

## NPO 埼玉管ネット 第 30 回マンション管理組合実践セミナー開催報告



開催日時：平成19年6月3日（日）13:30～16:30  
開催場所：さいたま市民会館うらわ 101 集会室

主 催：NPO 埼玉管ネット  
（埼玉県マンション管理組合ネットワーク）  
後 援：埼 玉 県  
埼玉県マンション居住支援ネットワーク  
さいたま市  
マンション問題総合研究所

平成 19 年 6 月 3 日に行われた第 30 回マンション管理組合実践セミナーの要約を報告いたします。

### 開会挨拶

NPO 埼玉管ネット会長 佐々木 一

### テーマ 1：『マンション保険とリスク管理』

講師：NPO 埼玉管ネット 理事 ファイナンシャル・プランナー 船井 和明 氏  
解説：朝日火災海上保険株式会社 大宮支店長 亀井 真 氏

#### 1. マンションライフを取り巻くリスク

どのようなことが想定されるのでしょうか？いくつか検証してみましょう！

##### 水漏れ

大雨の際に窓枠から水が染み出てきた。

お風呂の水が溢れてしまい、床が水浸しになってしまった。

トイレが詰まり、流した際に水が溢れてしまった。

洗濯機のホースがはずれ、水が垂れ流し状態になってしまった。

配管の老朽化などにより水漏れを起こしてしまった。

##### 第三者に対する損害賠償責任

マンションの共用部分(共用設備)の欠陥・不備や管理者の不注意により、居住者だけでなく第三者に損害を与えた場合、法律上の損害賠償責任を負うことになってしまいます。また、居住者の専有部分(専有設備)の不備や、日常生活の不注意により損害を与えたときにも同様なことが生じます。

万が一、事故が発生した際には、高額な損害賠償を請求されるケースもありますので、注意と対処方法を確立する事が大切です。

##### 地震

平成 7 年 1 月 1 7 日に起きた阪神・淡路大震災時には改修・補修が必要な建物が 3 割を超えました。

## 自然災害

落雷 ・ 風水害 ・ 雪害 ・ 雹害 など

## 火災・爆発

平成 15 年の建物火災件数では、マンションをはじめとした共同住宅は一戸建ての 37.9% に続き、全体の 16.5% を占めています。負傷者に至っては、全体の 20% と火災件数の構成比を上回り、マンション火災の恐ろしさを物語っています。

## 機械設備等の事故・共用部分(共用設備)の事故

塀・ガラス・照明・フェンスなどは、建物の内側・外側から被害を受けやすい箇所です。破損する事により、居住者だけではなく訪問者などにもケガを負わせる危険もあります。

## 2. 損害保険について

前項ではマンションライフを取り巻くリスクを考えてみましたが、問題がマンション内でおきた場合には、問題进行处理していくことも多々あります。その対応策の一つとして、損害保険があります。

損害保険も加入の仕方によっては、まったく意味をなさなくなることもあります。様々な問題を想定しての損害保険加入をお勧めします。

マンションライフに関する損害保険をいくつか紹介します。(保険会社によって名称が異なります。)

### 損害保険の種類

- ・積立マンション管理総合保険
- ・マンション管理組合総合保険
- ・地震保険
- ・施設所有者賠償責任保険
- ・ガラス保険
- ・機械保険
- ・火災保険
- ・個人賠償責任保険

### 代表的な損害保険で積立型と掛捨て型、どっちがいいの？

現在では単なる保険料の安さや補償内容だけでなく、保険会社の信用度やペイオフなども考慮しなければならないほど保険を取り巻く環境は激変しています。

積立型にしても掛捨て型にしてもどちらも一長一短で、こちらの方がよいというものでもありません。保険をどのような目的で契約するのか？ 保険にどのような機能を求めるのか？ これによって選択肢はまったく変わってくると思います。ですから管理組合によって答えは違うでしょうし、同じ管理組合でも保険契約の時期によって選択が変わることがあると思います。まずは保険契約に当たっての管理組合の考え方、このものさしをはっきり決めることから始めてください。

### 損害保険の加入時に、損害保険会社または保険を選ぶための判断基準

- ・健全な保険会社を選ぶことが大切です。
- ・マンション(管理組合)のニーズ(規模や施設)にあった商品を選ぶことです。
- ・マンションに適正な保険料を検討することが必要です。
- ・各社、商品特性があります。一社にこだわることなく複数社で検討することにも一理あります。
- ・保険会社を選ぶ具体的なキーワードとして A: 格付け、B: ソルベンシー・マージン比率

C: 株価( 上場している場合に限り ) D: 各社ディスクロージャー情報なども参考の一つにしてみてもいかがでしょうか。

### 3. 保険用語について

損害保険に加入する際にも必要な保険用語ですが、耳にするいくつかをご紹介します。

#### 質権設定

保険金請求権の質入れのこと。火災保険において多く行なわれており、保険の目的の上に担保物権を持つ者の質権保全の手段の一つ。

#### 責任準備金

将来生じうる保険契約上の債務に対して保険会社が積み立てる準備金をいいます。

#### 価格協定特約

時価額ではなく再調達価格で契約できるので事故が発生しても自己負担なく元に戻せる。

#### 付保割合

保険評価額に対して保険をつける割合です。十分な補償を得るためには 100% が必要ですが、60% や 80% で契約することも可能です。

#### 再調達価額

現在居住している建物、または所有の家財と同等の物を新たに建築、あるいは購入するのに必要な金額のこと。

#### 比例てん補

支払われる保険金は実際の損害額にご契約金額 ÷ 保険価額 × 80% で計算した金額になる。実際の損害額より低い補償しか得られない。

#### 保険金額

契約金額。

#### 保険価額

損害が起きた場合に支払う最大の保険金額のこと。

#### 損害保険契約者保護機構

万が一、損害保険会社が経営破綻した場合、そこでの保険契約者を保護するための機関。

#### 明記物件

火災保険で家財を付帯する場合に、1 個もしくは 1 組(対)の価格が一定額(30 万円の場合が多い)を超える貴金属や書画・骨董などをいいます。その場合は保険証券に明記して契約することになります。

#### 失火の責任に関する法律

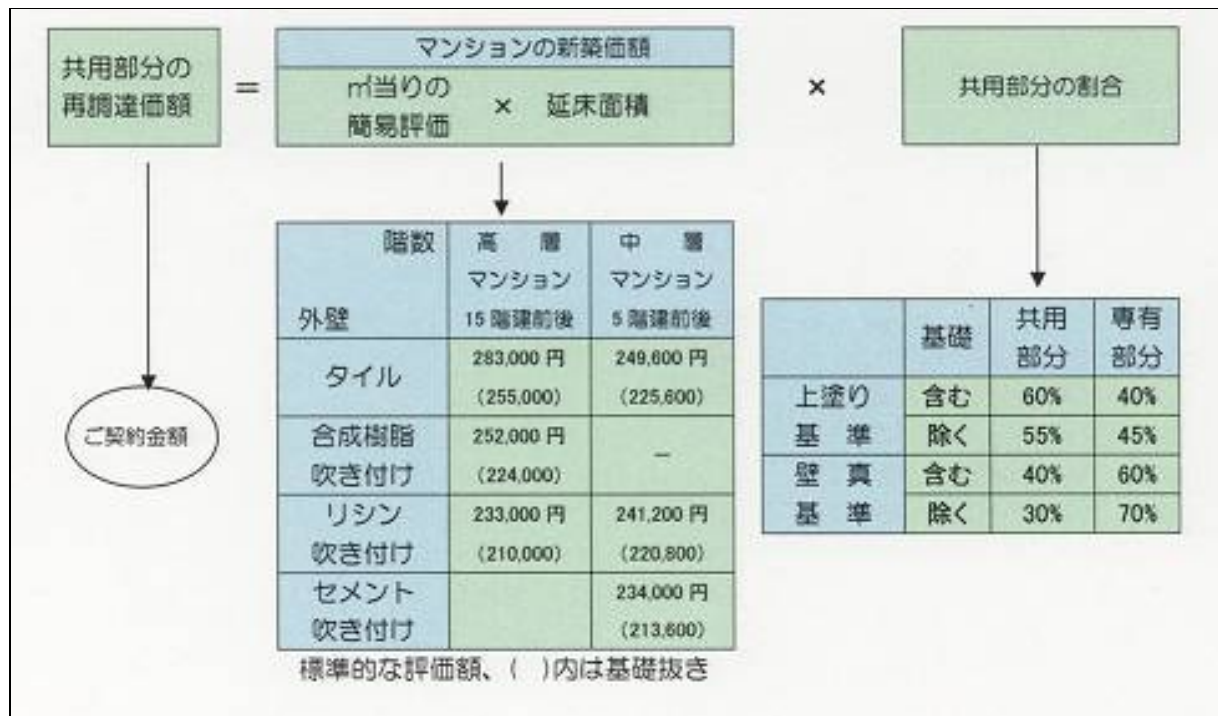
不注意(軽過失)により火災を発生させてしまい、隣家に被害を及ぼしてしまった際に、賠償の責任を負う必要がないことを言います。

#### 4. マンション保険の適正な契約金額について

自身のマンションの適正な契約金額がどのくらいになるのか計算してみましょう！

万が一の時に役立つためにも契約金額の算定は人任せにせずキチンと把握しましょう。契約金額は、事故の際の保険金や保険料に関係してきます。適正な金額で付保されるようにお勧めします。

保険金額算出の目安は次のとおりです。



#### 5. 保険見積りに必要な情報

##### 『管理組合の場合』

・所在地 ・共用部分の面積 ・建物構造 ・建物階数 ・建築費の総額 など

##### 『個人の場合』

・所在地 ・専有部分の面積 ・建物構造 ・建物階数 ・管理組合での共用部分の保険の有無 ・購入金額 など

##### 『家財の場合』

・世帯主の生年月日(年齢) ・家族構成および年齢 ・明記物件の有無 など

マンションライフに取り巻くリスクも様々です。それに対応する保険も様々です。話をしたような点に注意してマンション保険に加入することが大事になります。加入は保険会社の勧められるままになるのではなく納得して加入する事が大事です。説得して加入するのではなく、納得することです。身近に相談できる代理店やファイナンシャル・プランナーがいれば納得するまで相談して下さい。

## テーマ2：『マンション問題 何でも法律110番！』

コーディネーター：マンション問題総合研究所 専務理事 久保 泰男 氏  
講師：関東法律事務所 弁護士 小林 美智子 氏

### 1. 管理運営上のトラブル

#### 管理費滞納問題

##### 滞納させないための予防策はあるか？

Ans. 基本的には、こまめに請求して、溜めさせないということしか事実上ありません。

##### 経済的困窮者に対する法的措置は実効性があるか？

Ans. 訴訟等をする意味としては、消滅時効の進行を中断するという意味はあります。

管理費については、区分所有権を譲渡等によって後に取得した第三者に対しても請求をすることが法的に出来ることとなっている。回収が出来ないからということ、法的手続きを採っていない場合には、この区分所有権を後に取得した第三者に対して、管理費の支払いを請求することが出来なくなります。

##### 裁判に勝訴した後の強制執行はどのような方法で行われるか？

Ans. 強制執行には、動産執行、債権執行、不動産執行があります。動産執行は、よほど高価な動産がない場合には、実効性がありませんから選択することは意味がありません。当該物件を第三者が賃借している場合には、この賃料の差押という形で債権執行をすることが出来ます。また、区分所有権者の勤務先が分かっている場合、預金の取引銀行がわかる場合には、これらの債権差押も考えられます。

よほど管理費が溜まっていて、且つ、不動産に抵当権が設定されていない場合には、不動産の強制競売も検討の対象です。

##### 滞納管理費の時効(5年)が迫ったときの管理組合の手段は何をするか？

Ans. 管理費については、弁済期から5年で消滅時効にかかりますので、以後請求しても消滅時効にかかっているから支払い義務はないという主張をされ、回収ができなくなることになります。

そこで、5年近くなっている場合に、時効の中断をしなければならないというケースがあります。時効の中断は、訴訟手続における請求、差押え、仮差押え又は仮処分をしたこと、債務について債務者自らが承認したことのいずれかによって生ずるのですが、訴訟等は準備が必要ですから、急なことで訴訟をするには時間的に間に合わないということもありえます。そこで、支払いをするように催告をして、その時から6ヶ月以内に訴訟等の手続が引続きとられている場合には、消滅時効の中断をすることが出来ることとなっています。したがって、後々実際に催告が消滅時効にかかる前になさされていて、それから6ヶ月以内に訴訟等が提起されているということを照明する必要があるので、内容証明郵便を利用して催告をすることとなります。

**暴力団事務所が入居してしまった。迷惑な居住者を追い出す方法はあるか？  
暴力団員が単に住居として使用しているときは？**

Ans. 義務違反者に対する措置という条項が管理組合の規約には入っていると思いますが、基本的にはこの規定に基づいて手続をして行く事となります。

この手続は、入居者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができるとなっております。区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えを持って、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができるとなっておりますので、これらの要件をクリアーした場合には暴力団事務所の退去を裁判によって求めることが出来ます。

しかし、上記のようなことからすれば、暴力団事務所だということだけでは、上記の要件があるとは考え難いところかもしれません。

まして、単に暴力団員が住居として利用しているというだけでは退去を直ちに求めることは出来ないでしょう。

**敷地内に無断駐車している自転車、バイク、車を強制撤去できるか？  
強制撤去について管理規約に明記していない場合、明記している場合。**

Ans. 強制撤去というのは、自力救済ということですが、日本は法治国家として自力救済は、認めていませんので、規約に明記していると否とにかかわらず、出来ません。

**無断駐車車両の窓ガラスに警告票を糊付けする行為は問題があるか**

Ans. 無断駐車車両についても所有権はこの所有者にありますから、糊付けした警告票が容易にはがせないというような場合では、器物損壊罪になる可能性があります。

**隣接住戸間の生活騒音トラブルに対して、どこまで管理組合が介入すべきか？当事者間の問題として管理組合が介入しなくて良いか？**

Ans. 騒音の程度の問題があると思いますが、あまりにひどい場合には、隣接住居だけの問題に留まらないこともありえます。そのような場合には介入せざるを得ないでしょう。それ以外の介入は必要ないと思います。

**管理組合役員のなり手不足で困っています。役員にならない区分所有者に対して罰則規定を設けることは可能か？**

**例えば、管理費の割り増し、罰金の徴収、駐車場利用申込みの資格剥奪等。**

Ans. 罰則等を定めることは、基本的には区分所有者の基本的な権利・義務について規定することになりますから、規約によって定めることになります。しかし、規約については専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設(建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。)につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならないと法律に規定されているところですので、理事にならないことによってこのような不利益を負担させることが、出来るかと

言うとは疑問です。

尚、罰則等を設けたところで、やらない人はやらないので、一部の区分所有者に負担が生ずるという状況は変わらないと思いますから、理事になってもらうための方法を検討すべきでしょう。

## 2. 管理会社とのトラブル

**管理人がよくないので管理会社へ交替の要求をしたがそのまま放置されている。管理組合が取りえる方法はあるか？**

Ans. 管理委託契約の条項を検討して、手段を考えるべきものでしょう。

適切な管理がなされない状況であれば、基本的に委任契約ですから、債務不履行等を理由に契約解除を求めることもありえると思います。

**管理会社が勝手に自社で補修工事をして管理組合の口座から工事費を引き落としている。管理会社はその後に管理組合の決算報告(総会)で了承を得た形になっているから問題はないと主張している。過去の費用でも返還請求はできないのか？**

Ans. 管理組合と管理会社との間の管理委託契約の問題と、決算報告は別の問題で、勝手な事をした場合には、それが事務管理として認められる場合はともかく、そうでなければ、不当利得となる金額を除いて、返還請求の可能性はあるでしょう。

**管理会社と元地権者が結託して健全な組合運営を阻害している場合、他の区分所有者である理事はどのようにすればいいか？**

Ans. 管理会社については契約更新をしないことによって、別の会社に替えることが出来るでしょうから、これを試みてみたらどうでしょうか。

**管理会社の対応が悪いため、管理会社を変えたいが、契約内容(契約有効期間)を盾に居座られて困っている。**

Ans. 管理委託契約の内容をよく検討してください。

尚、管理委託契約自体は、基本的には委任契約と考えて良いと思いますので、契約解除をすることが出来ると思います。

## 3. 分譲会社・施工業者とのトラブル

**新築マンション購入後、設備や内装に不具合が発生したが、売主の責任をとえますか？**

Ans. 売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、その瑕疵によって契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができること定められていますので(民法 570 条)、この規定にしたがうことになります。

もっとも、補修等であれば、アフターサービスとして対応してもらうこともあり得ますので、この点も検討する必要があります。

また、新築住宅の取得については、平成 12 年 4 月に施行された住宅の品質確保の促進等に関する法律 54、55 条によって、請負人は構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、売主は住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵については、10 年間の保証となっています。

**施工業者が施工上の瑕疵を認めようとししない場合の管理組合が出来る対抗手段はあるか？**

Ans. 建築工事の施工業者の負担する瑕疵担保責任としては、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を請求することができるとしていますが、瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでないとして、瑕疵の修補に代えて、又はその修補とともに、損害賠償の請求をすることができるとされています。

問題は、瑕疵があるかどうかということについて争いになることが多いということで、これを解決するについては、専門家の助力を必要としますが、最終的には裁判で決着をつける以外にないこととなります。

裁判所によっては、建築専門部を設けているところもありますし、専門委員を活用することができるようになりましたので、これによって以前に比べれば解決を速やかに図ることが出来ると思われれます。

法律問題と言うと、皆さん難しく考えてしまいがちですが、このセミナーでご紹介しました良くある事例を頭の隅に置いて管理組合運営に臨まれると、いざという時、適切な対処判断ができるのではないのでしょうか。

## 開会

実践セミナー終了後同会場にて、個別相談を約1時間に渡りお受けしました。スタッフ一同、今後もより良いセミナーを企画して行きたいと考えております。

また、今回のセミナーでは、管理組合運営上のソフト面に焦点をあて講演を行いました。次回秋のセミナー（開催時期は11月頃を予定）では、大規模修繕等のハード面に焦点をあて講演内容を企画中です。

尚、今回セミナーにご協力頂きましたコーディネーター、講師の皆様方ありがとうございました。この場をお借りして深謝申し上げます。（事務局）

以上