

宛て) ウェルネスの森伊東全体管理組合理事会殿
写し) ウェルネスの森伊東 BC 棟管理組合理事会殿
(株)伊豆急ハウジング 内田様

弁護士見解の取得

2025 年 7 月 7 日
C607 服部、C503 小松

4 月の理事会で組合員から D 棟施設の一部はホテル運営会社が第三者として管理運営しているとの指摘が出された点について、公平性を保つ為弁護士の見解の取得を求めることとしました。ところが 5 月に管理会社から報告された弁護士見解は指摘の回答になっていないという組合員の意見があり、6 月の理事会で別の弁護士の意見も取得するという話になりました。高橋恭子理事がその窓口を任せられ、それを受け別の弁護士に面会したのでご報告いたします。

マンション管理士でもある弁護士を探し出し、服部と小松の 2 名で 2025 年 7 月 3 日(木)に、沼津にある M 法律事務所を訪れ、法律相談を受けました。弁護士に書面で意見を書いてくれるよう頼みましたが、書面だと法律相談の枠内での対応ではなくなり(下記表参照)、原則 10 万円以上の料金を頂くことになることでした。ですので、陳述式の意見は書けず、質疑応答の記録になることをお断りします。

(旧)日本弁護士連合会報酬等基準

事件等	報酬の種類	弁護士報酬の額	備考
【法律相談等】			
1 法律相談	初回市民 法律相談料	30 分ごとに 5000 円から 1 万円の範囲内の一定額 ※1	
	一般法律相談料	30 分ごとに 5000 円以上 2 万 5000 円以下 ※2	
2 書面による鑑定	鑑定料	複雑・特殊でないときは 10 万円から 30 万円の範囲内の額 ※2	
【民事事件】			
		事件の経済的な利益の額が ⁶	

当方の事情を 7 月 3 日付け書面に沿って説明し、その後全体管理規約を精査していただき、以下のようなコメントをもらいました。ご確認ください。

附則 6 条 22 項の解釈は 4 月 9 日文書に書かれた通りで良いと、はっきり申し上げます。本マンションの D 棟は以前(区分所有となる 4 年前)から株式会社共立メンテナンスがホテルの施設として管理・運営を行ってきたものであり、今後も同社に第三者無償使用を認めるものとしています。

本件の経緯を鑑みるに、ホテルが区分所有者となるにあたって、共用部分を永続的に営業物件として使用するために取られた方法が第三者無償使用なので、施設の管理・運営は無償使用者(ホテル運営会社)が継続して行うものと考えられます。

「日常の運営経費」という言葉を使っていますが、そこから修繕費を除く根拠はありません。日常の運営経費とは事業を運営するために必要な費用のことで、修繕や設備更新も事業運営に必要なならば運営経費になります。裁判所レベルで語義通り判断してくれる 100%の保証はないと思った方が良いでしょうが、本件の場合そう考えて筋が通ります。また「管理」の中には修繕も含まれます。

以上