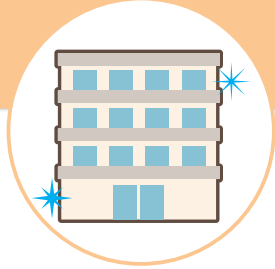


Q

マンションをリフォームするときの注意点は？

相談者の気持ち

分譲マンションの一室（居住用）をリフォームしたいと思います。間仕切りを取り払ったり、水回りの設備等を変更したりする場合、どのような注意が必要でしょうか？



菅原 修 Sugawara Shu 弁護士

第一東京弁護士会所属。企業法務を中心に、一般民事事件、家事事件などを広く手がける。
協力：萩谷 雅和（萩谷法律事務所）

A

リフォームする箇所が分譲マンションの専有部分なのか、それとも共用部分なのかによって注意すべき点は異なります。また、リフォームを行う際は、分譲マンションの管理規約に従う必要があります。国土交通省が作成しており、マンションの管理規約として広く利用されている「マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント」*の単棟型（以下、規約）を参考にしながら、注意点をみてみましょう。

規約によれば、専有部分とは住戸番号を付した住戸であり（7条1項）、天井、床及び壁は躯体部分を除く部分（同条2項1号）、玄関扉は錠及び内部塗装部分（同項2号）が含まれます（建物の区分所有等に関する法律（以下、法）2条3項、1条も参照）。他方、共用部分とは、窓枠、窓ガラス（規約7条2項3号）、屋上、屋根、内外壁、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等（以上、専有部分に属さない建物の部分）、エレベーター設備、電気設備、給水・排水設備、各種の配線配管の一部（以上、専有部分に属さない建物の附属物）などを指します（規約8条、別表第2、法2条4項参照）。専有部分であると勘違いしやすいバルコニーや窓枠及び窓ガラスは、専用使用権（特定の人が排他的に使用できる権利。規約14条）があるだけです。注意しましょう。

共用部分は区分所有者（分譲マンションの所有者）が共有している（規約9条）ため、基本的に、相談者が勝手にリフォームを行うことはできません（規約21条）。もしリフォームが必要になった場合は、管理組合が行うことになります（規約21条、22条、32条）。

また、専有部分についても、自由にリフォームを行うことができるわけではありません。規約では、専有部分について共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのある修繕等を行うおとすときは、あらかじめ、管理組合の理事長に設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を提出し、書面による承認を受けなければなりませんとされています（規約17条1項及び2項）。また、上記承認を要しない場合であっても、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行うおとすときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出る必要があります（同条7項）。

相談者が取り払おうとしている間仕切りは、分譲マンションの構造上、取り払うことが禁止されているものかもしれません。また、水回りの設備変更も、工事内容次第では理事長の承認や届け出が必要です。トラブルを避けるために、まずは管理組合に相談することをお勧めします。

* マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html