

# 森博之マンション管理士事務所通信

2017年(平成29年)3月25日  
第0007号(隔月発行)

編集/発行者: 森 博之

住所: 東京都中央区銀座 7-13-6 かがみビル 2F

電話: 03-6811-5651

URL: <http://mansion-consultant.com/>

## 改正前の管理規約

区分所有者は、その専有部分を次の各号に掲げる用途に使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 1 住戸部分は住宅もしくは事務所として使用する
- 2 店舗・事務所部分は店舗もしくは事務所として使用する
- 3 分譲駐車場部分は駐車場として使用する

## 改正後の管理規約

1 住戸部分は住宅もしくは事務所として使用し、不特定多数の実質的な宿泊施設、会社寮としての使用を禁じる。なお、本号の規定を順守しないことによって、他に迷惑または損害を与えたときは、その区分所有者はこの除去と賠償の責に任じなければならない。

- 2 (略)
- 3 (略)

# 「民泊営業は規約違反」

「区分所有者に  
対する不法行為」

## 50万円の支払い命令

1/13 大阪地裁

管理規約に違反し、居室でいわゆる「民泊」を行っていた区分所有者に対し管理組合が共同の利益に反するとして区分所有法57条1項に基づき居室の使用停止と弁護士費用50万円の支払いを求めた訴訟の判決が1月13日に大阪地裁であった。池田聡介裁判官は、民泊営業は管理規約に「明らかに違反するもの」と判断。ごみの放置などが「共同の利益に反するもの」と認定し、区分所有者側に50万円の支払いを命じた。区分所有者が裁判中に部屋を売却したため、使用停止請求は棄却した。

裁判資料によれば、建てマンション(築70平方メートル)を業者のサイトを通じて購入。14年11月ごろから仲介業者のサイトを通じて申し込み込んだ大阪・日本橋の15階の10階の1住戸国人旅行者ら2名

7人のグループに合わせたため、昨年1月、区分所有法57条に基づく行為の営業を開始した。停止と損害賠償を求めた。男性は「短期の賃借契約である」として「共同の利益に反する状況が発生し、規約改正や注意を告げても営業を続けた経緯を重視。男性の民泊営業が区分所有者に対する「不法行為に当たる」と判断し、弁護士費用50万円の支払いを命じた。停止請求は住戸売却した」として棄却した。(マンション管理新聞1028号)

# 「ガイドライン」3月改訂へ

## 東京都 1/18 素案の概要を公表

東京都は1月18日、昨年12月5日に行われた「マンション管理ガイドライン」改定検討会(齋藤広子座長)の第一回会合で示された改定素案の概要を公表した。2005年10月の策定以来、初めて大幅な改定を行う。「良質なマンションストックの形成」を促進する。防災対策「耐震再生」の項目を新設する。防災対策では自主防災組織の結成や防災マニュアル作成等を推進。耐震化対策では助成や融資の積極的な活用を促進すほか、耐震改修については、委員から「外部専門家の活用や管理費の使途に関しては、委員の加入に努める旨記載すべき」と管理費の解説にマンション

# 耐震性・再生を重視

マンションにおけるコミュニティの重要性を加えた方がよい」などの意見が寄せられた。都は今後詳細な内容を詰める。第2回会合は1月13日に開催し、検討会は終了。第2回の議事録等は、都の「マンションポータルサイト」に掲載されている。(マンション管理新聞1028号)

# 大規模修繕 発注適正化で通知

# マーヅ得ようとして工作 国交省

## 設計コンサル「利益相反行為」を提示

大規模修繕工事における「設計・管理方式」で設計コンサルタントが管理組合の利益と相反する立場につくケースが報告されていくとして国土交通省は1月27日、担当課長名義で関係団体に通知した。大規模修繕でのトラブルや疑問が生じたときは、公益財団法人マンション管理センターなどの相談窓口の活用を周知するよう求めた。

通知名は「設計コンサル」に改正されたマシオン管理適正化指針で「工事の発注等は利益相反等

に注意して適正に行われる必要がある。管理組合の留意事項に盛り込まれた点に言及。設計・管理方式を採用する場合は「設計コンサル」が利益相反行為を起さない中立的な立場を保つ形で施行場の選定が公正に行われるよう注し、管理組合の取組も示した（表②）。

財団法人マンション管理センターは、建設労働者の社会保険未加入問題を受け、現在業界に法定福利費の計上と発注者の理解に取組んでいる現況に、大規模修繕の発注に際しても適切な法定福利相当額を含むよう求められている。

◇（表②）

通知は一般社団法人マンション管理会、同・マンション管理士連合会、公益財団法人マンション管理センター、NPO法人全国マンション管理連合会宛て。

例は、同省・マンション政策課が実施した工事発注に関する実態調査で行ったヒアリングで得られた証言等を引用した。（マンション管理新聞1029号）

大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について。住宅局市街地建築課長、土地・建物産業局建設市場整備課長名で出した。通知では、大規模修繕工事における「設計・管理方式」適切な情報を基に透明な形で施行会社の選定を進めていくためにも有効であるとして「います」とする一方、「管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサル」の存在が指摘されています」とし、具体例を示した（表①）。

- その上で昨年3
- ①指摘されている事例
- 設計会社が、施工会社の候補5社のうち特定の1社の見積金額が低くなるよう、本社だけ少ない数量の工事内容を伝え、当該1社が施工会社として内定したが、契約前に当該事実が発覚したため、管理組合が同設計会社に説明を求めると、当該設計会社は業務の辞退を申し出た。このため、別の設計事務所と契約し直したところ、辞退した設計会社の作成した工事項目や仕様書に多数の問題点が発覚し、全ての書類を作り直すこととなった。
  - 一部のコンサルタントが自社にバックマージンを支払う施行会社が受注できるように不適切な工作を行い、割高な工事費や、過剰な工事項目・仕様の設定等に基づく発注等を誘導するため、格安のコンサルタント料金で受託し、結果として、管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生している。
- ② 取り組み事例
- 利益相反的な提案をしてきた設計会社を除外して選定した事例
    - 管理組合において、公開資料に記載の実績等を基に3社に見積もりを依頼し、設計会社を決定。3社のうち2社は、設計費は安価だったものの、工事とセットでの契約が条件となっており、かえって高額になるため、選定されなかったもの。管理組合において、新聞・雑誌・経験上の知識等の情報を基に15社に見積りを依頼し、うち7社から見積もりが提出され、金額・内容・実績等を勘案し、上位2社に絞り込んだ。工事項目の絞り込みなど工事費の削減に向けた提案を行った施行会社を管理組合が決定。
  - 施行会社を公募など透明な形で募集し、理事会における投票・審議など公平な手続きの下で決定した事例
    - 設計会社は、公募および紹介に基づく13社のうち、5社に関して管理組合の担当役員が個別面談を行い、予算超過であった最高値の会社と、設計業務を十分に行えないと考えられる額であった最安値の会社を除外し、3社に絞り込み、組合員で設計に詳しい者と相談しつつ、理事会の過半数賛成となるまで、理事会投票を数次重ね決定。施行会社は管理組合からゼネコン6社に提案を依頼し、書類審査により3社に絞り込み、理事会投票を数次重ね決定。