

くらしの法律救急箱



第19回 マンション生活に関するギモン

Q1 分譲マンションを購入し、入居しました。管理組合には必ず入らなければならないのですか。

A1 分譲マンションの管理などに関する定めは、「建物の区分所有等に関する法律」(区分所有法)に置かれています。区分所有法では、各戸のオーナーを区分所有者といい、区分所有者は全員で、建物やその敷地などの管理を行うための団体を構成することを定めています。これを「管理組合」といいます。1983年の法改正以後は、区分所有者によって自動的に管理組合が設立されており、区分所有者は必ず管理組合のメンバーになることとなっています。

Q2 マンションの管理組合の理事をしています。管理費の滞納を長く続けている人がいて困っています。そのままその住戸が他の人に売却されたら、滞納された管理費は支払ってもらえないのでしょうか。

A2 管理費は、マンションの共用部分の管理に充てられるものであり、滞納者が増えると管理が不十分となる

などとして、マンションの価値の低下を招きかねません。しかし、同じマンションに暮らす住人に対する「取り立て」を行うことは想像よりも難しく、その結果、対処されないまま、滞納が長期にわたっているケースが少なくありません。

その状態のまま区分所有者が他に売却した場合は、区分所有法の定めにより、旧区分所有者だけではなく、新区分所有者(買受人)に対しても、滞納分を請求することができのです。なお、売買契約を仲介する不動産業者が存在する場合は、管理組合に対して、管理費の滞納の有無や滞納額の照会が行われ、売買代金から滞納管理費が支払われるのが一般的です。

また、管理費を請求する権利は5年の消滅時効にかかりますので、放置したまま権利が消滅しないよう注意しましょう。

Q3 私の住むマンションでは、管理規約を改定し、犬を飼育できるようにしようとする動きがあります。私は犬が大の苦手なのですが、どのように対処すればよいのでしょうか。

A3 管理規約はマンションの自治的な運営のための基本ルールです。新築マンションを分譲した会社が起案し



弁護士 **小島幸保** (こじま・さちほ)

2000年、弁護士登録（大阪弁護士会）。
2006年、小島法律事務所開設。

た規約（原始規約）がそのまま承認されて利用されていることも多いと思われますが、規約は区分所有者による集会（総会）の決議で変更することが可能です。

規約の変更は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数決により行われます。集会（総会）での十分な議論が行われるよう、また、仮に犬の飼育が認められることとなった場合は、犬を飼わない住人とのトラブルを回避するためのルール作りを提案することが考えられるでしょう。

Q4

マンションの住人の中に、夜中に大騒ぎをして他の住人に迷惑をかけている人がおり、何とかして欲しいと苦情も出ています。管理組合としては、どのように対処すればよいでしょうか。

A4

区分所有法は、区分所有者や住人は、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定めており、これに違反する行為（迷惑行為）があった場合は、その停止を求めることができます。周辺の住人の注意によっても収まらない場合は、管理組合の名で改善を求めることになるでしょう。それでも停止しない場合は、部屋（専用部分）の使用を禁止する請求が可能です。なお、どうしても改善されない場合は、物件を競

売にかけて、権利を奪ってしまうこともできると定められています。

Q5

上階からの水漏れ事故が発生し、私の部屋が水浸しになり、大がかりな補修工事が必要となりました。誰に対してどのような責任を追及することができるでしょうか。

A5

被った損害の賠償を求めていくことになりますが、その請求先は、水漏れ事故の原因がどこにあるかによって決定されます。水漏れが生じた部屋の住人が蛇口を閉め忘れたり、洗濯機のホースが外れたりしたことが原因であれば、その住人に対して、損害賠償請求を行うこととなります。これに対して、共用部分の配管の異常が原因であれば、管理組合や管理組合から委託を受けて管理している業者に対して損害賠償請求を検討することになるでしょう。

なお、賠償の内訳としては、水がかかって使えなくなった動産や、補修工事の費用、その間のホテル暮らしに要した費用などが考えられます。事情によっては、苦痛を強いられたことに対する慰謝料の請求なども考えられます。