



住まいの相談コーナー

事例1
設計とは違う建物に……
賠償負担、建物の修正も

Q 木造3階建ての住宅を依頼し、完成に近づいた段階で当初の設計とはだいぶ違うということがわかりました。とりあえず工事をストップさせました。元の設計通りに作ってもらいたいのですが……。

A 相談者の依頼を受けて、現地に行き建物をみました。外観はたしかにほぼ出来上がっているのですが、内部を確認すると、たしかに図面、あるいは事前の打ち合わせ通りにはできていない。また設計通りに作っていないことによる不具合の箇所も目立ちました。説明もなく勝手に変更し、意匠と構造の齟齬が多く、その大半が事後報告だったようです。工事をストップさせたまま、構造欠陥、漏水など根本的な問題がないか確認しなければなりません。

施工業者側は欠陥を認め、調査、修理など、依頼主と話し合う姿勢をみせています。賠償負担額(仮住居の負担を含む)も提出しており、あとは建物を不満のないレベルにまで修正できるかどうかです。訴訟による解決も考えておく必要はありますが、施工業者側の対応から、現状ではソフトランディングを目指すのがよいでしょう。

事例2
管理会社まかせを改める
管理委託費予算、大幅減を提示

Q 長年マンション管理を管理会社任せにしてきました。これからは管理組合が積極的に関与していきたいのですが、専門家がいないので不安です。

A 100戸ほどが入居するマンションですが、これまででは理事長、理事会は名前ばかりで管理面は管理会社の言うままだったそうです。役員は持ち回りで、おまかせが慣習となっていたようです。ところが、ドアの不具合が発覚し、ドア交換について管理会社と意見が食い違ったことがおまかせ体質を見直すことになったと言います。

いろいろ点検していくと、管理委託費が標準より高いのではないかと、などの疑問が出てきました。次年度予算で大幅削減を要請したところ、4割減の予算を提示してきました。これにはびっくりしたそうです。

管理組合が積極的になれば、これまでとは違う結果が期待できます。

無料相談会のご案内

準備のため、いずれも事前に連絡をお願いします。

◆住まいとマンション何でも相談会

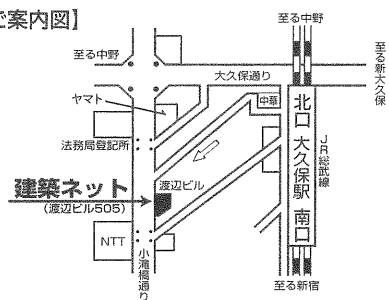
毎週火曜日午後4:00~5:30

相談内容に合った専門家、一級建築士が対応します。

◆住宅リフォーム相談会

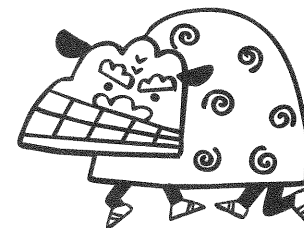
リフォーム、新築など建築、設備、内装の専門家、健康住宅アドバイザー、ハウスマンテナーなどが対応します。

[ご案内図]



Tel.03-5386-0608

区分所有者が大家になったときの心得
賃貸借契約は相互の権利義務を正しく理解して



分譲マンションの区分所有者が、自ら所有するマンションを賃貸するケースが増えています。理由はさまざまですが、新たに大家としての立場が加わります。マンション賃貸借契約には、大家として押さえるべきポイントがあります。

マンション管理組合と賃借人との間の権利義務関係は、区分所有者とのそれとは異なります。そのことをおざなりにすると、賃借人が管理組合あるいは区分所有者である大家と不要な摩擦を起こしかねません。

賃借人は賃貸人である区分所有者に対して賃貸借契約上の権利義務を有しているものの、管理組合の構成員ではないため直接契約関係ありません。区分所有法上、管理組合は賃借人にたいして契約上の権利はなく、管理組合は賃借人に区分所有者と同一の義務を要求することは認められていません。

賃借人も管理組合に直接要請をすることができる立場ではなく、管理組合に対する要望はすべて、区分所有者を通じて行うほかはありません。例えば管理組合は賃借人に対して管理費や修繕費を請求できないことは当然ですが、専有部分の使用法以外は、管理組合としての要求はできません。これらのことは、マンションの管理上のルールとして、区分所有法に定められています。

宅建業者は賃借人に対して規約等の説明義務がある

したがって、区分所有法46条2項では「占有者(賃借人)は、建物又はその敷地もしくは附属施設の使用法につき、区分所有者が規約又は集会(総会)の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う」とあり、賃借人はマンション内の使用方法についてのみ規約や集会(総会)の規

定を遵守することが求められています。それ以外の事項は、賃借人としては、規約も総会決定も守る義務はないのです。規約は、賃借人に事前に提示しなければ守りようがありません。

それが、宅建業者に義務付けられているマンション賃貸借契約時の賃借人に対する重要事項説明義務といわれるものの意義なのです。

特定承継人(後発のマンション購入者)に対してですが、知らされていない規約は守る義務がないとの判例もあります。マンション賃貸借契約時の賃借人に対する該当事項の規約内容の説明もなしに、入居後に賃借人が管理組合から区分所有者と同じ義務と責任を問われれば、戸惑うばかりです。賃借人は大家が仲介を依頼した不動産業者(宅建業者)の紹介で入居するのが一般的ですが、宅建業者は賃貸借契約時、賃借人に関係する規約の内容を説明する義務があります。大家も賃借人が周囲と和やかに生活してもらうためにも、区分所有者と賃借人の立場の違いを正しく認識した上で契約し、規約や使用細則などのポイントやトラブル発生時の解決方法などをあらかじめ賃借人に伝えておく必要があります。

このことは、マンション標準管理規約第19条2項では、大家たる区分所有者に、賃借人に規約を提示することを義務付けています。いずれにしても、賃借人が管理組合との不当なトラブルに巻き込まれないようにする義務と責任は、管理組合の構成員であり区分所有者でもあるオーナーにあります。賃借人が穏やかなマンション生活を送れるようにする義務と責任も、区分所有者であるオーナーにあることを忘れてはなりません。

(マンション管理士・一級建築士・宅建士資格試験合格者 中野 誠)