

# 森博之マンション管理士事務所通信

2018年(平成30年)3月25日  
第00013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/>

## 補修費用など 約2億4000万円 業者側は争う姿勢

# タイル落下「施工不良のせい」

## 神戸の管理組合 分譲主、設計者ら提訴

「外壁タイルが落下したり、下地から浮いたりしたの施工不良が原因だ」などと、神戸市中央区のマンション(249戸)の管理組合が売り主のアパホーム、下請け施工業者、設計・監理業者の3社に対して、弁護士費用を含め調査や補修工事などにかかった計2億4349万円の損害賠償を求めた裁判の第1回口頭弁論が2月7日、大阪地裁であった。業者側は争う姿勢を示した。

提訴は昨年12月7日。訴状によれば、同マンションは2005年9月に竣工した。遅くとも同年10月28日から購入者に引き渡された。外壁タイルの多くは「45二丁タイル」とされ、築9年6カ月後の15年3月に14階の1戸の西側バルコニー外側下部の外壁タイルが約1・5坪にわたって剥離し、4階の住戸ベランダに落下した。破片は地上にも落ちた。アパホームらの調査で周囲のタイルの浮きも発覚。階下の3戸でも浮きが確認され、被害防止のため2戸間のタイルを広範囲にわたって撤去した。

管理組合は「タイルの剥離の原因は施工不良だ」として、全面調査を求めた。同社は「経年劣化である」として応じないと回答した。このため管理組合は業者に依頼して調査を行った。調査の結果、タイルの浮き割合は0・95%あり、外壁タイルの浮き割合は14・86%に達した。1級建築士による原因調査も行った。その後、同社らに損害賠償を請求するのと通知したが、いずれも法的責任や施工不良を否定した。

管理組合は調査結果から、タイルの浮きの原因は、施工時に下地面に吸着力を挙げたための「目荒らしを行っていなかった」「下地処理としての高圧洗浄が十分でなかった」と主張。張り付けモルタルの厚み不足や下地調整材の硬化不良なども指摘

全面調査「経年劣化」と応じず 要求も

設計・監理業者に対しては「建物としての基本的な安全性が欠けた」との「注意義務」を怠ったと指摘。すでに元請け施工業者は解任された。調査したタイルの範囲や浮き等が確認された枚数などが分かる写真の提出を管理組合側に求められている。下請け業者は「外壁タイルの浮きの結論については争う」として、具体的な主張については今後行う。

この日の弁論では裁判所が管理組合側の「権利能力なき社団の何の権利が害されたのか。権利の主体は区分所有者ではないのか」と権利主体について尋ねる場面があり、代理人弁護士は「検討する」と述べた。次回は3月22日、同マンションは、築1年半ほどで構造設計者による耐震性不足が発覚した。訴状によれば、14年6月に同社が全額負担し耐震補強工事が完了したが、「各戸の床面積が減少するなどの被害が生じてしまっており、現在もアパホームとの間で損害賠償について別途交渉中」だ。(マンション管理新聞1063号)

が、同じグループ内で施工や販売などをしている点から、一員であるアパホームは元請け業者に安全性が欠けないよう「配慮させる義務を負っていた」として、不法行為に基づく損害賠償を求めている。

# 検討会の提示案を踏襲

# 3月中にも制度開始へ

## 団地型の 敷地売却 建替法規則など改正

国交省

団地型マンションの敷地売却制度が3月中にもスタートする。昨年10月、「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」(浅見泰司座長)で提示された制度案を基に国土交通省は昨年12月、マンション建替え円滑化法(マンション建替法)施行規則・基本方針に加え、「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」の改正案をまとめ、パブリックコメントで意見を募集。2月28日の検討会を経て、3月中旬に規則・基本方針を改正し、公布・施行する。

流れについては次回「の会議次第」と話している。

同政策室に聞いた。意見提出者数(団体含む)と意見数は共に「数件程度」。意見内容は「団地内の全棟で手続きを同一化するべき」など、改正案に盛り込まれていない点の提示などが多く、「具体的に中身は踏み込んだものはない」と話した。

認定申請予定時期を記載できるように修正する。基本方針は全ての棟で敷地売却組合を設立することなどを加える。ガイドラインは、再生方針決議や売却推進決議などは一般的に団地管理組合の普通決議で行う旨、法に基づく手続きは団地全体での合意を前提とし、各棟を進める旨を明記するなどの改訂を行う。(マンション管理新聞1064号)

## 業務委託で「標準契約書」

### 民泊「家主不在型」では必須

国交省

国土交通省は2月23日、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者と業務委託契約を結ぶ際に使う「住宅宿泊管理受託標準契約書」を策定した。

者双方とも、契約期間中でも解約可能とされている。

住宅宿泊事業法による家主不在型の民泊を実施する場合、事業者は管理業者へ業務委託する。契約は書面による通知を行えば、事業者・管理業者は管理業者へ業務委託しなければならない。

5条関係コメントでは、特に「届け出た住宅の維持保全に係る業務」について「対象範囲を明確に定める必要がある」とし、具体的には台所や浴室、トイレに加え、水道や電気など「最低限必要な」ライン、扉やサッシなどの住宅設備が正常に機能するよう保全しなければならない、と明記。

管理業者には、事業年度終了時および契約期間満了後、事業者へ業務の実施状況や地域住民からの苦情の発生状況を報告するよう義務化。単純な問い合わせについては記録・報告を伴う問い合わせの場合は、苦情の発生した日時や問い合わせ者の属性、苦情内容などを「把握可能な限り記録し、報告する必要がある」としている。(マンション管理新聞1065号)