

森博之マンション管理士事務所通信

2018年(平成30年)1月25日
第00012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:

各種配管に加えてトイレ、給湯器、洗濯パンも

判例トピック

専有設備の「一体的改修」OK

管理規約改正し積立金で工事实施

共用部分と構造上一体で管理に影響を及ぼす部分の修繕に修繕積立金を充当できる旨改定した管理規約に基づき、専有部分を含む給排水管・ガス管の更新に加え、浴室、トイレ、給湯器、洗濯パンといった設備交換や新設を、修繕積立金を充当して実施した管理組合に対し、区分所有者2人が管理規約の改正や工事を含めた総会決議無効を求めた裁判の原告審で最高裁は9月14日付で原告不受理を決定した。区分所有者の請求を棄却した昨年3月の東京高裁判決が確定した。

裁判資料によれば、事件の舞台は昨年で築50年を迎えた神奈川県のレストラン。管理組合は2012年、管理規約を改正し、専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分および共用部分の管理上影響を及ぼす部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる」とする規定を新設。同規定で修繕積立金の用途に加える改正も行った。

その後専有部分を含めた給排水管・ガス管の更新に加え、トイレの交換、浴槽のユニットバス化と、それに伴う給湯器の設置、洗濯パンの新設などの内容の工事を決議した。工事金額は5億9745万円。

管理組合は2012年、管理規約を改正し、専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分および共用部分の管理上影響を及ぼす部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる」とする規定を新設。同規定で修繕積立金の用途に加える改正も行った。

その後専有部分を含めた給排水管・ガス管の更新に加え、トイレの交換、浴槽のユニットバス化と、それに伴う給湯器の設置、洗濯パンの新設などの内容の工事を決議した。工事金額は5億9745万円。

有者の承諾はない、と訴えた。また設備は配管と構造上一体となった部分ではない」とし、仮に規約改正が有効だったとしても、工事は規約に違反する、との主張も展開した。

昨年9月30日の一審横浜地裁判決(大竹優子裁判長)は、区分所有者側の請求を棄却した。区分所有者間の利害の衡平について大竹裁判長は、工事に先立って浴室・トイレなどの設備を自費で更新した者と、工事で修繕積立金で設備の更新を行った者との間に不均衡が生じる可能性は否定できない」と言及。

ただ、管理組合が、すでに設備を交換していた区分所有者らに、設備をそのまま使用している点から、工事の必要性および合理性と、先行して工事を無効だと主張。規約改正で、先行して工事を実施した者が受ける不利益を比較し、決議の無効をもたらすほどの不公平が生じている」と主張。規約改正で、先行して工事を実施した者が受ける不利益を比較し、決議の無効をもたらすほどの不公平が生じている」と主張。

昨年3月15日の二審・東京高裁判決(州神裕裁判長)も一審判決を支持。同管理規約違反の有無に審判で管理の方法については、浴室やトイレは専有部の配管として給排水管等と大竹優子裁判長)を介して共用部の配管に接続されていることや、配管類の更新に伴い、浴室やトイレを撤去して防水性が更新することによって更新する必要がある」と判断し、区分所有者側の請求を棄却した。

この判決では、専有部の配管だけでなく、共用部、配管と直接つながる設備についても管理組合による「一体的改修」を認め、修繕積立金による工事を認めた。一体的管理を行う必要性、合理性がある」と判断された。先行して工事を実施していた区分所有者に対し、一定の範囲内に洗濯機を設置するなど管理組合が配慮を行っていた点も評価された。マンション管理新聞105号)

区分所有者二審とも管理組合が勝訴

