



質問

バルコニーに面する住戸のサッシの網入りガラスにひび割れを生じている住戸があります。これを補修する場合の費用負担は管理組合と区分所有者のどちらになりますか。



回答

一般的には、各住戸のサッシ及び窓ガラスは共用部分の専用使用部分であり各住戸の区分所有者に専用使用権が付与されていると解されており、通常の使用に伴う補修やメンテナンスはその専用使用権を有するものが行うこととされています。

マンション標準管理規約では、第7条2項三号及び第14条第1項並びに第21条第1項ただし書にその旨規定されています。

今回の事例では網入りガラスのひび割れとのことですので、ひび割れの原因については、最終的には専門家に確認していただくところですが、例えば熱割れという現象によるものであれば通常の使用の範囲内と考えられ、住戸の区分所有者の費用負担で交換していただくこととなります。

マンション標準管理規約

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス(以下「バルコニー等」という。)について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

<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。