

●保険料の戸当り、団地年1万円・民間6千円

各組合で1住戸当たりになると、保険料を毎年どの程度払っているのかを調べました。算式は各組合の保険料総額を住戸数で割り、さらに契約年数で割っています。これで住戸当たりの保険料の年負担額を算出しました。

表で分かるように、戸当り換算の保険料が最も高いのは団地・A組合で1万9千円。逆に安いのは民間のL・M、Oの3組合で3千円でした。6倍以上の差があります。

戸当りでの団地平均は1万円(不明1組合を除く)、民間のそれは6千円です。諸条件に違いがあり、団地の方が

高くなるのは仕方ありません。ただ、C組合は施設賠償特約を飛び抜けて高額にしており、F・P組合は地震保険を含めて特約を色々掛けているなどの、問題要因はありそうです。



表.マンション総合保険の実態調査結果一覧表

マンション総合保険の実態調査															
マンション概要				質問1. 総合保険の基本的な契約内容について							質問2. 特約事項(特約の種類と特約料)		質問3. 保険料の割引制度を適用されていますか		
管理組合	築年数 (年)	住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	契約した火災 保険会社名	保険の種類と契約期間 ・一般型 (掛捨て) ・積立型 (5年契約)	保険料の支払い方法 ・一時払い (一括払い) ・分割払い	再取得額 (建物再建に必要とされる評価額) (億円)	付保割合 (再取得額に対する保険金の支払い率) (%)	免責金額 (事故補償のさいの自己負担額) (万円)	保険料 (万円)	※保険料の戸当り換算での年額 (万円)	イ)建物管理賠償責任特約 ロ)個人賠償責任保険特約 ハ)水漏れ原因調査費用特約 ニ)地震保険(地震火災費用特約) ホ)その他の特約	※特約料 (万円)	イ)無事故割引 ロ)メンテナンス割引 ハ)リスク診断割引 ニ)その他の割引	
															団地
公 社 公 団 系 団 地	A	35	5	64	東京海上日動	一般型5年契約	一時払い	10	100	10	600	1.9	・施設賠償責任特約 ・地震保険	100 450	・無事故割引
	B	38	9	300	東京海上日動	一般型5年契約	一時払い	31	43~44	10	1071	0.7	・施設賠償責任特約 ・地震保険 ・その他(建物共用部補償)	200 491 144	なし
	C	37	29	356	東京海上日動	一般型5年契約	一時払い	42	60	5	1997	1.1	・施設賠償責任特約 ・個人賠償責任特約	381 790	・無事故割引 ・リスク診断割引 (いずれも特定住棟に適用)
	D	35	20	283	東京海上日動	一般型3年契約	一時払い	34	100	1	534	0.6	・施設賠償責任特約 ・水漏れ原因調査特約	(別保険で契約) (保険料に含む)	・リスク診断割引
	E	43	10	240	三井住友海上	一般型3年契約	一時払い	65	40	1	572	0.8	・地震保険	286	・不明
	F	27	6	153	東京海上日動	一般型5年契約	一時払い	20	60	1	1150	1.5	・施設賠償責任特約 ・個人賠償責任特約 ・水漏れ原因調査特約 ・地震保険	108 162 (保険料に含む) 489	・建築年割引
	G	43	5	294	東京海上日動	一般型5年契約	一時払い	31	25	1	1087	0.7	・施設賠償責任特約 ・地震保険	290 265	なし
	H	38	5	30	東京海上日動	一般型1年契約	一時払い	不明	不明	不明	不明	不明	不明	不明	不明
	I	32	11	115	東京海上日動	一般型5年契約	一時払い	15	30	1	290	0.5	・施設賠償責任特約	200	・無事故割引
分 譲 民 間 マ ン シ ョ ン	J	13	1	533	損保ジャパン 日本興亜	一般型5年契約	一時払い	53	60	なし	1051	0.4	・施設賠償責任特約 ・個人賠償責任特約	128 244	なし
	K	15	1	135	あいおい ニッセイ同和	一般型5年契約	一時払い	30	50	1	404	0.6	・施設賠償責任特約 ・個人賠償責任特約 ・水漏れ原因調査特約 ・地震保険(途中からの2年分)	(保険料に含む) (保険料に含む) (保険料に含む) 212	なし
	L	5	1	166	東京海上日動	一般型5年契約	一時払い	16	100	1	161	0.3	・施設賠償責任特約 ・個人賠償責任特約 ・その他・設備損害(機械保険)	4 22 13	・リスク診断割引
	M	12	1	81	損保ジャパン 日本興亜	一般型5年契約	一時払い	4	100	なし	111	0.3	・施設賠償責任特約 ・水漏れ原因調査特約 ・その他(什器備品等損害補償、 ドアロック交換費用補償、ロッカー内動産補償)	15 (保険料に含む) 4	・無事故割引
	N	27	1	30	日新火災海上	一般型3年契約	一時払い	2.7	49	1	92	1	・施設賠償責任特約 ・個人賠償責任特約 ・水漏れ原因調査特約 ・地震保険	総計 21万円	・地震建築年割引
	O	16	1	368	損保ジャパン 日本興亜	一般型5年契約	一時払い	43	30	10 (破汚損)	480	0.3	・施設賠償責任特約 ・個人賠償責任特約 ・その他(破汚損補償、臨時費用等)	78 155 不明	なし
	P	14	1	58	損保ジャパン 日本興亜	積立型5年契約	一時払い	5	100	特約で 破損・汚損 1万円 什器備品等 3万円	378	1.3	・施設賠償責任特約 ・個人賠償責任特約 ・水漏れ原因調査特約 ・地震保険 ・その他(破汚損補償、什器備品等 損害補償)	10 23 (保険料に含む) 244 不明	・無事故割引(地震保険)

【謝辞】本アンケート調査にご協力頂きました管理組合の皆様へご協力に感謝申し上げます。

マンション管理で注目される裁判事例の解説
～秋のマンション総合ゼミナールより～
篠原みち子 弁護士

“秋のマンション総合ゼミナール”(令和元年10月)では、篠原みち子弁護士に「マンション管理で注目される裁判事例の解説」の講演をしてもらいました。以下はその概要と質疑応答です。

◆事例1 「規約による委任状の廃止について」

区分所有法では、議決権は書面又は代理人によって行使することができる。従って、委任状の廃止はできない。ただ、代理人を指定しない委任状はトラブルになりやすい。適当な受任者が居ない場合は、議決権行使書で自らの意思表示を行うのがよい。

◆事例2 「理事会での理事長解任について」

規約で理事の選任・解任は集会の決議事項とし、その理事のうちから理事会で理事長を選任するとしている場合、最高裁は理事会で理事長を解任することは可能であるとした。だが、理事の過半数で成立する理事会で、そのまた過半数で理事長解任を決議することの妥当性や、当人の出席、議決への参加の可否など難しい問題もある。よく考えてもらいたい。

◆事例3 「仕事が忙しいという理由で、理事就任を拒否した組合員に協力を請求できるか」

不在組合員から活動協力金として、管理費等の15%程度を徴収するとして規約変更を是とした最高裁判例がある。役員就任拒否は身体的にやむを得ないと認められる場合から、単に組合活動は嫌だというものまで幅が広い。どこで線引きするかが難しい。規約等で組合員の役員就任が義務付けられていることも必要事項である。負担金については、その名称(懲罰的なのは避ける)や金額のほか、金銭的負担さえすれば役員免除という風潮にならないようにすることが大切である。

◆事例4 「専有部の給排水管改修と修繕積立金取り崩しについて」

専有部の改修は修繕積立金取り崩しの対象外である。一方、専有部分設備

のうち共用部分と構造上一体となった部分は、共用部分の管理と一体的に管理組合が行うことができるとの規定もある。専有部分の配管設備はこれに該当する。老朽化での漏水事故の可能性を解消するには共同管理が有効だ。

規約の修繕積立金取り崩し事由に共同の管理の場合を加え、長期修繕計画に枝管改修工事を加える改正をして、対処するのがよい。



【質疑応答】

Q1. 役員資格を問うさい、同居の家族とは何親等までか。年齢制限と言ったものはあるか。
役員は住戸順に輪番制に近い方法で選んでいるが、居住者の入れ替わりも多い。新入居者にも役員を受けて貰う慣例があるが、これに問題は無いのか。
また、総会3ヶ月前に役員候補者への引継ぎを始めている。総会前だがよいのか。

A1. 法的には6親等以内の血族や、配偶者及び3親等内の姻族が親族。管理組合では2親等までが一般的。年齢は成人としており、高齢は普通考えない。新入居者の役員就任は特に問題ない。同様の管理組合は多い。引継ぎは新年度事業計画や予算案を、むしろ新任役員も加えて検討すべきで、選任前でも問題ないだろう。

Q2. 玄関扉とサッシの交換工事で部屋の汚れを理由に立ち入りを拒む居住者がいる。対処法は？

A2. ゴミ屋敷住戸で給排水管工事をした例がある。そのおりは親しい人を介して居住者を説得した。根気よく説得を重ねるしかない。最悪、裁判に持ち込まざるを得ない旨をアナウンスして説得する方法もある。工事の必要性を主張すれば訴訟に負けることはない。

ただ、この工事は給排水管と違い対象住戸を工事しなくても、他が迷惑を被

ることは無い。その住戸の工事はしないという組合もある。

Q3. 細則の変更を理事会に委任するとして、内容未定のまま総会で細則改変案が可決された。法的に問題は無いのか？

A3. 細則の変更は普通決議が良いが、当然、その変更内容についても議論されるべきである。白紙で理事会に委任するのは極めて不適切。

Q4. 総会議案で新役員と役職を記載して可決された場合、理事会で解任できるか。

A4. 理事の役職は標準管理規約に則り互選としながらも、事実上は総会で決めている場合があるが、個人的には規約が優先されるべきと考える。

Q5. 滞納者が住戸売却を検討している。組合として、滞納金支払いを仲介業者に申し入れた方がよいのか。

A5. 仲介業者の不動産売買では、重要事項の説明が義務付けられている。その中に滞納金などの情報も含まれている。

Q6. スラブ下配管は判例で共用部と判断されているが、1階スラブ下の場合はどうか？

A6. 1階の場合は、一般的に基礎の中、若しくは土中になるため、やはり共用部と判断されると思われる。

Q7. 団地の修繕積立金は、全体と棟別に別れている。しかし、棟総会自体が規約にない。住棟の造りが異なり今後かかる費用も違っていき、本来なら棟別の総会を行って運営されるべきだと思うが？

A7. 多分、団地型の標準管理規約に則っていると思う。他棟の積立金使うわけではないし、棟の建物構造や設備の違いなどを考慮して、棟別積立金は定められているはず。

Q8. 数年前に役員就任についてのアンケートを行った。結果は、高齢・病气・仕事が忙しいとの理由で、3割が役員に就任できない、残り7割のほとんどできればやりたくないだった。対応策として規約で役員就任を義務付けられるか。そのような例があるか？

A8. 規約で明文化している管理組合は見つからない。仮に義務付けても強制はできないと思う。

