



Q 区分所有者が専有部分の修繕を行うときに留意すべき点を教えてください。

**A** まず、区分所有者は、区分所有法第6条第1項の規定により、専有部分の増築又は建物の主要構造部に影響を及ぼす行為を実施することはできない(標準管理規約第17条関係コメント)ことは、十分に認識しておく必要があります。

その上で、マンション標準管理規約(単棟型)をもとに質問内容を確認してみると、フローリングの張替え、エアコンやIH(電磁調理器)の設置など、区分所有者が専有部分を修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取り付けや取り外しをする場合(以下「修繕等」という。)は、設計図、仕様書等を添えてあらかじめ理事長に申請し、書面による承認を得なければならない(17条第1項)となっており、理事長は理事会の決議を経て承認・不承認を決定することになっています。(同条第3項)

承認を受けないで専有部分の修繕等を行った場合は、第67条の規定により、理事長が、是正等のための勧告・指示・警告を行うか、差し止め・排除など、原状回復のために必要な措置等を取ることができる点も重要なポイントです。

これは、専有部分の工事を行う場合には、共用部分との関係なくしては修繕等ができないものがほとんどであり、また、工事に伴う騒音問題等もあることから、工事を行おうとする区分所有者はあらかじめ理事長の承認を得るという規定が設けられているものと思われます。

一方、理事長の承認にあたっては、専門的な判断が必要となることもあります。例えば、フローリングの張替えには階下への影響も考慮しなければいけないことから、建築士等の専門家の協力が必要となるでしょう。また、IH(電磁調理器)の設置の場合は建物全体の電気容量なども調べて対応することが求められます。

今後より快適なマンションライフを求めて、個々人が専有部分の修繕等を行うケースが増加してくることが考えられますが、規約に定められた手順に添って、お互いが納得できる修繕が行われることを期待します。