

「マンション問題何でも法律110番！」

マンションライフ82号の続きです。

1 管理運営上のトラブル

【管理費滞納問題】

Q4 滞納管理費の時効(5年)が迫ったときの管理組合の手段は何をするか？

A4 管理費については、弁済期から5年で消滅時効にかかりますので、以後請求しても消滅時効にかかっているから支払い義務はないという主張をされ、回収ができなくなることとなります。

そこで、5年近くなっている場合に、時効の中断をしなければならぬというケースがあります。時効の中断は、訴訟手続における請求、差押え、仮差押え又は仮処分をしたこと、債務について債務者自らが承認したことのいずれかによって生ずるのですが、訴訟等は準備が必要ですから、急なことで訴訟をするには時間的に間に合わないというところもあります。そこで、支払いをするように催告をして、その時から6ヶ月以

内に訴訟等の手続が引続きとられていない場合には、消滅時効の中断をすることが出来ることとなっています。したがって、後々実際に催告が消滅時効にかかる前になされてい

て、それから6ヶ月以内に訴訟等が提起されているということも照明する必要があるのではないかと考えられます。催告をすることとなります。

【管理運営居住者問題】

Q5 暴力団事務所が入居してしまつた。迷惑な居住者を追い出す方法はあるか？また暴力団員が単に住居として使用しているときは？

A5 義務違反者に対する措置という条項が管理組合の規約には入っているとありますが、基本的にはこの規定に基づいて手続をしてゆくこととなります。

この手続は、① 入居者が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

する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、② 他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、③ その行為を停止し、

その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができるとなっており、④ 区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有者の全員

又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は

収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができるとなっているので、これらの要件をクリアーした場合には暴力団事務所

の退去を裁判によつて求めることが出来ます。しかし、上記のようなことからすれば、暴力団事務所だということだけでは、上記の

要件があるとは考え難いところかもしれません。まして、単に暴力団員が住居として利用しているというだけでは退去を直ちに求めることは出来ないでしょう。

Q6 敷地内に無断駐車している自転車、バイク、車を強制撤去できるか？

A6 強制撤去というのは、自力救済ということですが、日本は法治国家として自力救済は認めていませんので、規約に明記しているのと否にかかわらず、出来ません。

Q7 無断駐車車両の窓ガラスに警告票を糊付けする行為は問題があるか

A7 無断駐車車両について所有権はこの所有者にありますから、糊付けした警告票が容易にはがせないというような場合には、器物損壊罪になる可能性があります。

Q8 隣接住戸間の生活騒音トラブルに対して、どこまで管理組合が介入すべきか？当事者間の問題として管理組合

マンション再生のお手伝いをして四半世紀

あなたのマンションに新しい生命を吹き込みます

～Total Renewal～

大規模修繕から設備改修・内装リフォームまで充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が世代を超えた永いお付き合いを実現しています

 建装工業株式会社

マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
URL <http://www.kenso.co.jp/>



なお、管理委託契約自体は、基本的には委任契約と考えてよいと思いますので、契約解除をすることが出来ると思います。

3 分譲会社・施工業者とのトラブル

Q1 新築マンション購入後、設備や内装に不具合が発生したが、売主の責任をとえるか？

A1 売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、その瑕疵によって契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることが出来る。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができると定められていますので(民法570条)、この規定にしたがうこととなります。

もつとも、補修等であれば、アフターサービスとして対応してもらうこともあり得ますので、この点も検討する必要があります。

また、新築住宅の取得については、平成12年4月に施行された住宅の品質確保の促進等に関する法律54、55条によ

って、請負人は構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、売主は住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵については、10年間の保証となっている。

Q2 施工業者が施工上の瑕疵を認めようとならない場合の管理組合が出来る対抗手段は。

A2 建築工事の施工業者の負担する瑕疵担保責任としては、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を請求することができるとしていますが、瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでないとしていて、瑕疵の修補に代えて、又はその修補とともに、損害賠償の請求をすることができるとされている。

問題は、瑕疵があるかどうかということについて争いになることが多いということ、これを解決するについては、専門家の助力を必要としますが、最終的には裁判で決着をつける以外にないこととなります。

裁判所によっては、建築専

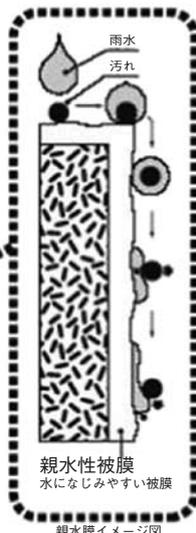
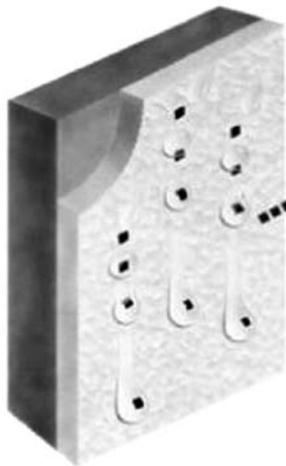
門部を設けているところもありますし、専門委員を活用することができるようになりましたので、これによって以前に比べれば解決を速やかに図ることが出来ると思います。

地球を守る

今、地球温暖化が猛烈な勢いで加速されている。

二酸化炭素の大量排出の勢いで海水温が上がると暴風の勢力が強まるといわれる。2004年には、大型ハリケーンが米国で暴れまわっており、日本にも史上初めて10個の台風が上陸した。米国で発生した竜巻も史上最多で、その後ハリケーンはより強力に、2005年のカリナは記憶に新しい大惨事となった。今すぐ温暖化防止策を進めないと世界中の人々も・地球そのものも破滅するのではないかとこの恐れがある。

特に今年の夏は、記録的な猛暑で電力会社も大ピンチ・無駄な電気を消したり、水を流しっぱなしにしないなど身近なところから『今すぐ実行！』



全くの「逆転の発想」から誕生しました。このアレスセラホールド工法は、従来常識とされていた、水をはじく撥水性を覆し、水になじむ親水性という常識を生みました。それは、雨水が汚れと一緒に取り去るセルフクリーニング機能により、住まいの外壁の汚れを寄せ付けず、美しい外観を長く保ち続けます。



低汚染形複合外装仕上工法

アレスセラホールド工法

(特許 第2610085号)

資料のご請求、お問い合わせは

関西ペイント販売株式会社 建設塗料本部

低汚染形セラミック変性フッ素樹脂塗料

アレスセラフツ

低汚染形セラミック変性ウレタン樹脂塗料

アレスセラレタン

本社 〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号 TEL.(03)5711-8901 FAX.(03)5711-8931