

第73回フリーセミナー報告

- <開催日時> 2009年(平成21年)9月15日(木曜日)午後3時~5時
- <テーマ> 「トラブルから見えるマンションの仕組み」
- <講師> 九鬼正光弁護士(NPO集改センター正会員)
- <開催場所> 大阪建築会館 3階 会議室
- <参加者> 35名
- <レジュメ>

5項目のマンション管理に係る例題及びポイントを用意し、事前に出席者に郵送し、検討しておいて貰う方式を採用

事例1 雨漏れの貸し担保責任

事例2 警備員による夜間警備の複合用途型における負担割合

事例3 複合用途型における店舗部と住宅部の管理費の負担割合

事例4 長期滞納者のマンションからの追い出し等の処置

事例5 滞納督促に対する管理会社フロントマンの対処及び水道料等の取扱い

<セミナー内容>

今回のセミナーでは、5事例の内、希望の多かった2事例についてゼミナール方式で参加者参加型で結論を導き出す方式を採用、(事例1及び事例5)参加者から活発な意見が出された。又、残り3事例については、九鬼講師から結論及び解説が行われた。

今回の5事例は、マンション管理に携わるものとして、必須の知識内容であり、それが法律面から整理されて理解でき、アンケート結果においても、大多数の方が良かったとの評価を得た。

<感想>

- ・ ゼミナール方式で、司会者はマイクの持ち回りで忙しかったが、うれしい悲鳴である。2時間はあっというまに過ぎ、後1時間程延長し先生の話をしつくり聞きたかったところである。
- ・ 内容はかなり高度であり、区分所有法59条競売、8条特定承継、26条2項管理者等が頻りに引用され、区分所有法をある程度勉強したものでなれば、理解が難しい内容であった。出席名簿を見ると大多数の方が管理に携わっている方であり、その点問題はなかったと考える。只、アンケート結果では、施工会社の方等数人の方が難しかったと述べている。
- ・ 先生が、ご自身で担当した59条競売請求等の裁判の話もあり、現実的で説得力があり会場も緊迫した雰囲気はただよっていた。セミナー中参加者は熱心にメモを取っており、最後は充実及び満足感の表情が多かった。
- ・ 特に印象深かったのは、次の2点で認識を新たにしました。

瑕疵担保責任の場合に、デベロッパーと売買契約を締結したのは、各区分所有者であり、基本は各区分所有者が請求するという事(管理組合は何の関係もない)、26条2項で管理者は各区分所有者を代理するということで、管理者は請求することができるということ。

水道料は規約に記載があれば、特定承継人に対して請求することができるという判例が大阪高裁で平成20年に出されたこと。その理由は各戸から徴収する水道料は、水道管・メーター等のライフラインの維持管理に要する経費に充当される訳で、管理組合にとって管理に必要な経費であること。