

平成25年度 第2回

## 「茨木市分譲マンションセミナー」を開催しました

と き：平成25年11月10日（日）10：00～12：00

ところ：茨木市立男女共生センター ローズWAM5階 研修室

テーマ：『マンション生活におけるトラブル解決法 ～管理組合がすること・できること～』

講 師：公益財団法人 マンション管理センター 大阪支部

支部長 長田 康夫 氏

平成25年度第2回「茨木市分譲マンションセミナー」には、26名の参加がありました。

主催者を代表して田邊都市政策課長の挨拶のあと、マンショントラブルの解決法について、豊富な経験をお持ちの長田康夫氏にご講演いただきました。

長田氏は、公益財団法人マンション管理センター大阪支部長としてマンション管理に関する相談や、セミナーなどの講師として大阪府下の市町村をはじめ各地でご活躍されております。

講演概要は次のとおりです。

平成24年度にマンション管理センターに寄せられた相談件数は全体で約7,700件ありました。相談の背景には様々な問題がありますが、問題の解決には、まずマンションの特性を理解することが重要です。

マンションは、都市部を中心に持家として定着しています。その一方で、一つの建物を多くの人が区分所有するマンションは、共同生活に対する意識の相違、多様な価値観による意思決定の難しさなど、多くの課題があります。マンション内で何かを決めるとき、多くの場合は多数決による決議を行いますが、異論を切り捨てるのではなく、自分たちの財産を守るための一つの貴重な意見だということを認識することが大切です。

マンションに住むために、次の点を理解することが必要です。

- ・マンションとは、住宅として使用される専有部分が一つ以上ある区分所有建物で、一つの建物に複数の所有権が存在する特殊な状態である。
- ・マンションで起こったことは全員の共通問題である。
- ・専有部分だけを所有しているのではなく、廊下・スラブ・柱・基礎などの共用部分も所有している。

マンションの管理については、区分所有者全員で構成する管理組合が主体となります。マンションの管理は管理会社が行うものだと思われる方が多くいますが、あくまでも管理組合が主体です。管理会社が契



公益財団法人  
マンション管理センター  
大阪支部 支部長  
長田 康夫 氏

## ● マンションの特徴

〈マンション管理の適正化の推進に関する指針(抄)〉

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっている。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、

- ・ 各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、
  - ・ 利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、
  - ・ 建物構造上の技術的判断の難しさ
- など、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。

特に、今後、建築後相当の年数を経たマンションが、急激に増大していくものと見込まれることから、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。

このような状況の中で、我が国における国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、管理組合によるマンションの適正な管理が行われることが重要である。

この指針は、このような認識の下に、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、必要な事項を定めるものである。

約書どおり業務を行っているかを定期的に点検するのが管理組合の役目です。

日常の管理を行うにはどうすればいいかということですが、日常的なルールは管理組合において管理規約で定めましょう。国において標準管理規約を定めていますので参考にしてください。ただし、区分所有者間の衡平を欠く規

約は公序良俗に反するため無効となります。規約を変更するときは特別な影響を受ける人がいないか、また受ける人がいる場合はその人の承諾を得なければならないなどの注意が必要です。マンションに住む権利を持つには義務を守らなければなりません。

義務としては、

- ・ 廊下に自転車や物を置くなど、建物の管理や使用に関して共同の利益に反する行為をしてはならない
- ・ マンションを適正に管理する
- ・ 管理組合の一員としての役割を果たす

などがあります。管理組合の役員になった場合は、自分の財産を守る立場になった組合員の代表として積極的に取り組みましょう。

以下は代表的な相談の事例についてです。

### 事例1. 管理組合とは？脱会は可能？自治会との違いは？

区分所有法では「区分所有者は、全員で、建物ならびにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体を構成し」と区分所有者の団体について規定されており、この団体が「管理組合」といわれています。したがって、マンションの区分所有者になることによって、管理組合の構成員となりますので、管理組合に「入会する」・「入会しない」の選択肢はありません。

また、管理組合と自治会との違いですが、管理組合は法で定められた区分所有者全員で構成する団体であるのに対し、自治会は任意団体のため、管理組合が自治会費を徴収するなどの行為には問題があります。

### 事例2. 管理規約改正等の重要な議案の事前準備は？

規約の変更などの重要な議案については、総会で十分な議論をする必要がありますが、総会を効率よく運営するためにも、アンケート調査や事前説明会で組合員の意見を把握し議案に反映させることが重要です。そうすることで組合員の意見の把握と議案の趣旨について十分な理解を得られることが期待できます。

このアンケート調査や事前説明会による意見聴取は、国の「マンション管理標準指針」において「標準的な対応」とされています。区分所有法では、規約改正、共用部分の著しい変更、建替え等の特別な決議要件を必要とする案件は、その議案の要領も組合員に通知しなければならないとされています。議案の要領とは、総会の決議内容案を要約したもので、組合員が賛否を判断する材料になります。総会に出席できない組合員が委任状を提出するだけでなく、議案に対する賛否を表明できる議決権行使書を提出できるよう、議案の内容を明確に示す必要があります。

### 事例3. 専有部分を賃貸に出す方法は？

管理組合に届出が必要か否かは管理規約に定められていると思われませんが、契約の相手方に管理規約や使用細則を遵守させる必要がありますので、賃貸借契約時にその旨の誓約書を提出させなければなりません。また、区分所有者が第三者に貸与したり、長期不在にする場合は、期間や住所・連絡先等を管理組合に届けることを規約に定めておくことで、賃借人等とのトラブル回避に役立つと思われます。

今話題となっているシェアハウスのような多数賃借人との契約の届出があった場合、管理組合として受理するのかという問題もあります。詳細については、管理規約や使用細則を定めることができるため、予防的措置として多数賃借人と契約する賃貸方法は認めない、家族関係を証明する書類を添付すること、などを定めることが考えられますが、判例がないため難しい問題です。

### 事例4. 専有部分のリフォームについて？

リフォームは工事中の騒音、業者の駐車問題、共用部分の養生、床材の遮音問題などが生じる可能性があるため、他の居住者の迷惑にならないようにする必要があります。標準管理規約では、工事の事前申請と管理組合の承認を得ることにより、工事中や工事完了後のトラブルの防止に繋がることがあります。管理組合としては共用部分への影響を確認するためにも管理規約で定める必要があります。ただし、クロスや張替えや緊急性の高い水漏れ等については例外規定を設け、柔軟に対応することが望ましいと思われます。なお、床材を変更する場合は、下階への遮音性の確保が重要なため、メーカーの仕様書をもとに建築士などの専門家に相談して下さい。

### 事例5. 専有部分を10人以上が寝泊りできるリフォームの申請があった場合の対応は？

近頃、一住戸を間仕切壁で区切り、多人数に賃貸するケースが増えています。申請があった場合は建築基準法違反となるケースもありますので、まずは行政の建築指導担当窓口にご相談することです。なお、国からもこの問題への対応について情報が出されていますので参考にしてください。その中には、申請者との折衝経緯の記録を残すことや、管理規約や細則に改修計画の建築基準法等の法令違反を不承認事由と定めておくことなどの記載があります。

#### 違法貸しルームへの対応について ～ 居住者・区分所有者・管理組合のみなさまへ ～ (抜粋)

- 4 管理組合のみなさまへ
  - (1) ①専有部分の改修などを行うおとぎのマンションの区分所有者からの改修計画承認の申請などにより、違法貸しルームへの改修の疑いがあることを把握した場合や、②マンションの一住戸に出入りしている工事業者にその住戸内での工事内容を確認し、違法貸しルームへの改修の疑いがあることが把握できた場合などには、管理会社等と相談の上、特定行政庁の建築指導担当部局までご相談ください。その際、改修計画の図面を入手したり、関わっている建築士・建設業者等の名称を把握しているときは、あわせてお知らせください。なお、ご相談いただいた方の氏名などが、ご本人の同意のないまま、特定行政庁から第三者に伝わることはありません。
  - (2) ご相談いただいた案件について、特定行政庁は、必要な調査を行った上で、違反の有無等に係る情報を適宜提供することとしております。建築基準法違反の有無に係る情報は、専有部分の改修の承認又は不承認を決定するに際して重要な要素となりますので、特定行政庁から情報提供されるまで承認又は不承認の決定を保留することができます。また、特定行政庁から情報提供されるまでの間の折衝経緯については、申請者との対応が必要となりますので、その内容を記録しておくことが大切です。
  - (3) 提出された図面などにより、改修計画について建築基準法に違反するものである旨の情報が特定行政庁から提供された場合には、専有部分の改修を不承認として差し支えありません。参考公益財団法人マンション管理センターが作成している「専有部分の修繕等に関する細則モデル」では、法令違反は事後取消の事由とされておりますが、トラブル防止の観点から、承認した後に取り消すのではなく、特定行政庁の法令適合についての見解を踏まえて、当初から不承認として差し支えないと考えられます。
- 5 管理規約などの規定について  
専有部分の改修についての承認規定を持たない管理組合については、管理規約にこの規定を定めることにより、早期の対応、トラブル防止にも役立つこととなります。また、承認規定をもつ管理組合についても、管理規約や細則に改修計画の建築基準法等の法令違反を不承認事由と定めておくことにより、今後のさらなるトラブル防止にも役立つこととなります。

### 事例6. ピアノ演奏等の騒音苦情の対応は？

管理規約等に楽器演奏に関する規定の有無を確認し、規定がある場合は反しているかを確認します。反していなければ苦情を申し出た人に規則通りである旨の説明を行い、反している場合は当該住戸に規則を遵守するように注意します。また、規定がない場合は、隣接住戸間の問題であれば当事者間での話し合いによる解決を促し、広範囲に及ぶような問題であれば、管理組合として迷惑が広範囲に及んでいることを説明し中止を依頼します。

### 事例7. ペットの飼育の問題は？

判例では「規約の設定・変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別な影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない」（区分所有法）の「特別な影響」に当たらないとされています。ペットの好き嫌いで正反対の意見が出ますので、十分な議論を行い、各自が納得できる方法を模索することが必要です。ここで、飼育を禁止するか認めるかといった基本方針を管理規約に規定し、飼育に関する方法や共用部分の利用方法等は細則として制定することが一般的な方法です。

### 事例8. 専有部分で趣味の茶道教室ができるか？

茶道教室としての使用が標準管理規約に規定されている「他の区分所有者の生活の本拠であるために必要な平穏さ」を阻害するか否かの判断となります。客観的な判断基準はないため、広く組合員の意向を聞くなどして判断するほかありませんが、事務所使用や営業類似行為などの判定基準や具体的使用事例について列挙しておくのも一つの方法です。

管理組合の理事は、自分の考え方だけではなく、組合員の合意が得られるか、管理が適正かどうかという視点で考えて下さい。また、現在の規約を改定することは良いことですが、これまでの理事会を否定するような行動をすると、組合員が分裂してしまう可能性もありますので、将来に向かって前向きに取り組むことが重要です。

講演後に質疑応答が行われました。

### 質問 同居する家族は管理組合の組合員になれるのか？

答 標準管理規約では区分所有者のみを組合員としていますが、管理規約で組合員を家族等とするのであれば、組合員になります。ただし、組合員は財産を守る役割があるため、国としては、所有権を持たない人が組合員になることは問題であるとの考えのもと、標準管理規約を定めています。そのことを理解した上で管理規約を定めてください。

### 質問 管理費を滞納された場合の対応方法は？

答 必ず「管理費を滞納しています。何時の滞納分が〇〇円あります。」という確認書を相手に提示して押印させることが重要です。また、滞納には時効がありますので、入金があった場合は、日付の古い順に処理して下さい。

### 質問 シェアルームに関して条例等で規制はできないのか？

答 条例等では規制できないと思われます。規制ができるケースとしては建築基準法等の法令違反がある場合です。住戸内の形状を変えずにシェアすることに対する規制は難しいと思います。管理規約に家族構成が証明できる書類を提出するなどの予防的措置を講じる方法もありますが、個人の財産を規制することになるので難しいかもわかりません。

発行：平成 25 年 11 月

編集：茨木市 都市整備部 都市政策課

〒567-8505 茨木市駅前三丁目 8 番 13 号

TEL：072-620-1660

E-mail：jutaku@city.ibaraki.lg.jp