

第70回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2015年10月4日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、大山、小幡、内多、松崎、長谷川、二宮
以上7名

司会者 常光部会長

議 題

①マンション法(区分所有法)の読み

第6条「区分所有者の権利義務等」

②その他

資 料 ・「マンション法の解説 一区分所有法一」 (各自が準備)
・マンション管理基本法令集 (各自が準備)
・「区分所有法(区分所有者の権利義務等)」 (小幡氏提供)

常光部会長の司会で進行

1. 本議題に先立ち部会長より以下の説明があった。

「区分所有者の権利義務等」に関連した問題は非常に多いが、判例などを見ると、同種の問題であっても、地裁、最高裁等で結果が異なる場合が多いのが本条の特徴である。

2. 第6条「区分所有者の権利義務等」

第6条

区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他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。

②区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

③第1項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者(以下「占有者」という。)に準ずる。

(1) 小幡氏より、テキストP18区分所有法第6条を読み上げ、以下の説明があった。

- ・本条第1項、2項は区分所有者間の基本的権利・義務の規定であり、3項は区分所有者以外の占有者の義務規定である。
- ・1項で区分所有権の制限を区分所有者の義務として規定し、3項で占有者も区分所有建物における共同生活者には変わらないので区分所有者と同一の義務を負うことを規定している。
- ・区分所有者または占有者がこの義務に違反した場合、他の区分所有者は、義務違反者に対して厳しい法的措置を執ることができる。

【区分所有者が義務違反をした場合に、他の区分所有者が行える請求】

- ①行為の差止請求（区分所有法第 57 条）
- ②専有部分の使用禁止請求（区分所有法第 58 条）
- ③区分所有権および敷地利用権の競売請求（区分所有法第 59 条）

【占有者が義務違反をした場合に、区分所有者が行える請求】

（この文言の場合の占有者は賃借人らと狭義に規定しているものと考えられる）

- ①行為の差止請求（区分所有法第 57 条 4 項）
- ②契約解除および専有部分の引渡し請求（区分所有法第 60 条）

なお、義務違反者に対する措置は、本テキスト P83～87 第 7 章で詳しい内容が記載されている。

- ・「共同の利益に反する行為」については、判例も多いのが特徴である。しかし、同種の問題であっても、判例結果が異なる。また、本内容は、標準管理規約および民法も合わせて見て行く必要がある。
- ・「共同の利益に反する行為」は大きく以下の 4 つに分類される。

①建物の不当毀損行為

- ・隣り合った 2 部屋を 1 部屋にするために界壁を壊す。
- ・建物の外壁に円筒形の開口部を設けて換気装置を設置する。
→アマチュア無線のアンテナ設置のために壁に開口を設ける問題が過去にあった。
- ・バルコニーを温室や居室とする。

②不当使用行為

- ・廊下や階段室等に私物を置いたままにしておく。
- ・共用敷地に常時自動車・自転車を駐車させて独占的に使用する。
- ・専有部分に危険物を持ち込む。
- ・専有部分を規約等で定められている用途以外の目的で使用する。
→居住専用マンションを事務所や店舗等として使用する。

（判例：東京地裁 H5 年／東京高裁 H23）

③プライバシーの侵害ないしニューサンス

（※ニューサンス：騒音や悪臭、ばい煙などを発散させる事により、近隣住民の生活が妨害されること。（nuisance））

- ・マンションの構造を悪用して、他の区分所有者のプライバシーをのぞきみすることは、共同の利益に反する行為にあたる。
- ・上の階の走り回る音、隣室のステレオやピアノの音がうるさい等の騒音問題。
→夜中の奇声や戸の開閉の音なども問題となったケースがある。
- ・悪臭問題。
→「くさや」を毎週食する隣家があり、明らかに受忍限度（社会通念上、我慢できる限度）を超えているケースもあった。

上記のように、他の区分所有者の受忍限度を超えるニューサンスは、共同の利益に反する

行為にあたる。

④建物の不当外観変更

- ・玄関ドアの外側の塗装の色を勝手に塗り替える。
- ・外壁やバルコニーに看板を取り付ける。
→階段室に一級建築士事務所の看板を取り付け問題となった。

以上の説明を踏まえ、部会長より下記の説明がなされた。

・将棋棋士の加藤一二三氏が当事者となった判例

加藤氏は、高級テラスハウスに在住しているが、野良猫にえさをやったため、野良猫が増え、糞が他の住民の家等に落ち、蠅がたかる等の被害があったとして、管理組合から野良猫に餌を与えることの差止め、住民から損害賠償を求められた。

裁判所は、猫への餌やりによって多くの猫が集まり、一部はすでに「段ボール箱等の提供を伴って住みかを提供する飼育の域に達している」として、管理規約上の動物飼育禁止違反があったとした。

また、餌やりには、確かにいわゆる「地域猫活動」の趣旨に沿う部分もあり、餌をやっている住民が、糞を減らすために共用部分をパトロールする等の一定の努力をしていたことも認めた。しかし、結局、トイレへの配慮が不十分で、パトロールも不十分であって、糞尿による被害が続いていること、そして、管理組合との話し合いの機会である管理組合総会をほとんど欠席したこと等から、管理組合との関係で、迷惑行為禁止という管理組合規約に違反するとして餌やりの差止を認めた。

加えて、上記の餌やりの状況は、受忍限度を超え、住民個人の人格権を侵害しているとして、住民個人による餌やり差止請求も認め、また、慰謝料も認めた。

- ・区分所有法第6条は強行規定である。従って、当事者間の合意の如何に問わず適用される。
- ・本条は、区分所有者が有害な行為をしてはならないこと、並びに、建物の共同の利益に反する行為をしてはならないことの2つから成り立っている。
また、義務違反を犯した者へ管理者等が対応することを可能としている。
- ・本条項は改訂を重ねるごとに内容が厳しくなっている。今後も追加されてゆく傾向にある。
- ・明示した規則を皆がどの程度守っているか、守っていない場合に管理組合が対処しているか否か、実際には管理組合での対応は難しく、個人で訴訟を起こす場合が多いようである。
- ・第2項に「区分所有者は、その専有部又は共用部の保存・改良するために、必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる」とある。具体的に「他の区分所有者の専有部分」の使用は、階下配管などの場合の配管の工事を行う場合や、上階からの漏水があった場合の原因調査・補修工事のために上階専有部分への立ち入り等が考えられる。

上階からの水漏れに関しては、浴室トラップからの水漏れ事故が多い。トラップまでを専有部分としている組合が多いと思うが、共用部分としている組合もある。なお、最近はトラップの長寿命化技術の進歩（既存管の中に新しい管を入れる等）のおかげで、問題は減少する傾向にある。

また、ユニットバスへのリフォーム工事では、従来の規格品の場合、既存の排水口とユニットバスの排水口が位置的にずれていたため、その管を直管で繋ぐ事ができず、高圧洗浄の実施が難しかったが、最近ではイージーオーダーのユニットバスが開発され、これらの問題も解決されてきている。

→ (小幡氏) 愛宕 2 丁目では、過去にユニットバスへのリフォームの際に、浴室入口が狭かったため、既存 RC 壁を壊してしまった事例があり問題となった事がある。リフォームする際に、間仕切り壁や耐震壁をはつる等の問題はどうしても出てくる。躯体は共用部分なので安易にはつったりは出来ないが、問題のない壁か否かを判断する事は、専門家でないと難しいだろう。

・ユニットバスにリフォームする際に、既存給湯管、給水管がコンクリート内に配管されている場合は、新たに配管しなおす必要がある。

(2) 出席者の各管理組合での禁止事項についてのヒアリング

禁止事項について、規約や細則などで定めている詳しいルールについてヒアリングを行った。

1) 愛宕 2 丁目

- ・「共同生活の秩序維持に関する協定」を定めている。
 - ・禁止事項は以下の通り
 - ①住宅を他の用途に使用すること。
 - ②小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること。
 - ③建物の階段室その他共用の場所に私物を置くこと。(但し、理事会が承認した場合を除く。)
 - ④近隣の迷惑となる騒音、悪臭、煤煙等を発すること。
 - ⑤洗濯用水等を書手雄(所定?)の方法以外で排水すること。
 - ⑥バルコニーの外壁面より外側に洗濯物を干し、または、バルコニーの手すりに植木鉢等を置くこと。
 - ⑦バルコニーに土砂を搬入し、花壇等を造ること。
 - ⑧駐車場、自転車置場、バイク置場以外に駐車すること。
 - ⑨その他前各号に準ずる行為で理事会が禁止したこと。
- なお、①に関しては、学習教室などを開く際に、理事会の承認が得られれば良しとしている。
- ・過去に宗教の集会を行っている住戸があった。

2) エステート聖ヶ丘 3

- ・禁止事項の中には但し書きはないが、承認事項・届出の中に、住宅を教室等に用いる場合には理事会の承認を得ることと記載している。
- ・3年前にパソコン教室を開いた住戸があった。

3) エステート鶴牧 4・5

- ・廃油等に関する規定も定めている。
- ・住宅の一部を税理士事務所としている住戸や、持主の娘夫婦が転居してきて、リノベーションで住宅の一部を床屋に改装した例もあった。床屋への改装は営業目的であれば、明らかに規約

に抵触するが、本人に確認したところ、自分の練習用との事であったため、問題化しなかった。

4)ブリリア多摩センター

- ・規約で、「住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」としている。また、別途「住戸使用細則」を定めているが、細則の中でも、特に但し書きはない。

5)その他

- ・住宅を診療所やバーなどに使用した例もある。
- ・落合 5-8 では、住宅の一部を防音室にしてピアノ教室に使用している住戸がある。
- ・ペット飼育に関連した様々な禁止事項もある。屋内に設置可能な水槽など、耐荷重的な内容のもの等が具体例としてあげられる。これらは、ペット使用細則などに細かく規定されている場合もある。
- ・ペット問題は非常に根強いが、禁止にしている組合でも 1 割程度は飼育している住戸があるのが現状である。アレルギーの問題など、深刻な問題に直面する場合もある中で、解決が難しい問題の一つである。

(3) NPO多摩ニュータウン・まちづくり専門会議 –10月3日に開催されたシンポジウムでの大月敏雄教授の意見の紹介

多摩ニュータウンは東京圏の人口増加に伴う住宅難の解消を目的として整備されてきた。当初は都心の借家からニュータウンの分譲住宅に移り、最終的には戸建てを持つとのステップ・バイ・ジャンプの考えを皆持ち合わせていた。また、当初の整備もベットタウン的な性格から商業はあまり考えていなかった。それが、昭和 61 年に新住宅市街地開発法が改正され、特定業務施設の導入が可能となり、職住近接型の多機能複合都市へと転換を進めていった。また、個々の意識も、徐々に分譲住宅を終の棲家と考える意識へと移り変わっていった。

現在では、高齢化が進み、空家も増えてきている中で、新たな整備計画がすすめられようとしているが、当初の地域街づくり計画を見直し、有効な土地利用、尾根幹線等への企業誘致など地域活性化を積極的に目指した計画が必要不可欠であろうとの意見であった。

(記録 二宮)

次回 平成 27 年 11 月 15 日 (日) 14:00~16:00 の予定

場所 ブリリア多摩センター 集会室