



## 質問

**専有部分である設備のうち、共用部分と構造上一体となった箇所の全戸一括工事において、一部の区分所有者の同意が得られず、未施工箇所（住戸）が発生した場合、どのように対応したら良いでしょうか。**

(背景)

配管における専有部分内の枝管の更生・更新工事は全戸に共通するもので、枝管の当該工事に関する費用を全額別途各区分所有者から一時金を徴収する方法では、一体的な工事を実現しにくくなることから、当該マンションでは、修繕積立金（第28条）、管理組合の業務（第38条）、総会の決議事項（第48条）について規約を改正し、枝管工事のために修繕積立金を取り崩すことは、有効として運用しています。



## 回答

標準管理規約第21条⑧のコメントでは、配管の清掃等に要する費用については、標準管理規約第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として、管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち、専有部分に係るものは、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものとしています。

また、標準管理規約第21条第2項に基づいて、専有部分の設備と共用部分とが構造上一体となった箇所の管理を行う場合であっても、専有部分については、当該住戸の区分所有者の承諾がない限り、管理組合または作業を請け負った工事業者（本件においてはマンション管理業者）は、強制的に実施できるものではありません。しかし、今回の相談にある工事未施工を漫然と放置した結果、当該未施工に起因する事故や災害が発生した場合、マンション管理業者は管理業務受託者としての債務不履行や善管注意義務違反に問われる可能性があります。従って、マンション管理業者は、当該区分所有者に対して、工事未施工に起因する事故や災害が発生した場合には、本人に責任が及び得る旨の不利益事項を具体的に説明し、工事協力への理解を求めることが重要であります。

なお、当該未施工による、他の区分所有者の安全等に関わる問題が残った場合には、その旨を理事長へ報告することを本人に通告した上で、工事実施への協力を改めて依頼し、それでも対応が変わらないときは、理事長に本件不利益事項について説明することが必要となります。

その後、当該未施工住戸が転売等される際、法令上の問題（例えば法定点検の不具合に基づく修繕等）や、他の区分所有者の安全等に関わる事項が残っている場合は、管理組合の了解のもと、仲介業者等からの重要事項調査報告書において、当該情報を開示することが必要となります。

### <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。