

# マンション管理士田原事務所通信

2013年(平成25年)3月25日  
第00029号(隔月発行)

編集/発行者: マンション管理士田原事務所  
住所: 広島市佐伯区  
電話: 090-4699-1137  
URL: <http://www.ccm-tabara.com>

## 建物・敷地売却決議制度創設へ

法務省は一月八日、法制審議会被災関連借地借家・建物区分所有法制部会の第8回会合を開き、被災マンション法見直しに関し、「取り壊し決議」と並ぶ新たな選択肢「建物敷地売却決議」(仮称)制度の骨子を決めた。

次回一月二十九日の会合で要綱案を示し、二月八日の法制審議会総会で承認後、通常国会で改正法案を提出する予定だ。

部会は一二月二六日と一月八日の会合で主に「建物敷地(一括)売却決議」制度について議論。制度名称では組合による売却決議の団体的拘束性を認めつつ、「区分所有者による売買や登記を否定するものではなく、一括売却という名称では誤解を生む」などの意見もあり、一括の名称を外す案が示された。

「昨年秋の大規模修繕工事は何かと大変だったよ。今年もかなり大変になるんじゃないの」。東京都内の設計事務所代表を務めるIさんは今年の一都三県の大規模修繕工事市況について、こんな見通しを持っていったのか。

Iさんは昨秋、工事の現場で二つの受難に見舞われた。一つは職人不足。もう一つは足場資材の不足だ。毎年秋の大規模修繕工事はおおむね着工時期が九月と決まっているため、工事が集中し職人が不足することはよくある。Iさんは、毎年

着工時期を八月に繰り上げて良質な職人を確保を狙っているが、それが昨年はあまり効果がなかったという。足場資材の不足は深刻で、3面分しか資材が確保できなかった現場もあった。北側から施行を始めた後、足場を解体

改修業者の間でも資材不足については「震災復旧の影響がある」と考える人がいた。ある改修業者は「資材不足でレンタル料金が高騰した」と話す。「実情を知らない設計事務所が仮設費用を少なく見積もったため、5、6社集った業者の提示した見積りが大きく上回った」という現場もあったと聞く。「資材不足の原因は、やはり震災復旧の関係じゃないかなあ」と予測する。

# 5分の4以上で可能に

## 被災マンション法見直し 売り渡し請求も用意

### 法制審

決議要件は、区分所有者と決議権および敷地利用権の持分の価格割合について各5分の4以上。決議非賛成者に対して、売り渡し請求等の手続きを設ける。

決議集会の1ヶ月前には説明会を開き、復旧や建て替えでは賛成者に対して、売り渡し請求等の手続きを設ける。

一方、職人不足は震災復旧が原因ではないから、ただ単に現場が多いからではないか」とする声が多い。「今は改修の現場が多いから、職人も会社を選ぶ。賃金や支払いがしっかりしていないところはパス、ということもあるみたいだよ。」と中堅改修業者の役員。

# TOPIC すでに「大渋滞」状態か 震災復旧の影響で職人不足? 増税控え需要急増?

## 2013大規模修繕市場は 昨秋は資材不足も

改修大手社員のKさんは「震災復旧ではないが、震災が発生したため、予定していた大規模修繕工事を先送りしていた物件で着工に入る、というケースが多い。特にこの春が存在も施行件数を底上げしているのでは」と話す。

(裏面へ続く)

# 他の居住者に著しい不利益

# ベランダ喫煙は「不法行為」

## 名古屋 5 万円の賠償命じる

ベランダで吸うたばこの煙で体調が悪化したとして、七十代の女性が真下の階の六十代男性に 150 万円の損害賠償を求めた裁判の判決が十二月十三日、名古屋地裁であった。堀内裁判官は「ベランダでの喫煙を継続したことにより、原告に精神的損害が生じた」と認定し、六十代男性に五万円の支払いを命じた。判決は確定している。

提訴は 2011 年。女性は、このマンションに一年ご入居したが、階下の男性居住者がベランダで喫煙するため「一〇年四月ごろから、たばこの煙が室内に入ってきてストレスを感じたり、ストレスで帯状疱疹を発症した」などとして五月に手紙で男性に喫煙をやめよう求めた。女性は喘息だったという。

## 「禁止規定なくても「同様」

一一年四月ごろには、ベランダで喫煙していた男性に直接伝えましたが、男性は原告女性との生活音がうるさいなどと反論して、ベランダでの喫煙を続けた。このため女性は管理組合理事長に相談。管理

組合は回覧でベランダの喫煙の注意を呼びかけ、生活音への注意とともに同様の内容を掲示板にも張ったが、男性は喫煙を続けた。八月には、同居する女性の娘が電話で喫煙を止めるよう要請したが、それでも

喫煙は止まらなかったという。だが女性の隣室住民も、男性に対しベランダ喫煙に苦情を述べていた。この住民は、毎年一定期間だけマンションで暮らしており、この居住者がマンションで生活を始めた九月一九日以降は、喫煙はなくなっ

た。男性は、マンションの使用規則にも「ベランダでの喫煙を禁じる規制はない」などと反論していた。

堀内裁判官はまず「自己所有建物内でも、いかなる行為も許されるといふわけではなく、行為が第三者に著しい不利益を及ぼす場合には、制限を加えられることがあるのは止むを得ない」とした上で、専有部・専用使用部分での喫煙について「マンションのほかの居住者に与える不利益の程度によっては制限すべき場合がありうる」と言及し、他の居住者に著しい不利益を与えていることを知りながら喫煙を続け、喫煙行為を防止する措置を

取らない場合には「喫煙が不法行為を構成することがあり得る」と判断した。

使用細則がベランダの喫煙を禁じていない場合でも「同様だ」と述べ、喫煙が不法行為に該当するかを検討している。

損害額については、不法行為に認定されたベランダでの喫煙期間が一一年九月一九日までの約四ヶ月で、自室の喫煙でも開口部や換気扇等からの

煙を完全に防止することはできず「マンションに居住しているという特殊性から、原告も、近隣のたばこの煙が流入することについて、ある程度は受忍すべき義務がある」とし、五万円が相当とした。女性の症状については「ベランダでの喫煙により生じたもの」と判断した。(マンション管理新聞 第 895 号より)

(表面からの続き)

K さんを始め、多くの改修業者が、施工件数底上げのもう一つの理由として挙げているのが来年四月の「消費税アップ」。税率がアップする前に工事を実施してしまおう、という「駆け込み」が増えている、という見立てだ。

「ウチでは、この春の工事はもう一杯。見積り参加のご依頼があってもお断りしている状態です」と K さん。別の業者も「春の工事件数は多い」と、すでに「大渋滞状態」だと話していた。

現行の消費税で工事を実施するには、来年三月までに工事代金支払いを完了させなくてはならない。そう考えると、昨秋・今春の工事ラッシュは想像がつかない。ただ、「駆け込み」の効

果は、もうない、と指摘する業者もいる。工事の集中で工事金額が高騰し「今では、もう増税後と同じくらい金額になってしまっているのでは」と、改修大手の社員。

「あえて急いで工事に取り掛かるより、余裕を持って(工事件数が減る)増税後に工事を行った方がいいのでは、という気もする」と、管理組合にアドバイスを送る。

いづれにせよ「大渋滞」が予測される、今年の大規模修繕工事市況。今秋工事に漕ぎ付けたい、と考えている管理組合は、増税後と比べて工事代金などの程度安上がりになるのか「駆け込み効果」をチェックしておいた方がよいのかもしれない。(マンション管理新聞

### 編集後記

消費税アップの前に駆け込みで大規模修繕工事を行おうとする管理組合にとって本当に今この時期にあわてて工事することが良いのかどうか考えさせられる記事である。材料不足による値上げ、職人不足による工事品質の低下、特に経験豊富な現場監督の果たす役割が大きいマンションの修繕工事である。消費税アップよりも大きな損失も考えられる。管理組合にとって組合員全員で毎月積立ててきた修繕積立金である。ここは冷静に工事項目、内容含めて十分議論し消費税がアップされてもなおかつ回収出来る工事を目指しましょう。 田原 啓次