

伊藤マンション管理士事務所通信

2022年(令和4年)3月25日
第00083号(隔月発行)

編集/発行者：伊藤マンション管理士事務所
住所：神奈川県相模原市南区旭町 15-33-710
電話：042-851-5056
URL：<https://www.ito-mankan.com/>

使用なら消防法上の扱い変更で 管理組合の負担増

大阪市淀川区のマンションで障害者用グループホーム(GH)として住戸を賃借使用する社会福祉法人に、管理規約違反だとして管理組合が区分所有法57条に基づく行為の停止などを求めた裁判の判決が1月20日、大阪地裁であった。龍見昇裁判長はGHとしての使用停止と、管理組合が法的措置に要した実費相当額として求めた約85万円を法人側に支払うよう命じた。判決を言い渡した。

判決では、GHとしての住戸使用を「規約違反」と認定。GH使用すると管理組合が新たに消防法上の防火対象物点検義務や自動火災報知設備の設置義務を負うことなどから「管理組合の経済的負担等に影響を及ぼすことは明らか」として、使用は「共同の利益に反する行為」と結論付けた。法人側は控訴しては約51万円と見込まれている。

管理規約では入居当初から専有部分の用途は「住宅」に限定され、専有部以外の用途は「住居」だとしていたが、2003年には法人がGHとして住戸使用を開始。3階と7階の2戸を賃借し、管理組合側は専有部を拒否したため、管理組合側は専有部をGHや特定防火対象物に供することを禁じる規約変更を行い18年裁判ではGH使用が規約違反か、共同の利益に反する行為かどうかが主な争点となった。

規約違反 「共同利益背反行為」と認定

1/20 大阪地裁

グループホーム使用認めず

「管理組合の経済的負担等に影響を及ぼすことは明らか」として、使用は「共同の利益に反する行為」と結論付けた。法人側は控訴しては約51万円と見込まれている。

管理規約では入居当初から専有部分の用途は「住宅」に限定され、専有部以外の用途は「住居」だとしていたが、2003年には法人がGHとして住戸使用を開始。3階と7階の2戸を賃借し、管理組合側は専有部を拒否したため、管理組合側は専有部をGHや特定防火対象物に供することを禁じる規約変更を行い18年裁判ではGH使用が規約違反か、共同の利益に反する行為かどうかが主な争点となった。

管理規約では入居当初から専有部分の用途は「住宅」に限定され、専有部以外の用途は「住居」だとしていたが、2003年には法人がGHとして住戸使用を開始。3階と7階の2戸を賃借し、管理組合側は専有部を拒否したため、管理組合側は専有部をGHや特定防火対象物に供することを禁じる規約変更を行い18年裁判ではGH使用が規約違反か、共同の利益に反する行為かどうかが主な争点となった。

除を負担している」と指摘。変更前の規定も「マンション内には福祉施設等の住戸利用施設が存在することを許容することを定めた規定はない」とも考慮し、「共同の利益に反する行為」として、規約違反を認定した。

専有部分工事認める

「コロナ予防」理由に申請 区分所有者が仮処分申請

1/13 大阪地裁

新型コロナウイルス感染症予防対策を理由に専有部をリフォームの申請を受理しない方針に異議を唱えた法人区分所有者が、仮処分を申請する。大阪府のマンションで、別の区分所有者が管理組合に工事実施を認める決定をしていない。決定を認めず、別の区分所有者が仮処分を申請する。大阪府のマンションで、別の区分所有者が管理組合に工事実施を認める決定をしていない。決定を認めず、別の区分所有者が仮処分を申請する。

また作業は1日原則2時間以内とするなどの感染症予防対策の継続を決定した。昨年の臨時総会決議は、専有部分リフォームを予定していた区分所有者の「受任すべき限度を超えている」と認定。

(2面へ続く)

> **「管理計画認定」の活用サービスのご利用はこちら ※準備中**

(遷移先の「管理計画認定手続支援サービス等利用規約」を必ずお読みください。規約の承諾後に申請手続画面に移ります。)

◎一般のマンション管理組合の方は

こちらから ⇒



令和 4 年 4 月 1 日(金)AM9:30から受付開始します。

>管理計画認定手続支援サービス利用案内 (一般管理組合用) ※準備中

◎マンション管理士 (管理会社所属のマンション管理士含む。) による事前確認済みの管理組合の方は

こちらから ⇒



令和 4 年 4 月 1 日(金)AM9:30から受付開始します。

>管理計画認定手続支援サービス利用案内 (事前確認済み管理組合用) ※準備中

4月1日提供開始

管理計画認定 手続支援サービス 専用ページも開設

公益財団法人マンション管理センターは3月4日、管理計画認定制度における「管理計画認定手続支援サービス」を同制度の開始に合わせて4月から提供を始める、と発表した。事前確認を行うマンション管理士が受講しなければならぬ「事前確認講習」の実施概要も明らかにし、7日から受講申し込みを受け付けている。

同サービスは管理計画認定申請手続をオンラインで実施できるようにするインターネッソ上の電子システム。申請者が必要事項を入力すると地元自治体に提出する申請書が自動生成される仕組みだ。7日には同センターホームページに申請用の専用ページが開設された。システムの利用料は1申請当たり税込1万円。マンション管理士に事前確認を依頼する際の手数料が別途かかる。万一管理計画が認定されなかった場合はシステム利用料も返金されない。「事前確認」は、管理計画の認定申請前に同センターが実施する講習を修了したマンション管理士が管理計画認定基準への適合状況を確認する。基準に適合している場合、管理組合に「事前確認適合証」を発行する。新築を対象とした「予備認定」における適合確認も、同講習を修了したマンション管理士が行うことになっている。計画を作る自治体が設定できる独自の認定基準については、確認の対象外。4月から管理計画認定制度の開始を予定する自治体には、この適合証の提出を必須にし、また適合証の有無で手数料に差を設けるケースが多い。

事前確認講習はオンラインで実施する。対象は登録済みのマンション管理士。登録後5年が経過している場合は法定講習の受講が条件だ。3月7日に募集を始めて4月8日午後5時まで受け付ける。講習開催期間は3月28日午前9時30分から5月9日午後5時。受講料は税込み1万円。講習の有効期間は講習修了日から5年が経過した日から。受講後は講習開催期間に効果測定を実施する。正答率8割以上で修了する。年度末。初回の受講修了者は修了年月日に関わらず2027年度末(28年3月31日)が期限になるとしている。内容は今回のマンション管理適正化法の改正内容、管理計画認定制度の概要、管理計画認定に関する事務ガイドライン、管理計画認定手続支援サービス事前確認等で約2時間。動画は単元ごとに分割されている。受講後は講習開催期間に効果測定を実施する。正答率8割以上で修了する。年度末。初回の受講修了者は修了年月日に関わらず2027年度末(28年3月31日)が期限になるとしている。

◇ 対象は登録済みのマンション管理士。登録後5年が経過している場合は法定講習の受講が条件だ。3月7日に募集を始めて4月8日午後5時まで受け付ける。講習開催期間は3月28日午前9時30分から5月9日午後5時。受講料は税込み1万円。講習の有効期間は講習修了日から5年が経過した日から。受講後は講習開催期間に効果測定を実施する。正答率8割以上で修了する。年度末。初回の受講修了者は修了年月日に関わらず2027年度末(28年3月31日)が期限になるとしている。内容は今回のマンション管理適正化法の改正内容、管理計画認定制度の概要、管理計画認定に関する事務ガイドライン、管理計画認定手続支援サービス事前確認等で約2時間。動画は単元ごとに分割されている。受講後は講習開催期間に効果測定を実施する。正答率8割以上で修了する。年度末。初回の受講修了者は修了年月日に関わらず2027年度末(28年3月31日)が期限になるとしている。

編集後記

(一面の続き) 規約の変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を与えるときは当該区分所有者の承認を得なければならないとする区分所有法の規定に反するとして、感染の予防目的自体は「一定の合理性を有する」として、保全の必要性については、住戸のロインの支払い削減のために売却の必要がある点を捉え、工事の必要性を認めたと。府から新型コロナウイルスの発令が行われるまで」と「予測困難かつ比較的長期に及ぶ」とし、区分所有者の不利益は「相当大きい」と指摘した。保全の必要性については、住戸のロインの支払い削減のために売却の必要がある点を捉え、工事の必要性を認めたと。府から新型コロナウイルスの発令が行われるまで」と「予測困難かつ比較的長期に及ぶ」とし、区分所有者の不利益は「相当大きい」と指摘した。保全の必要性については、住戸のロインの支払い削減のために売却の必要がある点を捉え、工事の必要性を認めたと。府から新型コロナウイルスの発令が行われるまで」と「予測困難かつ比較的長期に及ぶ」とし、区分所有者の不利益は「相当大きい」と指摘した。