

9/28・29 函館 第16回全国マンション問題研究会

事例報告

専有部分の給・排水管交換 費用、積立金充当できるか

第16回全国マンション問題研究会が9月28日・29日、北海道函館市の函館弁護士会館で開かれた。当日は、弁護士12名が11例を報告、検討を行った。参加者は約50人。この中から給排水管の更新をめぐる問題をピックアップします。

(事案の概要)

石川恵美子弁護士

高経年マンションで給排水管の更新をする。専有部の給排水管について、どうしたら良いかという問題が出ています。管理組合は、専有部分(内)の給排水管その他の配管について、

濱田卓弁護士

「管理組合は、専有部分(内)の給排水管その他の配管に

(考察)

鎌野邦樹弁護士

法務省立法担当者によると、共用部分

実施済み住戸への配慮は

総会の決議を経て、これを管

か専有部分が、付属物も含めて、そ

理組合の責任と負担において更新することができるといわれる。管理規約にこれを管理規約に入れるケースがある。こうした規約で、専有部分内の配管も管理するだけではなく、管理組合の費用を出すことが認められるのか。この問題で、議論すべき問題

得る。その点が規約で明確であれば問題ない。ただ、規約で定めていないときや規約が明確でないときは、原則に戻ると床下配管などの専有部分については管理組合はタッチできない。恐らく規約改正が必要だ

丸山英氣弁護士

途中から買った人が100万円ほどかけて工事をし、その費用を返せと求めた先例の中で、裁判所は共用部分と構造上一体となっているかどうかという判断もしているが費用は別だとしている

費用については特段の配慮が必要。先行実施者には補償が必要になる。

私が代理人になったケースでは、配管

工事を超えてバス、トイレ、給湯器も管理組合が負担するというところで、前に良い風呂場に交換した人は冗談じゃないと言っている。専有部と共用部分の管を一体としてやることは何の異論もないが、費用は管理組合で負担するかどうかということは多数決では出来ないと思う。まして風呂場とかを替えるのは行き過ぎの感がある。費用については特段の配慮が必要で、先には補償が必要になると思う。(マンション管理新聞 第920号より)

(前頁からの続き) 調停条項では長計に管理組合が主張する費用が計上されていないことや、一部外壁浮きなどの複数の課題を列挙。行政機関に対する管理組合の苦情申し立て取り下げ等も確認し、コスモスイニシアが複数の課題に対する335万円を支払うことで調停が成立した。成立条件に内容の口外禁止が含まれており、当事者双方は評価について「コメントできない」としている。

◇ 原告と被告はマンション管理適正化法で公布義務とされる設計図書の未交付をめぐって争い、11年9月30日東京地裁判決は標準仕様書の公布を命じた。12年2月10日、東京高裁でコスモスライフが管理組合に交付する形で和解した。

『修繕積立金の意図的な低額提示』については、2010年2月26日、衆議院国土交通省委員会で柿澤未途議員(みんなの党)が取上げ、問題視されていた。(マンション管理新聞 第920号より)