

掲載内容

第1章 専有部分・共用部分の区別

- 1 倉庫の共用部分性
- 2 宿直室の専有部分性
- 3 床上給水管からの水漏れ
- 4 外壁、床下給排水管からの水漏れ
- 5 天井裏の排水管からの水漏れ

第2章 専有部分の使用・管理

- 6 心療内科クリニックの開設を理事会で不承認とする可否
- 7 託児所の開設
- 8 24時間営業のコンビニ開設
- 9 税務事務所の稼働
- 10 上階からの騒音に対する管理組合の対応
- 11 上階からの騒音と損害賠償
- 12 ペットの飼育
- 13 電気容量契約の単独変更

第3章 専用使用権

- 14 駐車場専用使用権の設定
- 15 無償の駐車場の廃止・有償化
- 16 駐車場使用料の増額
- 17 店舗前スペースの有償駐車場への変更
- 18 駐車場の優先使用への変更

第4章 共用部分の使用・管理

- 19 マンションの改修工事
- 20 共用部分への造作
- 21 バルコニーへの物置の設置

- 22 バルコニーでの家庭菜園
- 23 タウンハウス周辺での猫の給餌
- 24 ベランダからの漏水
- 25 路地状敷地の利用禁止決議の効力

第5章 規約の設定・変更

- 26 住居専用使用への規約の変更
- 27 法人・個人間での管理費の格差的取扱い
- 28 規約による電気使用量の定め
- 29 不在組合員への管理協力金の賦課
- 30 ペット飼育禁止への規約改正
- 31 学習塾への管理費等増額
- 32 低額管理費の増額
- 33 リゾートマンションでの定住禁止規約の効力
- 34 飲食店営業禁止規約の効力

第6章 管理組合の運営

- 35 組合員への報告義務
- 36 会計書類等の閲覧請求
- 37 区分所有者の損害賠償請求の可否
- 38 理事の造反行為の責任
- 39 理事会の多選・私物化の改善方法
- 40 理事長印の引渡請求
- 41 管理者の解任
- 42 新規約の設定と旧管理請負契約との関係
- 43 管理者の選任と旧管理契約との関係
- 44 管理会社の営業権の譲渡と管理者の地位
- 45 管理費の一括値上げの可否
- 46 管理費滞納者の死亡と滞納管理費の回収
- 47 区分所有権競売手続等での滞納費の回収
- 48 将来発生する管理費の請求

第7章 義務違反者に対する措置

- 49 ゴミの堆積、悪臭
- 50 無償使用者の義務違反
- 51 占有者の不法行為
- 52 暴力団事務所の使用
- 53 管理費滞納と建物使用禁止
- 54 管理費滞納と競売請求
- 55 電気供給契約拒絶者への競売請求
- 56 給湯使用料滞納と給湯停止
- 57 管理費滞納と氏名公表

第8章 集会の運営・決議

- 58 理事会への理事の代理人出席
- 59 管理者の招集によらない集会決議の効力(1)
- 60 管理者の招集によらない集会決議の効力(2)
- 61 議題及び議案の要領の通知を欠いてなされた集会決議の効力
- 62 集会決議の不存在
- 63 解任対象者への招集通知を欠く決議の効力
- 64 招集通知に不備がある決議の効力

第9章 費用負担・収益帰属

- 65 借地料の負担方法
- 66 マンションの中間取得者の滞納管理費支払義務
- 67 譲渡担保権者の滞納管理費支払義務
- 68 駐車場使用料の帰属者
- 69 管理費等の預金の帰属者

事項索引

●内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

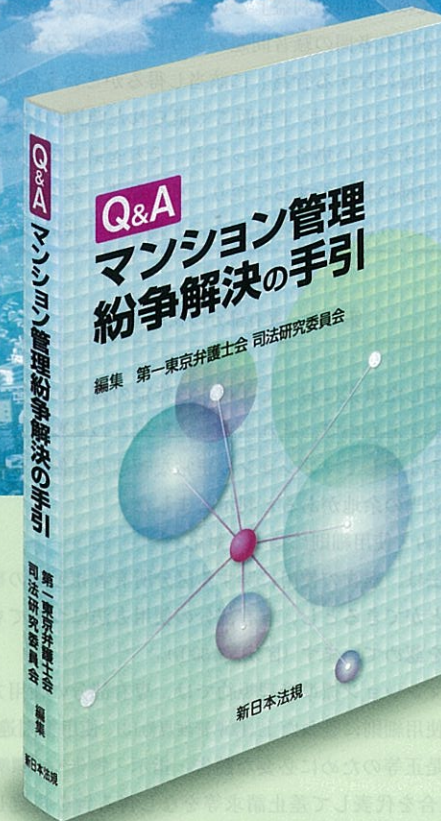
Q&A

マンション管理 紛争解決の手引

編集 第一東京弁護士会 司法研究委員会

◆多様化するマンション内での住民間のトラブル、参加率が低い管理組合の運営上のトラブルなど、マンションの管理運営における現代的な諸問題を幅広く取り上げています。

◆最高裁判決をはじめ数多くの裁判例を踏まえて、紛争解決の指針をわかりやすく解説しています。



A5判・総頁330頁
本体価格 3,700円+税 送料実費

☎ 0120-089-339 受付時間 8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)

ホームページ <http://www.sn-hoki.co.jp>

新日本法規Web で 検索

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp



10 上階からの騒音に対する管理組合の対応

Q 当マンションに住むAから、管理組合の理事長からゴルフボールが転がる際に発する音が耐え難く再々苦情が出され、またその音を録音したテープが提出された。このような場合、管理組合として適切に対応するには、どのような対応が適切でしょうか。また、管理組合が適切に対応していただかず、Aが理事会や管理組合の総会においても上階からの騒音について発言を繰り返した場合は、上階に住む居住者に損害賠償が成立することがあります。

A 管理組合としては、Aの主張内容につき事実確認の結果、社会生活上受忍限度を超える騒音が発生していることが客観的に認められる場合は、是正勧告・規約上の対抗措置又は区分所有法に基づく差止請求等の措置が考えられます。もっとも、マンションという共同生活の場では、騒音防止の注意喚起や居住者全員に配布する等、より穏便な対応を試み、必要に応じて強硬な措置をとるといった対応がよいと思われます。騒音発生が客観的に認められないにもかかわらず騒音を発生させていることを明示又は示唆するもので名誉毀損成立の余地があると考えられます。

ポイント

- 1 管理組合の対応の根拠と基準
- 2 名誉毀損の成否

解説

1 管理組合の対応の根拠と基準

(1) 根拠規定

本問のような区分所有者間の騒音に関する問題につき管理組合が対応する場合の根拠となり得る規定としては、以下のものが考えられます。

ア 区分所有法に基づく対応

区分所有法は、区分所有者が「建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない」と規定し(区分所有法6①)、その違反行為に対し、管理組合法人又は他の区分所有者全員が、差止請求、専有部分の使用禁止請求及び区分所有権の競売請求をなし得る(区分所有法57~59)旨を規定しています。「共同の利益に反する行為」には他の区分所有者に対する騒音・振動・悪臭等による生活妨害行為(ニューサンス)も含まれますので、騒音についても、他の区分所有者の平穏・快適な生活を受忍限度を超えて妨害すれば、「共同の利益に反する行為」として同法に基づく差止請求等の対象となり得ます。

もっとも、法文の「共同の利益」との文言に照らせば、建物の上下階等隣接する区分所有者間の騒音問題のように特定の区分所有者間の問題が「共同の利益に反する行為」に該当し得るかという点は検討を要します。この点については、「当面ごく限られた範囲の区分所有者に影響を及ぼすにすぎない場合であっても、それを許しておけば、他の区分所有者も同様の行為をするに至り、その結果、多くの区分所有者に不利益が及ぶようになるおそれがある」場合は「共同の利益に反

を配布する等した事案において「単なる特定の個人に対する傷等の域を超えるもので、それにより管理組合の業務の遂行支障が生ずるなどしてマンションの正常な管理又は使用が阻害される」場合は該当の余地があると判示しました。

イ 規約・使用細則に基づく対応

区分所有法は、建物の使用に関する区分所有者相互間の事で定めることができるとし、専有部分の使用方法についても制することを認めています(区分所有法30①)。

この点、マンション標準管理規約では、専有部分の使用方法の規制を使用細則に委ねた上(標準管理規約18)、使用細則違反理事長が、是正等のために必要な勧告・指示・警告や(標準管理規約67③)、管理組合を代表して差止請求等をなし得る旨を規定し(標準管理規約67③)。したがって、使用細則違反が原因で発生している場合は、管理組合が規約に基づき是正勧告・指示・警告請求等を行うことができます。

(2) 事実確認

いずれにしても、管理組合としては、本問への対応を検討するため、まずは、Aの主張内容につき、①Aが主張するよう

46 管理費滞納者の死亡と滞納管理費の回収

Q 現在39戸の専有部分を有するワンルームマンションの理事長をしています。今般、投資用にその(101号室)を所有していたオーナーAが亡くなりました。号室をバブルの頃に購入し、賃貸に回していましたが、最近もいないようで、管理費も3年分近く滞納していました。管理組合でAの相続人を調べてみたところ、戸籍上では存在しないことが判明しました。この場合、Aが滞納していた管理費の回収方法を教えてください。また、101号室とその敷地の権利に帰属するのか教えてください。

A 滞納管理費の回収方法については、状況に応じて、専任管理人、相続財産管理人が101号室を売却した場合又は特別縁故者を相手方として回収する方法があります。ご自身が任意に支払に応じない場合には、区分所有法7条1項に取特権を実行し、101号室について競売の申立てを行い、101号室の売却金から回収する方法があります。101号室以外の財産が相続財産にない場合は、相続財産管理人、買主又は特別縁故者に対しを提起して勝訴し、その勝訴判決に基づいて強制執行の申立てにより、回収する方法があります。

専有部分とその敷地利用権の帰属については、以下の表のようになります。

	分離処分ができない場合		分離処分ができる場合	
	専有部分	敷地利用権	専有部分	敷地利用権
当初の帰属	相続財産法人		相続財産法人	
特別縁故者がいる場合	特別縁故者		特別縁故者	
特別縁故者がいない場合	国庫		国庫	他の者

ポイント

- 1 滞納管理費の回収方法
- 2 相続人不在の場合の区分所有権の帰属

解説

1 滞納管理費の回収方法

(1) 請求の相手方

ア 相続財産法人

相続人のあることが明らかでないとき、相続財産は法人となります。

新日本法規出版株式会社

本社 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
 東京本社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
 札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
 仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
 東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
 関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1
 名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号
 大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号
 広島支社 〒730-8558 広島市中区橋本町3番22号
 高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
 福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
 (2015.10)509231

49 ゴミの堆積、悪臭

Q 居住者AはBからマンションの1室を賃借していますが、2~3年前からゴミを部屋に溜めるようになりました。そのため夏場には相当の悪臭と大量の虫が発生し、近隣の部屋の住民から苦情が出ていました。最近ではゴミが部屋からあふれ、玄関脇のアルコーブにまで積み上がってきました。

管理組合は、所有者のBに対処を求めてきましたが、改善されません。管理組合の規約には、専有部分でのゴミ・悪臭に関する定めはありませんが、管理組合としては、Aに対しどのような対応をとることができますか。

A まず、共用部分であるアルコーブ(専有部分の各室の開口部の玄関扉外側部分)にあるゴミについては、Aに対して撤去を請求することができます。

次に、受忍限度を超える悪臭については、Aに対して差止めを請求することができます。

解説

1 管理組合が取り得る対応

いわゆるニューサンス(生活妨害を表す英米法上の用語。他人の財産や健康にとって有害、迷惑、不快となるような騒音、臭気、振動などがその例)については、その程度・態様等の具体的事情によって管理規約に具体的な定めがなくとも、区分所有法6条1項が禁止する同利益背反行為に該当し得るものとされています(共同利益背反の該当性の判断基準については東京高裁昭和53年2月27日判決(31・5・8・658)参照)。したがって、ニューサンスに対しては、具体的事情による差止請求が可能です。

第7章 義務違反者に対する措置

2 悪臭防止法の臭気指数

悪臭防止法は、事業場における事業活動に伴って発生する悪臭を規制しています(悪臭防止法1)。そして、同法が適用されない悪臭防止法施行規則2~6(3)を超える悪臭は、特段の事情がない限り受忍限度を超えるものとされており、こうした悪臭の発生は、同法による差止請求が可能です。