

マンショントラブルの解決法 (リフォーム編)

令和7年10月5日 マンション管理セミナー

@広島市総合福祉センター

弁護士 風呂橋 誠

契約とは？

2人以上の当事者の意思表示(申込と承諾)の合致によって成立する法律行為



債権（権利）・債務（義務）が発生する。

契約の種類

1 3種の典型契約

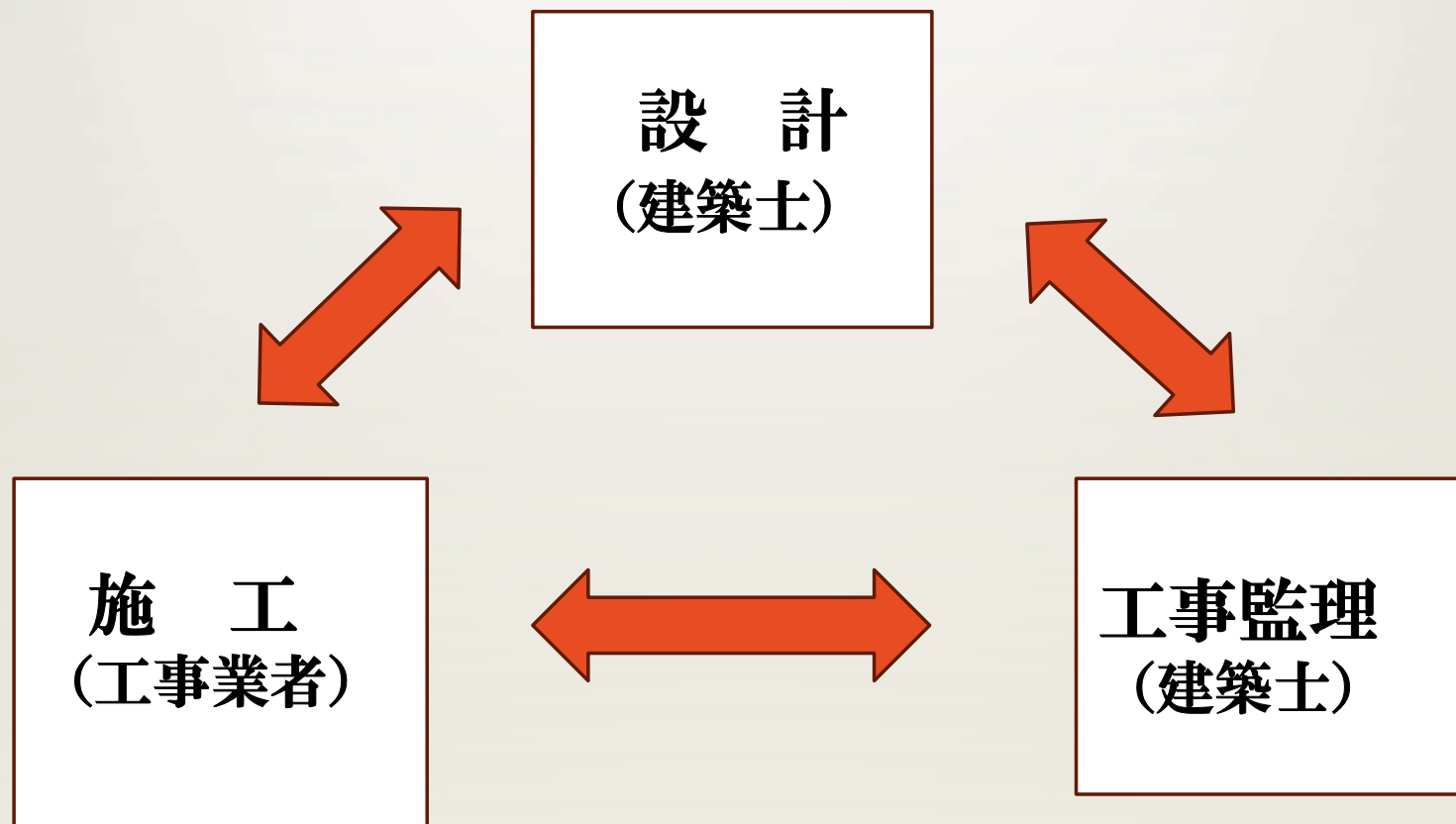
- ◆移転型：売買契約，贈与契約，交換契約
- ◆利用型：賃貸借契約，使用貸借契約，消費貸借契約
- ◆労務型：雇用契約，請負契約，委任契約，寄託契約
- ◆特殊型：組合契約，終身定期金契約，和解契約

契約の成立



- ① A「売ります」・ B「買います」
- ② 契約書にABが署名（サイン）
- ③ 契約書にサイン＋認め印
- ④ 契約書にサイン＋実印 ＋ 印鑑証明書

新築住宅（注文住宅）の場合



確認
・
検査

マンションのリフォーム契約

区分所有者
(注文者)



リフォーム業者
(請負人)

- 「請負（うけおい）契約」とは、請負人が仕事を完成することを約し、注文者がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約する契約です（民法632条）。

新築との違い

- 建築確認，設計図書，仕様書
- 500万円未満の工事は，建設業の許可不要
- 建築士・行政等第三者の関与や検査
- 着工前に分からない

法律上の制限

- ◆ 建築基準法，施行令
- ◆ 消防法

管理規約上の制限

◆ 躯体構造

◆ 配管

◆ 電気





追加・変更工事に関するトラブル

- 
- ① 施工の有無
 - ② 追加・変更工事と言えるか
 - ③ 追加・変更工事合意（発注）の有無
 - ④ 有償合意の有無
 - ⑤ 工事代金額はいくらか

被害の予防のために

①事前の調査や見積書（相見積もり）

信頼できる業者を選ぶ

②契約書と設計図書（図面と仕様書）

③工事途中のチェックが重要

④追加・変更契約の書面化

⑤完了検査と工事代金の支払い