

# 森博之マンション管理士事務所通信

2018年(平成30年)11月25日  
第00017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 伽ミビル2F

電話: 03-6811-5651

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

## 免震・制震ダンパー問題だけじゃない...耐震性に影響 「構造スリット」大丈夫?

# 相当数の既存物件に採用 不具合発見で補修も

## 神奈川県 マンションの 全体の4割で施工不良

免震・防振ゴムや免震・制震ダンパーの性能・検査データの改ざんが発覚するなど、地震に対する建物性能への信頼が揺らいでいるが、一般的なマンションでも、建物の耐震性を揺るがしかねない「不具合」がある。構造耐力上重要な柱や梁・壁と、単なる「雑壁」を切り離す目的で施工される緩衝材「構造スリット」。地震時、雑壁に加わる力を柱や梁に伝えないようにするための「縁切り」だ。既存マンションにも数多く採用されているが、この構造スリットに不具合が見つかるケースがある。不具合を発見し、売り主負担で補修工事を実施させた経験を持つ建築士は「築年が浅いマンションはスリットが適正に施工されているかどうか、第1回の大規模修繕工事前にぜひ調査してほしい」と訴える。

神奈川県  
50カ所ある構造スリットの4割に当たる、100カ所以上  
に施工不良の疑いが  
あることが判明し  
た。  
補修工事は、全額  
売り主が費用を負担  
して実施した。管理  
組合が自己負担でコ  
ンクリートをはつ  
り、不具合箇所を発  
見して対応を迫った  
ため、売り主側も反論  
の余地がなく、管理組  
合は社長名での「おわ  
び状」まで提出させ  
た。

築10年以内なら、品確法の「主要構造部の瑕疵担保責任」を主張できるため、不具合があっても売り主側の負担で補修を実施できるという。  
「スリットが採用されているのは、阪神・淡路大震災以降の物件が大半だと思う。品確法が適用されないマンションでも、不具合が大きければ業者が対応することもある。とにかくまず調査してほしい」(マンション管理新聞1088号)

## 高圧一括受電 導入不可 反対者2人が解約せず

## 削減分との 差額支払え 他の区分所有者が提訴

神奈川県  
10月20・21日、横浜市の神奈川県弁護士会館で開かれた第21回全国マンション問題研究会での報告事例。

### 〈事案の概要〉

団地型マンション(5棟・544戸)の総会で可決された高圧一括受電の

導入に反対し、電力会社との電気供給契約を解除しなかった区分所有者2人に対して、ほかの区分所有者1人が、一括受電を導入していた場合に於ける電気料金との差額9165円の損害賠償などを求めて提訴した事案。

利益を享受できなかったとすれば、被告らは区分所有者または居住者の権利または利益を侵害したも  
のとして、不法行為による損害賠償請求権に基づいて差額の電気料金を賠償すべきである」と結論付けた。

一審・札幌地裁判決は「共用部分の変更および管理に關して集会決議で決めた以上、反対者も決議に従うのが区分所有者の当然の理である」と指摘した。  
区分所有者が解約の書面を提出しなかったために高圧一括受電を導入できず、「低廉な電気料金の2項の「特別の影響」

に当たるといふかについては、定期点検の停電は「単なる不安感」だと一蹴。  
また、停電による不便は「被告らのみに生じる事態ではない」として被告の承諾を得る必要はない、とした。  
各棟の決議が必要かどうかについても言及した。  
管理規約で全体共用部分と各棟共用部分を総称した「組合管理部分」の変更については、「団地総会の決議で決する」と規定している点に着目。

〈次ページにつづく〉

# トラブル 理事の「罷免」議題に監事が臨時総会招集

## 総会で可決も解任された理事4人が「権限逸脱」と地位保全申請

理事の「罷免」を議題に挙げた臨時総会を監事が招集し、解任を決議したのは、監事の権限を逸脱しているなどとして、解任された理事4人が今年3月、前橋地裁に地位保全の仮処分を申し立てる事件があった。前橋地裁は4人の申請を却下。3人が抗告したが、東京高裁は9月までに2人の抗告を棄却する決定をしていく。前橋地裁の高橋浩美裁判官は、監事は「自ら必要と考える理事解任の議案を提出し、その決議を求めることもできる」とする判断を示した。

### 裁判所が認める決定

トラブルが起きたのは、群馬県のリゾートマンション。今年2月、管理組合は、群馬県のリゾートマンション。法人の理事8人中、4人の解任を議題とした臨時総会を監事が招集し、賛成多数で可決した。元理事1人に対する「監事自らが招集する」と規定されている今年5月22日の決議は、各棟における「前ページのつぎ」の決議は不要である」と判断した。

臨時総会で解任された理事は、この決議に「監事は、報告のための臨時総会招集権はあくまでも、理事解任決議案を提出して総会で採決させる権限は全くない」と強く反発。3月には「決議は違法な効」とし、現在も理事の地位にあることを保全するよう、前橋地裁に申し立てた。

元理事は決議の違法性について、まず区分所有法50条違反を指摘した。

50条3項は管理組合の「財産の状況や業務執行について法令や管理規約に違反し、ま

たは著しく不当な事項がある」と認めると、「報告をする」とは明らかだ」と訴え、必要がある」と認めるとは明らかだ」と訴える。元理事1人に対する「監事自らが招集する」と規定されている今年5月22日の決議は、各棟における「前ページのつぎ」の決議は不要である」と判断した。

「この請求は、決議に賛成した残り2戸にのみ成り立つことになった。反対した2戸を除けば、9165円に542戸を掛け合わせると496万7430円であり、この判決の影響は大きいだろう」と思う。

高橋裁判官は、監事の招集する総会の議題は、「区分所有法上は「報告に限られる」と考えられる」と判断した。ただし、「法の規定は強制規定ではなく、規約で異なる規定を置くことも許されると解される」とも。

その上で「不正がある」と認められるときは臨時総会を招集できると規定されている」とこのマンションの管理規約の条文について

この事案では団地管理組合としての決議しかやっていないと、棟別の管理組合の決議は行われていない。各棟の決議がなく、このように導入がそもそもできないのか。

判決は「専有部分の高圧受電の導入が各棟の共用部分の変更または管理に該当するとしても、本件規約によれば、団地総会の決議で足り、各棟における集会の決議は不要である」と判断している。棟別に決議が必要だったんじ

「必要があるときに限定されていない」と言う。条文は「管理組合の業務の執行・財産の状況に不正がある」と認められる場合、喫緊に対応策を講じなければならぬ状況だから、監事が総会を招集する場合「報告」のみならず「不正な業務執行等に関する理事の解任など、自ら対応策として必要と考える議題も適宜提出できる趣旨だと考えられる」と解釈した。(マンション管理新聞1087号)

## 団地型 「棟別決議は不要」

でも