232 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階内

支援メンバー 瓦版

良質マンションの好循環の時代です
安心できる不動産取引&売買

■不動産の公正な取引

(社)大阪府宅地建物取引業協会は、大阪府下における宅建業者約10,000人が加入している公益法人で、取引業務の適正な運営と公正を確保し、品位の保持および資質の向上に努め、宅地建物取引業の健全な発展を図ることを目的に設立されました。
当協会は厳正な入会審査を経た優良業者により構成され、一般消費者からも深く信頼されています。
協会の主な事業は次のとおりです。
●公正な広告表示の推進と公正な取引の確保
●会員の品位の保持と資質の向上を図るための指導および啓発活動
●不動産無料相談室の設置

■不動産売買の相談

快適なマンションライフを過ごしていても、転勤などの理由で買い換えの必要が生じます。このようなとき、宅地建物取引業者に売買の媒介(仲介)を依頼することが多いでしょう。
不動産無料相談室では、不動産に関するあらゆるご相談に応じております。また、お近くの宅建協会会員業者(ハトマークのある店)でご相談ください。
●ご相談、お問い合わせは下記まで。

TEL06-6943-0621

社団法人 大阪府宅地建物取引業協会
http://www.osaka-takken.or.jp/

支援メンバー 瓦版

日本で唯一のマンションリフォーム団体
「無料相談窓口」も開設

私どもマンションリフォーム推進協議会は、建設省、その他のご指導のもと平成4年に設立された日本で唯一のマンションリフォームに関する業界団体です。

診断・調査～設計～工事・監理～住設メーカーに至るまで、信頼ある多くの会員企業が参加して、快適なマンションライフ実現のため、さまざまな課題を解決するなど、環境整備・業界体制整備・人材育成にとりかかっています。

消費者向けには定期的に「マンションリフォームセミナー」を開催しており、思い通りのマンションリフォームを成功させるポイントや、リフォームするにあたっての留意点を分かりやすく解説しております。

平成12年度からは「マンションリフォームをお考えの方のための無料相談窓口」を開設し、専有部や共用部のリフォーム相談、建物診断、長期修繕計画作成に関する相談などを無料で受け付けております。現在のところ窓口は東京のみですが、FAXで受け付けておりますので、どしどしご利用ください。



「住まいリフォームコンクール」建設大臣賞受賞作品

【無料相談窓口のご利用方法】

定型の「相談票」に相談内容をご記入いただき、FAXでお送りください。窓口よりFAXで回答いたします。

FAX.03-3265-4863

近畿支部 TEL・FAX.06-6202-7477

※ホームページからも取り出せます。

マンションリフォーム推進協議会
http://www.repco.gr.jp/service/index/htm

催し物 ガイド

大阪市マンション管理支援機構 <第2回分譲マンション管理セミナー&相談会>

円滑な管理組合運営を行うために、財務会計処理のポイントや法人化によるメリットを分かりやすく解説するセミナーと個別相談会を実施します。

3月25日(日)
13:30~16:45

セミナー
13:30~16:30

「大丈夫ですか?管理組合の財務運営」
講師 植田 卓 近畿税理士会常務理事
13:40~15:10
「管理組合の法人化について」
講師 沖 健輔 大阪司法書士会常任理事
15:20~16:30

●定員/100人(先着順)
●申込締切/3月22日(木)
●会場/大阪市立住まい情報センター3階ホール

個別相談会
14:30~ 相談時間1組40分以内

●法律相談(6組)
●管理一般相談(6組)
●技術相談(3組)

●定員/15組(希望者のみ申込制、多数の場合は抽選)
●申込締切/3月18日(日)
●会場/大阪市立住まい情報センター4階住情報プラザ内相談室

■申込み方法/FAXか郵便

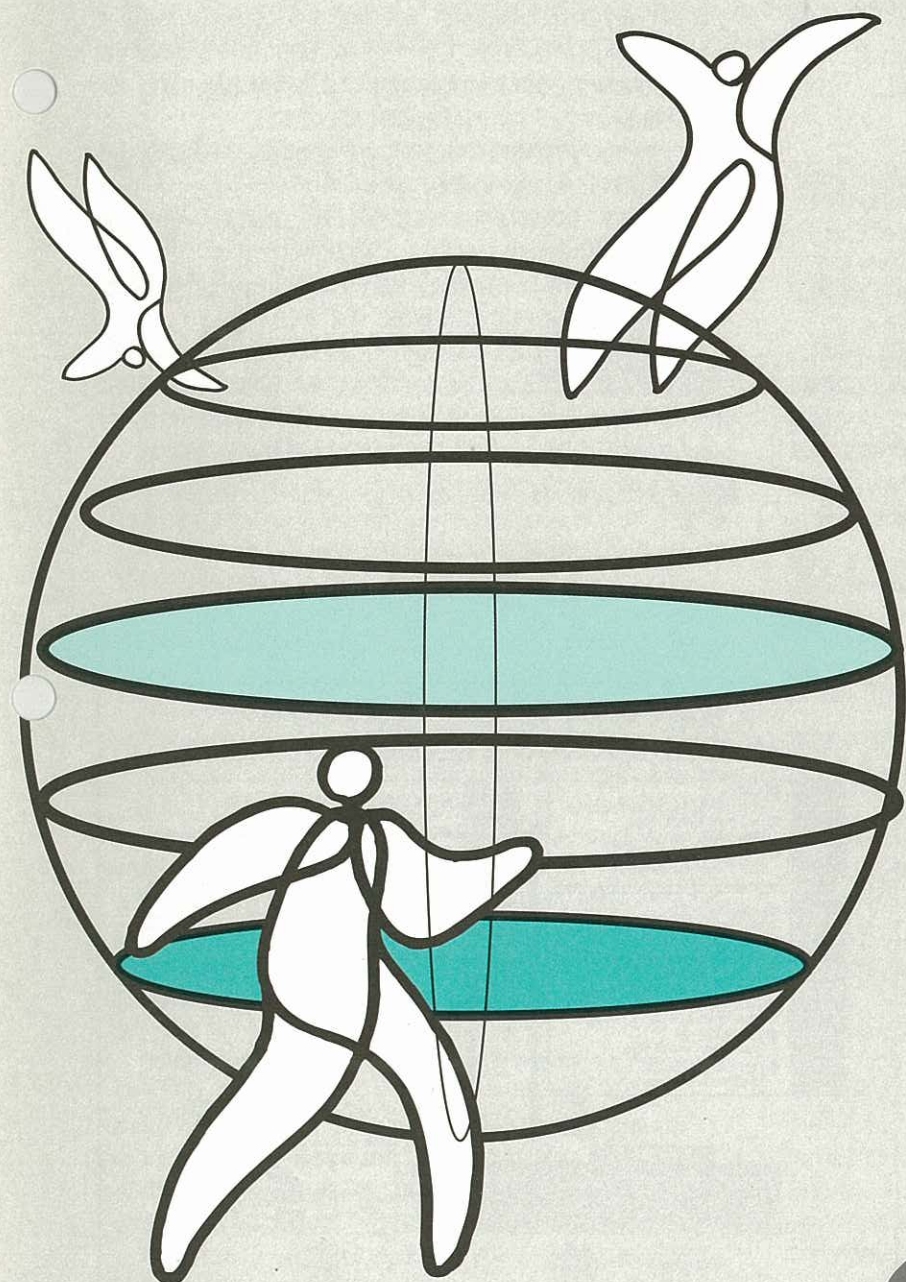
氏名・年齢・住所(〒)・マンション名・電話番号・手話希望の有無と個別相談を希望される方は、相談の概要を記入してファックスかハガキで下記まで申込み下さい。

FAX.(06) 6354-8601

●郵送
〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20
大阪市立住まい情報センター4階
住情報プラザ内 大阪市マンション管理支援機構「第2回セミナー&相談会」係

●お問い合わせは
TEL.(06) 4801-8232

予告 <第3回セミナー&相談会>を6月下旬に予定しています。



- ① 「らしい暮らし」をめざして……………
- ② カルチャープラザ「第1回セミナー&相談会」報告……………
- ③ 専門家からの提案・アドバイス「目からウロコ」の管理塾……………
- ④ 管理組合だより(西淀川区・朝日プラザ出来島)……………
- ⑤ フローリング床変更による騒音被害等が不法行為にあたることとされた事例……………
- ⑥ マンション管理Q&A”滞納“管理費・修繕積立金の督促・回収方法は?……………

催し物
ガイド

支援メンバー
瓦版





をめざして



大阪市住宅供給公社

老朽化住宅等のストックの更新を支援する立場で参画します

当公社は、昭和41年2月に発足し、このたび創立35周年を迎えました。この間、高齢化、情報化の進展など社会・経済情勢が大きく変化するなか、大阪市の住宅行政の実施機関として、良質な住宅の供給と良好な住環境の形成に取り組み、これまで約2万2千戸の分譲マンションを供給してきました。

一方、昨年6月、国の「住宅宅地審議会」から新たな住宅政策として「21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について」というタイトルの答申が出されました。

この中で、21世紀における住宅供給公社のあり方として

- ・高齢者向けの住宅の供給
 - ・老朽住宅等のストック更新の支援
 - ・公営住宅等の公的賃貸住宅との連携を図った公社賃貸住宅の供給、建て替え、管理の充実
 - ・地域活性化に資する住宅の供給
- と、4つの事業を今後の公社事業の柱と位置づけられ、これら事業への積極的な取り組みが重要と論じられています。

昨年6月の同時期に、分譲マンションの適切な維持管理に向けて、総合的な支援を行うことを目的として、「大阪市マンション管理支援機構」が設立されました。市民の方々の快適で安心なマンションライフの維持を目指して、公共団体、専門家団体等が連携・協力し、情報提供や普及啓発などソフト面のさまざまな支援を行っているところであり、当公社としても、上記の老朽住宅などのストック更新支援の立場で参画しています。

平成11年11月に、北区天神橋六丁目に「大阪市立住まい情報センター」が開設され、当公社の事務所も同所に移転しました。当センターでは、住まいに関する一般的な相談・専門家相談のほか、住まいに関するセミナーを実施するとともに、来館者が物件情報を検索できるコーナーやライブラリーもあり、さまざまな情報を発信しております。

また、今年4月下旬には、いよいよ「住まいのミュージアム」がオープンします。このミュージアムは、実物大に復元された江戸時代の大阪の町並みを散策し、住・職・遊が複合した当時の生活ぶりを体感できる「近世フロア」、明治以降の各時代を代表する大阪の住宅や都市のにぎわいを、模型等で展示する「近代フロア」などから構成されています。どうぞご期待ください。

■大阪市住宅供給公社 <http://www.osaka-jk.or.jp/>



住宅金融公庫大阪支店

ローンや修繕債券積立制度でマンションリフォームを応援します

マンションの資産価値を保ち、安全で快適な居住環境を維持していくためには、建物の劣化状況を定期的に確認しながら、適切な時期に必要な修繕工事を行うことが大切です。新築時には快適だった建物も、歳月の経過に伴う劣化（経年劣化）によって、外壁のひび割れやタイルの落下、屋根防水の破れなどによる雨漏りなど、生活に支障をきたすようなさまざまな問題が発生してきます。

修繕工事を行うための費用は、修繕積立金などで事前に準備しておくことが望ましいのですが、工事が必要な時期に手持ち金が足りない場合があります。そのようなときのために住宅金融公庫では、「マンション共用部分リフォームローン」を用意しています。

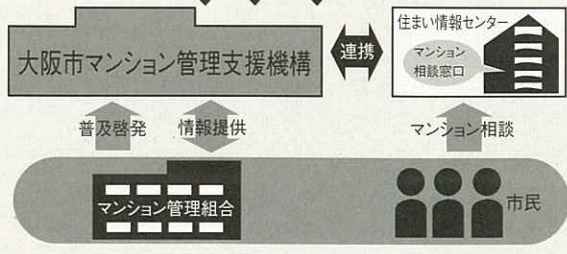
また、マンションの計画的な修繕のお手伝いとして、公庫が発行する債券を修繕積立金により定期的に購入していただく「マンション修繕債券積立制度」を平成12年度から開始しました。公庫がお預かりした修繕積立金には毎年利子が付き、一年経過後は、修繕工事の費用に充てる必要があれば中途換金もできます。購入された債券は公庫が保護預かりをしますので安全・確実に資金づくりができます。

なお、この制度は単なる修繕積立金の積み立てというだけでなく、マンションの維持管理を適正なものに見直していただくために、適切な管理規約、長期修繕計画が定められていることや、修繕積立金の一戸あたりの平均月額が一定額以上であることを要件としています。

■住宅金融公庫 <http://www.jyukou.go.jp>

<快適で安心なマンションライフをめざす> これが大阪市マンション管理支援機構の役割です

- | 公共団体 | 民間事業者団体 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ●大阪市 http://www.city.osaka.jp/sumai/ ●大阪市住宅供給公社 http://www.osaka-jk.or.jp/ ●住宅金融公庫 大阪支店 http://www.jyukou.go.jp | <ul style="list-style-type: none"> ●(社)高層住宅管理業協会関西支部 http://www.kanrikyo.or.jp ●(社)大阪府宅地建物取引業協会 http://www.osaka-takken.or.jp/ ●(社)日本高層住宅協会大阪支部 http://www.kjk.or.jp ●マンションリフォーム推進協議会近畿支部 http://www.repco.gr.jp/service/index/htm ●大阪ガス(株) http://www.osakagas.co.jp ●関西電力(株) http://www.kepco.co.jp |



カルチャープラザ

CLUTURE PLAZA

1月20日

大阪市マンション管理支援機構 第1回セミナー&相談会報告



管理組合役員ら100人が詰めかけたセミナー

管理組合役員ら100人が参加 個別相談会も法律などで11組が

新春早々、住まい情報センターで開催した大阪市マンション管理支援機構・第1回セミナー&相談会に、市内マンションの管理組合役員ら100人が参加。「大規模修繕の円滑な進め方」をメインテーマにしたセミナーでは、大規模修繕のポイントとリフォーム融資・修繕債券積立制度について専門家から具体例を示した講演があった後、参加者からも実情にそった質問が活発に出ました。また個別相談会では、管理上のトラブルや長期修繕計画の分かりやすい作成法など11組から相談があり、弁護士や管理実務者からそれぞれの解決策が示されました。

●大規模修繕のポイント

修繕の成否は 現場監督の選択がカギ



講師 尾留川 功 (おるかわ いさお)
(社)高層住宅管理業協会マンション保全診断センター所長

わが国には現在385万戸のマンションがあり、そのうちのほぼ4分の1が築後20年を超えており、そろそろ大規模修繕が必要となってきています。マンション保全診断センターは、そうしたマンションの建物を調査診断し、修繕計画を立案するなど大規模修繕のお手伝い業務を行っています。

同センターでは、過去16年間に1600件以上のマンションの調査診断を行っており、そのうち500件のマンションを抽出して、標準的なマンション（築後14.5年で、平均117戸）の劣化像を浮き上がらせた。それによると、単純なコンクリートのひび割れが総延長565.4mに達しており、鉄筋のさび・膨張によるひび割れや欠損箇所が211カ所。外壁などタイルの浮きが、全面積の10%、モルタルの浮きが約12%、手摺の欠損が76カ所余り、コンクリートの欠損箇所が約20カ所に及んでいました。鉄筋コンクリートの建物でも15年も経つとこの程度の傷みは仕方ありません。しかし決して心配するようなものではありません。傷むからこそ修繕が必要なのであり、きちんと修繕すれば問題はありません。大規模修繕の費用は、500件の平均で約9777万円、1戸当たり83万円余りです。内訳は足場仮設工事が全体の16.3%、下地補修工事5.6%、塗装工事30.7%、防水工事39.2%、諸経費8.3%になっています。

大規模修繕をするに当たって、管理組合がまずやらなければならないことは、自分のマンションが築後何年目を把握し、修繕をいつ、どのようにやらなければならないかを調べるために調査診断を行うというコンセンサスを得ることです。そして調査診断を私どものような機関や建築設計事務所などに依頼することです。調査診断は工社会社でなく、第三者機関に依頼するのが無難です。

現場調査によって建物の現況を把握し、その結果に基づいて修繕基本計画書（修繕基本設計）が出されます。その中には修繕仕様、工事項目別の費用の概算が含まれています。次のステップでは、どんな工事を、いつやるかについて管理組合の中で詰めます。

そしてハイライトは修繕基本計画に基づいて修繕実施計画を立て、

それに基づいて工事業者から見積りを取ります。見積りを検討して工事業者を内定し、管理組合総会などで実施決議を得ます。いったん着工すれば、工事が計画通りに進んでいるかをチェックするなどの監理業務に移ります。しかし監理は専門家でなければむずかしいので調査診断を行った業者に委託した方がいいでしょう。

工事業者を選ぶ際は、数字も重要ですが、現場監督さんの人間性も重要なポイントです。大規模修繕工事の成否のカギを握っているのは、この現場監督といっても過言ではありません。調査診断から総会での工事実施の決議を得るまでに約1年、竣工まで1年4～6カ月はかかります。それも途中に間を置かず、権利者の合意がすんなりと得られた場合です。

●リフォーム融資・修繕債券積立制度

積立は一口100万円 毎年1回ずつ最高10回まで



講師 荻野 誠 (おぎの まこと)
住宅金融公庫大阪支店分譲融資課長

住宅金融公庫は、これまでの新築対策に加え、今後は住宅ストック対策にも重点を置いていきたいと考えています。その一環として大規模修繕などを対象とした「マンション共用部分リフォームローン」があります。このローンは分譲マンションを対象としており、融資は着工前に限ります。また法人格のない管理組合でも融資を受けることができ、マンションの敷地内にある共用部分ならすべての工事について融資を受けられます。昨年度は45件の融資を行いました。

もう一つ「マンション修繕債券積立制度」について説明します。この制度は住宅金融公庫が発行する債券を定期的に購入、積立するもので、これによって修繕資金を適切に管理することができます。積立は1口100万円、毎年1回ずつ最高10回積み立て、1年以上経過すれば、いつでも公庫に対して買取りを求めることができます。第1回の募集は昨年10月10日～11月17日まで行われましたが、周知が徹底せず、450億円の枠に対して109億円の応募に留まりました。

個別相談会で出た相談の一例は、本誌6ページ「マンションQ&A」で紹介しています。

建築士

もうかるマンションと建築士会

豊かさの生活実感と安全・安心社会の実現へ

日本は今、少子高齢化からくる生産年齢人口の減少が進み、住宅・社会資本の老朽化による経済活力、投資余力の縮小が現実化してきています。一方で、国民の意識は多様化し、安心して潤いのある社会の構築が求められています。

このような課題に対し、次世代や将来世代が豊かさを実感できる国民生活と社会の安全・安心が図られる施策の構築に向けて、重点的にとりくむ必要があります。

もうかるマンションとは？

このようなむずかしい社会状況にあって、多様な価値観等の尊重は人間らしさの尊重そのものであり「誰もが健康で生きがいを実感でき、快適な生活環境のもとに、各人の価値観に応じた人間らしい生活を享受できる」ということに他なりません。

そのための自分の人生を最高に生きるステージたる住居「マンション」はどうするのがよいのか、あるいはどうあるべきでしょうか。

まずマンションは共同住宅という居住様式、区分所有という所有

形式、都心立地という経済条件等で複雑な権利関係から、居住者全体の円滑な合意形成が図りたいものです。しかし、使いやすく、こぎれいで美しい気持ちのよい建物で、しかも隣同士も建物内の人々とも支えあう温かなコミュニティができていけるものは高値で取引されています。

また、その居住者は共同して周辺の清掃や自分のマンションを大事に手入れしておられ、何かしら雰囲気そのものがすがすがしく、住まわれている方々の人間性のよさが伺えます。「私も、このマンションに住んで仲間になりたい」—そんな気持ちにさせる環境をつくり出しています。互いの生活を保ちながら、思い思いの最高の人生を送れる場を、共同して維持・管理せざるをえないマンション管理に「マンション管理支援機構」の一員として「調査・研究、提言、相談支援、情報の収集と提供、普及啓発」等に努めたいと思います。

このことが財産的価値を高め、最高の人生を提供する価値ある場をつくり、子供の教育環境や心の資質向上に寄与し、周辺の街並みのよさ等、あらゆる面で「もうかるマンション」に継続していけるものと考えます。ただし、あくまで主体は管理組合・マンション住人であり、私どもの役割は最高のマンションライフを送るために必要とされる、求められる支援です。このことを通じて社会貢献ができ得るものと信じています。

■(社)大阪府建築士会 <http://www.aba-osakafu.or.jp/soudan/mado2.him>

司法書士

管理組合の法人化とメリット

区分所有者が30人以上なら法人の設立可能

司法書士は、裁判所に関する書類作成や法務局に関する各種登記・供託の代理手続きを行います。ところで管理組合が不動産を所有する場合や、大規模修繕のための借入れをはじめ、第三者と取引をする際、権利の主体を明確にすることによって取引をスムーズに進めることができるとして、法人化する管理組合が増えています。

建物の区分所有等に関する法律第47条以下で明文化された規定に基づき、「区分所有者の数が30人以上で構成されるマンションの管理組合は、法人の設立登記をすることにより管理組合法人となる」と、法人化への道が開かれています。

法人化していれば解決可能な2例

従来、あまり注目されることがなかった法人化ですが、管理組合運営について、理事長個人名義を形式的に利用することでまかされてきたことによる実務上の不都合が、事例であるようにいろいろな問題として現れています。その解決策の一つの選択肢として、管理組合

の法人化を検討してみたいかでしょうか。

【事例1】 管理組合の理事長が突然亡くなりましたので、新理事長を選任し、管理組合の所有する不動産の登記名義を変更することになった。登記名義は、法人の管理組合ではなかったため、前理事長の個人名で登記されていた。そこで登記名義を変更するため、前理事長の相続人全員の印鑑証明書や必要書類の署名捺印が必要となった。ところが、相続人の一人が手続きに協力することを拒絶したため、変更登記が不可能となってしまった。再三、説得するも甲斐なく、如何ともしがたい状況です。

【事例2】 修繕積立金の未払い額が高額となってきたため、その居住者と協議して、居住マンションを管理組合に対して担保に入れてもらおうとしたところ、債権者としての名義が理事長個人の名前になるということで渋ってしまい、協議が進まない状況です。

事例1の場合、法人化して不動産の登記名義を法人にしてあげれば、登記名義の変更は不要であり、何ら問題が起りませんでした。

事例2の場合、法人化した管理組合であれば、法人に対する担保の差し入れということで、比較的心理的な抵抗が少なかったと思われる。

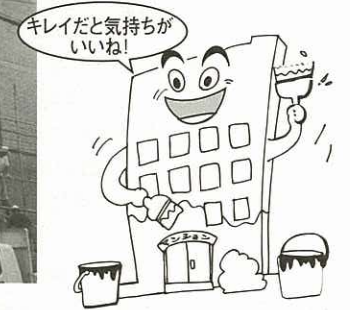
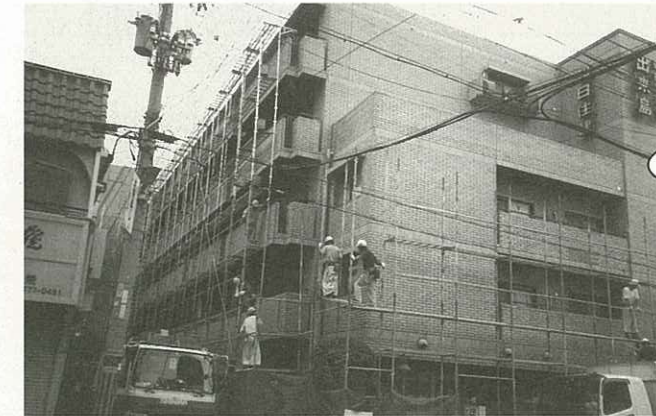
■大阪司法書士会 <http://www.osaka-shiho.or.jp/>

管理組合だより

No.2 西淀川区・朝日プラザ出来島管理組合

勉強になった管理組合主導の大規模修繕工事

約3年にわたる私たち管理組合の大規模修繕工事の体験から、自分たちで努力すれば管理組合主導で公金である積立金を本当に必要とどこへ必要な分だけ使い、余分な支出なく、自分たちの住むマンションをより良きものへと方向づけることができるという確信を得ました。これらの経験が、将来管理組合の財産となり、その運営の上に生かしていくことが、素人の私たちが利害関係を抜きにして支え薄いでくださった多くの人たちへの恩返しだと思っております。また、私たちの体験が、これから大規模修繕工事をされる管理組合の方々の参考になれば幸いです。



タイル張り外観の全面改修なら7~8千万円も

総戸数49戸、5階建てタイル張りの当マンションの大規模修繕工事がスタートしたのは、築10年目の1997年に行った建物劣化診断調査結果から。それは「タイルの浮きと劣化の過大で、落下による人身事故の恐れあり」との衝撃的なものでした。部分改修するための同一タイルの入手は、10年経過した今では不可能。全面改修となれば釜焼きタイルの別注になり、3カ月程度の日数と7~8千万円の費用が必要とのこと。これだと、一戸当たりの積立金の不足額が70万円になります。

そこで理事会・修繕委員会は管理組合独自の見積もりを取ったところ、工事金額の落差に驚き、次のような観点から工事内容の全面的見直しをしました。

- ① 部分足場でのタイル目地詰めタイルの浮き防止が可能なのか
- ② 深目地の壁面は目地詰めした箇所と、されない箇所の段差による躯体とタイルの劣化具合がどうなるか
- ③ 今後、毎年タイル補修を余儀なくされた場合、同一タイル入手が不可能とされる壁面は、まだら模様となる恐れがあるのではないかと

そして、修繕工事は直工事に入る前に、保証期限切れの屋上防水工事を第一期、第二期は全体足場による外壁修繕と二分化することとし、その決定は総会決議に委ね、進めることとなりました。

専門業者に学びつつ半額程度の約4千万円に

今回、管理組合主導で大規模修繕工事に当たった理事や、修繕委員の構成人員は、総会決議とはいえ、10人中、9人が素人女性。専門知識を持た

ずに進んだがゆえに多くの人に迷惑をかけたこともありましたが、工事期間中には地元の専門業者の方に再三現場に入っていたいただき、タイルと躯体の取り合わせの重要性などアドバイスや指導を受けることができたのは、やはり地元とのつながりの中から生まれたことだと感謝しています。

最終的には、壁面補修、防水、外構工事その他工事を合わせて当初見積りの半額程度の約4千万円で済みました。

なお、参考までに第二期外壁改修工事と同時進行した主な工事は下記の通りです。

- ① 管理事務所および集会室新設
- ② 南西店舗側フェンス設置
- ③ 全共用廊下電灯を蛍光灯に切替え
- ④ 販売会社看板灯撤去
- ⑤ マンション名のネオン管取替え
- ⑥ 避難ハッチ4基の取替え
- ⑦ 貯水槽タンク内の防水(安全な飲料水確保のため)
- ⑧ 水道メーターの計器交換(法定基準8年)
- ⑨ 震災等による1階中階段下排水管折れ(2本)とクラック補修
- ⑩ マンション屋上共同アンテナ撤去(ただし、費用負担なし)
- ⑪ 排水縦管の穴あけ、清掃
- ⑫ 定水弁の取替え
- ⑬ 各戸ドア新聞受け口金具の全戸取替え



修繕工事前の深目地
(とところどころにタイルの「浮き」があった)



「浮き」部分をはがした状態



目地部分をコテ塗り込みで仕上げた完成外壁
(結果的に深目地が浅目地になった)

第2回

東京地方裁判所八王子支部の平成8年7月30日判決(判例時報1600号118頁)

「フローリング床変更による騒音被害等が不法行為にあたる」とされた事例

【事案】

非常に閑静な環境にある高級マンションで、2階の一室の区分所有者(被告)が、じゅうたん張りだったリビング・台所・廊下などの床をフローリング(板張り)へ張り替えたところ、真下の1階区分所有者(原告ら2名)が、フローリングにより2階で歩く音や椅子を引く音など生活音すべてが1階に響くようになり、これによって日常生活上の騒音被害・生活妨害等が発生したとして、①精神的苦痛の慰謝料の請求と②フローリングの床を元のじゅうたん張りに復旧工事を行うことを求めた事例です。

2階の区分所有者は、じゅうたん張りは掃除が大変で夏場はうっとうしいとの理由でフローリングに張り替えています(工事費約90万円)、業者に対して防音・遮音措置を特に指示はしていません。また管理組合規約・使用細則上規定されていた専有部分の仕様変更等についての所定の書式(「事前に工事等によって損害を受けるおそれのある組合員の承認を受けている」旨の工作物設置等申込書・「専有部分の仕様変更等について他の区分所有者から騒音等の苦情が出た場合は速やかに現状に復することを確約する」旨の覚書)の届け出はしていませんでした。

また真下にある1階の部屋では、じゅうたん張りの際は静かだったところ、フローリングになってからは、あらゆる生活音が響き、2階住人が寝静まるのを待って就寝し、2階住人が起床し歩き出す音で目が覚めるという生活が続いたと認定されています。また張り替えられたフローリングは防音措置(遮音材)の施されていない1階用床板材を使用し、この床板材を150ミリメートルのコンクリートスラブ上に直張りしていました(じゅうたん張りと比べて4倍以上防音効果が悪化する、と認定されています)。また管理組合理事会は訴訟提起前に両者の言い分を聞き、騒音実験を行い、管理組合総会で決議をして仲裁案を勧告するなどの努力を行っていました。

【判決の要旨】

判決では、「マンションのような集合住宅での騒音被害・生活妨害については、加害行為の有用性、妨害予防の簡便性、被害の程度及びその存続期間、その他の双方の主観的及び客観的な諸般の事情に鑑み、平均人の通常感覚ないし感受性を基準として判断して、一定の限度までの騒音被害・生活妨害は、このような集合住宅における社会生活上止むを得ないものとして受忍すべきである。一方、右の受忍限度を超える騒音被害・生活妨害は、不法行為を構成する」と一般論を述べました。その上で、①フローリング自体に有用性は一応認められるものの、今すぐフローリングに替える緊急性がなかったこと、②管理組合規約・使用細則に違反して事前の届け出を怠っていたこと、③本件フローリングがじゅうたん張りと比べて遮音効果が4倍以上悪化する1階用床板材が使用されていたこと、④階下住人の睡眠など現実の生活が阻害されており、現在まで約2年半にわたり継続していることなどから考え、「確かに、この種の騒音等に対する受け止め方は、各人の感覚ないし感受性に大きく左右される…が、平均人の通常感覚ないし感受性を基準として判断しても、本件フローリング敷設による騒音被害・生活妨害は社会生活上の受忍限度を超え、違法なものとして不法行為を構成する」とされました。そして慰謝料として原告ら両名に各75万円を支払うよう判決を下しました。他方、じゅうたん張りに復旧工事を行うことを求めた点については、「差し止め請求を是認するほどの違法性があるということは困難」として原告らの請求を棄却しました。

ひとこと
コメント

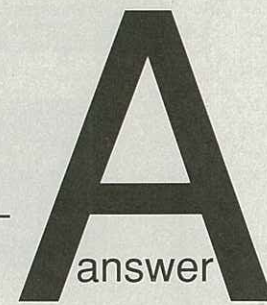
最近、分譲マンションの専有部分のリフォームに際して床材をフローリングに張り替え、これがもとになってトラブルになっている事例が多く見られます。木質フローリングは掃除が容易であること、ダニ対策などの有用性が認められる一方で、防音・遮音効果の点で他の専有部分に大きな影響を与えるおそれもあります。このため専有部分内とはいえども、木質フローリングに替えることを区分所有者単独の意思で自由に行うことは好ましくなく、「区分所有者の共同の利益」(区分所有法第6条第1項)に関わる問題と考える必要があります。中高層共同住宅標準管理規約(単棟型)第17条では「専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取り付け若しくは取り替えを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない」とされていますが、フローリングへの張り替えはこれに該当します。本判例でも慰謝料請求は認められましたが、復旧工事請求については認められておらず、事後的な民事訴訟による解決には限界があります。

したがって事前承認の必要性を周知徹底し、あらかじめこのようなトラブルが発生しないようにしておくことが重要です。
【同種判例】東京地方裁判所の平成3年11月12日判決(判例時報1421号87頁)
同平成6年5月9日判決(判例時報1527号116頁)
いずれも生活騒音被害等は受忍限度内であるとして慰謝料請求は認められていません。(担当 大阪弁護士会)



どこまでご存じ?
マンション管理Q&A

“滞納”管理費・修繕積立金の
督促・回収方法は?



管理費や修繕積立金を滞納している方への督促手順を教えてください。

まずは管理委託契約にしたがって、管理会社が口頭やハガキなどによる督促を行います。それでも滞納金を支払わない場合は、管理組合役員が滞納者に滞納理由や支払い意思の確認を行います。支払い意思はあるが支払えない場合は、分割払いなどを協議する。支払い意思がない場合は、一般的に以下の手順で督促・回収を行うことになります。

①管理組合の名前で内容証明郵便を送送する

これは「管理費等を支払いなさい」という催告を意味するもの。文書の作成は、管理会社に依頼してもいいでしょう。切手代は、1,000円強ぐらい。理事長の名前はあえて出す必要はありません。

滞納額が
30万円以下の場合

②代理人の弁護士名で内容証明郵便を送送する

①でダメなら、弁護士に依頼することになります。この段階で回収が可能になるケースはかなり多いようです。弁護士に依頼した場合の内容証明郵便1通の発送手数料は、報酬基準では5万円が基本です。(実際は、請求する額に応じて増減されます)ただし滞納者が支払いに応じず、弁護士との間で交渉が始まると、追加費用が発生します。この費用については、あらかじめ管理組合として、よく話し合っておくことが大切です。

③簡易裁判所に支払い督促の申し立てをする

申し立ては、滞納者の住所地を管轄する簡易裁判所で行います。このメリットは、裁判所に納める印紙代が低額(3000円くらい)であること、書類も弁護士に依頼しなくても、窓口の指示に従えば簡単に作成できることです。一方デメリットは、債務者からも簡単に異議が出せること。異議が出されれば、その簡易裁判所か同じ管轄の地方裁判所に訴訟を提起しなければ、それ以上事態は進展しません。



④簡易裁判所で少額訴訟を起こす

30万円以下の金額であれば、簡易裁判所で即日判決の手続きが取れるこの方法の方が③より有効とも言えます。訴状は、簡易裁判所の窓口にある定型用紙に書き込むだけで簡単に作成できます。その後、審理の期日に理事長と、証人となる管理会社の担当者が会計担当の理事が出頭すると、原則として判決が即日言い渡されます。ただし、滞納者が最初の期日において弁論をするまでに、通常の訴訟に移ることを求めた場合は、通常の訴訟に移ることになります。



⑤通常の訴訟を起こす

少額訴訟が適用されないときは、通常の訴訟の手続きに入ります。これに関しては、弁護士に依頼するほうがよいでしょう。
●請求訴訟を起こすには、管理組合の総会で相手方を特定した議案を事前にはかって、区分所有者および議決権の各1/2以上の賛成による決議をとっておきましょう。特に管理規約に理事会による訴訟提起の手続きを規定していない場合は、この手順を踏まえていないと後々のトラブルにもなりかねません。
●同じマンションに住む者同士でもあり、滞納の督促はしづらいものですが、回収を先送りし、既成事実化させないことが何よりも大切です。滞納額がかさんでくると回収がますますむずかしくなるし、もとの支払い時期から5年が経つと、滞納管理費は時効となるのが一般的だからです。(民法167条)