

「マンション問題何でも法律一〇番」(下) 管理組合が出来ること、出来ないこと

3 組合員同士のトラブル

(1) 漏水(上の階と下の階)
漏水箇所が、専用部分か共用部分かによって、その結果に責任を負担する当事者が変わります。共用部分の場合には管理組合の責任ですが、専用部分の場合には個々の組合員の責任ですから、その解決も個々の組合員同士でということになります。

(2) 騒音

騒音の問題は、基本的には、組合員同士のトラブルですから相互の組合員同士で解決しなければなりません。例えばカラオケ店舗の騒音が多くなるマンションで生活している人々の問題となっている場合には、管理組合が主体となって解決に当たることがあります。

(3) 悪臭

これも基本的に騒音と同様に考えられます。ペット・営業店舗からの悪臭の場合には、管理組合が主体となることもあります。

4 用法違反

(1) 規約違反
禁止、店舗の一部営業禁止、部屋の使用禁止、明け渡し請求などについて、判例があります。

これらの手続きをする場合には、その要件に注意してください。要件に反した場合は、有効にはなりません。

特に特別決議が必要な場合が多いのでその手続きをきちんとすることです。

参考に、要件をあげてみますので確認してみてください。

(2) 義務違反者への措置の要件
① 共同の利益に反する行為の停止等の請求(区分所有法第57条1項)は、次のように規定されています。

1 区分所有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

する恐れのある場合には、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、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。

2 前項の規定に基づき訴訟を提起するには、集会の決議によらなければならない。

3 管理者又は集会において指定された区分所有者は、集会の決議により、第一項の他の区分所有者の全員のために、前項に規定する訴訟を提起することができる。

② 使用禁止の請求(同法58条)は、次のように規定されています。

1 区分所有者の共同生活上の障害が著しく、法57条1項に規定する請求によっては、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。

2 訴えを以て、当該行為に係る占有者が占有する占有部分の使用又は、収益を目的とする契約の解除及びその占有部分の引渡しを請求することができる。

3 その決議の要件は、②の2、3、4と同じ。

3 区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数とする。

4 決議をするには、あらかじめ、当該区分所有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

③ 使用禁止の請求(競売、同法59条)は、次のように規定されています。

1 区分所有者の共同生活上の障害が著しく、使用禁止の請求等の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他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。

2 その決議の要件は、②の2、3、4と同じ。

④ 占有者に対する引渡し請求(同法60条)

1 占有者に対する引渡し内容は、③の状況と同じ。

弁護士 小林美智子

タイル壁に「安心」を塗ろう。

<http://www.dyflex.co.jp>

剥落防止

色調保持型タイル剥落防止工法

防水

透明

エバーガード

窓ガラスに「快適」を塗ろう。

防虫

窓ガラス用紫外線・赤外線反射吸収コーティング材

省エネ

透明

UI-シールド

 株式会社 **ダイフレックス**
さいたま営業所

TEL: 048-646-4870
FAX: 048-646-4871
e-mail: saitama@dyflex.co.jp