



質問

ある居住者から自宅のサッシの窓ガラスを遮光ガラスに交換したいといわれていますが、マンション管理業者としてどのように対応したらよいですか。



回答

サッシの窓ガラスは共用部分の専用使用部分です。よって、窓ガラスを別のものに交換するには管理組合の承認が必要になります。日常管理は当該専用使用部分を使用する区分所有者となっており、窓ガラスが破損したような場合はその区分所有者が費用を負担し交換することになりますが、窓ガラスを全く別の種類のものに交換するとなると日常管理の範疇とはいえ、区分所有者が全額費用を負担したとしても管理組合の承認なしに交換することは認められません。マンション管理業者としては、当該居住者にその旨を伝えることが必要でしょう。

なお、平成28年3月に公表(改正)されたマンション標準管理規約では、第22条は以下のように改正されていますので、参考にしてください。

(改正)マンション標準管理規約
(窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

2 区分所有者は、管理組合が、前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

<ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。
個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。