

マンション管理基礎セミナー

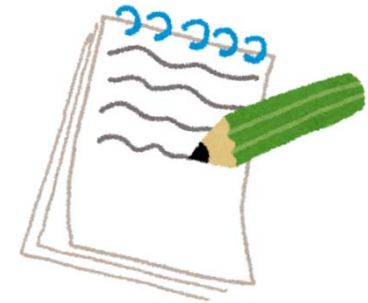
マンション管理運営のポイントとトラブル予防策 ～具体的なトラブル事例を交えて～

2015年6月20日

一般社団法人 福岡県マンション管理士会
弁護士法人北浜法律事務所福岡事務所所属
マンション管理士・弁護士・宅地建物取引士
原田康太郎

本日の講演内容

- 1 はじめに
- 2 管理費滞納トラブル
- 3 騒音トラブル
- 4 漏水トラブル
- 5 おわりに



1 はじめに

- 本日の講演は、初めて理事になられた方
向けです。
- フローチャート形式で解説します。
- 管理組合の理事としてどう動くべきか
という視点で解説します。

2 管理費滞納トラブル

Aマンション管理組合の新任理事Bからの相談①

Q.101号室の区分所有者Cさんが、
管理費を長期間滞納しています。
Aマンション管理組合としてどう対処すればよいでしょうか。

2 管理費滞納トラブル

①理事長への相談・理事会での協議

- 早めの着手が必要，決して放置しない
- 管理規約に弁護士費用を滞納者に請求できる旨の規定があるか否かの確認

2 管理費滞納トラブル

～弁護士費用を滞納者に請求できる旨の
管理規約の定め方～

「組合員が管理費等を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、**違約金としての弁護士費用**並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。」

(マンション標準管理規約 (単棟型) 60条2項参照)

2 管理費滞納トラブル

② 管理会社への要請

- 管理委託契約において督促業務がどのように規定されているかの確認
- 滞納者への督促をしてもらう

2 管理費滞納トラブル

～管理委託契約の規定例～

「一 毎月、甲の組合員の管理費等の滞納状況を、甲に報告する。

二 甲の組合員が管理費等を滞納したときは、支払期限後〇月の間、電話若しくは自宅訪問又は督促状の方法により、その支払の督促を行う。

三 二の方法により督促しても甲の組合員がなお滞納管理費等を支払わないときは、乙はその業務を終了する。」

(マンション標準管理委託契約書・別表第1参照)

2 管理費滞納トラブル

③滞納者宅を訪問

- 理事長を含めて複数人で対応
- 訪問日時ややり取りを記録に残しておく

2 管理費滞納トラブル

④管理組合名義での内容証明郵便の発行

- 5年の消滅時効完成間近であれば内容証明郵便にて発送し、時効の完成を防ぐ
- 滞納期間及び内訳の明示
- 支払わない場合には法的措置を採ることを表明

2 管理費滞納トラブル

⑤理事会での協議（弁護士への依頼の検討）

➤ 弁護士費用の確認（着手金は最低10万円，報酬は回収額の15%程度としている事務所が多い）

➤ 判決取得後の回収可能性の検討

2 管理費滞納トラブル

⑥ 弁護士名義での請求書の発行

- 弁護士名義で請求書を発行することにより、滞納者に、すぐさま裁判に訴えられる旨のプレッシャーを与える

2 管理費滞納トラブル

⑦法的措置の検討

- 支払督促
- 少額訴訟
- 通常訴訟
- 先取特権による競売申立て
- 強制執行
- 区分所有法59条による競売請求

2 管理費滞納トラブル

⑦－1 支払督促

➤ メリット

- (1) 上限金額がない
- (2) 手続が迅速
- (3) 時効中断

➤ デメリット

- (1) 異議申立てにより訴訟へ移行
- (2) 滞納者が行方不明の場合、利用できない

2 管理費滞納トラブル

⑦－2 少額訴訟

➤ メリット

- (1) 裁判所での和解の可能性有
- (2) 手続が迅速
- (3) 時効中断

➤ デメリット

- (1) 上限額が60万円
- (2) 滞納者が行方不明の場合、利用できない

2 管理費滞納トラブル

⑦－3 通常訴訟

➤ メリット

- (1) 滞納者が行方不明の場合でも利用できる
- (2) 上限額なし
- (3) 時効中断

➤ デメリット

- (1) 時間がかかる
- (2) 弁護士費用がかかる

2 管理費滞納トラブル

⑦－4 先取特権による競売申立て(区分7条)

➤ メリット

- (1) 債務名義を取得する必要性がない
- (2) 賃料に対する物上代位も可能

➤ デメリット

- (1) 無剰余取消の可能性有
- (2) 動産執行を先行させる必要有
- (3) 執行対象が限定される

2 管理費滞納トラブル

⑦－5 強制執行

➤ メリット

- (1) 区分所有権や建物に備え付けた動産以外
(車, 預貯金, 給与債権等) への執行も可

➤ デメリット

- (1) 債務名義 (判決等) が必要
- (2) 無剰余取消の可能性有
- (3) 空振りに終わる可能性有

2 管理費滞納トラブル

⑦－6 区分所有法59条による競売請求

➤ メリット

- (1) 無剰余の場合も利用可能
- (2) 債務名義不要

➤ デメリット

- (1) 総会の決議が必要
- (2) 要件が厳しい

2 管理費滞納トラブル

～Q & A集～

Q 1.

滞納者のCさんはかなりの長期間、管理費を滞納しています。どれくらい経てば時効により請求できなくなるのでしょうか。

2 管理費滞納トラブル

～Q & A集～

A 1.

5年で消滅します（最判H16.4.23）。

5年間の経過が迫っているのであれば、ひとまず、内容証明郵便で請求書を送り（④）、時効完成を6カ月延ばして、支払督促（⑦－1）等で時効を中断する必要があります。

2 管理費滞納トラブル

～Q & A集～

Q 2.

滞納者のCさんに対して、弁護士費用の請求はできるのでしょうか。

2 管理費滞納トラブル

～Q & A集～

A 2.

当然にはできませんが（最判S48.10.11）、
規約に定めれば請求が可能です（標準管理規約60条2項）。

もし規約に定めがない場合、規約を改正する必要があります。

2 管理費滞納トラブル

～Q & A集～

Q 3.

滞納者のCさんが101号室をDさんに売ったのですが、Dさんに対して滞納管理費の請求はできるのでしょうか。仮にCさんが破産した場合、101号室を競売で買った人に対しても滞納管理費の請求はできるのでしょうか。

2 管理費滞納トラブル

～Q & A集～

A 3.

区分所有権の譲受人や、競売の買受人等、特定承継人に対して、**滞納管理費の請求は可能**です（区分所有法8条）。滞納者が破産した場合も、滞納分については、買受人や譲受人に対して請求可能です（破産管財実務）。

2 管理費滞納トラブル

～Q & A集～

Q 4.

滞納者のCさんが管理費を支払ってくれないので、無理やり水道や電気を止めてもよいでしょうか。

2 管理費滞納トラブル

～Q & A集～

A 4 .

供給停止行為が不法行為になる可能性が高いので、止めた方がよいです。福岡地判H9.5.7では、管理費の滞納者に対して、水道や電気の供給停止をした事案について、慰謝料10万円が認められています。

2 管理費滞納トラブル

～Q & A集～

Q 5.

滞納者のCさんが支払ってくれないので、滞納者として、マンションの掲示板に名前を挙げて記載して公表していいでしょうか。また、Cさんの勤務先へ電話して督促してもいいでしょうか。

2 管理費滞納トラブル

～Q & A集～

A 5.

氏名を挙げて公表することや、勤務先への電話は、たとえ滞納者相手であっても、**名誉毀損が成立し、損害賠償請求がなされるおそれ**があります。控えた方がよいと考えます。

3 騒音トラブル

Aマンション管理組合の新任理事Bからの相談②

Q. 201号室の区分所有者Eさんから、「上の階の301号室の住人が毎晩遅くまで騒いでおり、うるさくて眠れない。どうにかしてほしい。」と相談を受けました。Aマンション管理組合としてどう対処すればよいでしょうか。

3 騒音トラブル

①理事長への相談・理事会での協議

- （程度によるが）そもそも区分所有者同士の個人間の問題であることを確認する
- 管理組合として関与するのであれば、騒音の調査の開始や方法について協議

3 騒音トラブル

②管理会社への要請

- 管理委託契約において騒音の中止要請の業務がどのように規定されているか確認
- 部屋を特定せずに、騒音についての苦情があった旨記載した張り紙をしてもらう

3 騒音トラブル

③調査の開始

- アンケートを配布して騒音の発生元を特定
- 騒音測定
- 訪問（理事長等の第三者を伴って）

3 騒音トラブル

～アンケートの質問例～

- ・最近騒音を感じたことがあるか
- ・音が聞こえる曜日や時間帯はいつか
- ・音が聞こえる頻度はどれくらいか
- ・部屋のどこから音がするか
- ・音の種類はどのようなものか
- ・音の大きさはどれくらいか

3 騒音トラブル

④原因の検討

➤設計・施工上の問題

⇒売主・施工業者・設計者に対する責任
追及

➤部屋からの騒音

⇒⑤以下へ

3 騒音トラブル

⑤理事会での協議

- 個人間の問題であれば、両者の話し合いの場に立ち会って双方から事情を聴く
- 周困へ悪影響を及ぼしているのであれば、共同の利益に反するとして、管理組合の問題として取り上げる

3 騒音トラブル

⑥警察への相談

- 傷害罪への該当可能性の検討
- 警察が騒音元の部屋を訪問し事情聴取してくれることも

3 騒音トラブル

⑦弁護士への依頼や裁判手続の勧め

- 個人間での話し合いで解決しない場合は、
弁護士へ依頼することや、調停等の裁判
手続で解決することを勧める

3 騒音トラブル

～Q & A集～

Q 1.

そもそも、騒音問題を発生させないために効果的な方法がありますか。

3 騒音トラブル

～Q & A集～

A 1.

あらかじめ、規約にて、床材は一定以上の性能（LL-45以上）を有するフローリング床材のみ許可する等の定めや、専有部分の修繕は理事会の事前の承認を受けなければならない旨の定めを設ける方法があります。

また、日頃のコミュニティ活動を充実させるのも効果的です。

3 騒音トラブル

～Q & A集～

Q 2.

どれくらいの騒音を発生させると違法になるのですか。

3 騒音トラブル

～Q & A集～

A 2.

明確な基準があるわけではないですが、**受忍限度を超える騒音**だと認められた裁判例として、**次頁の**ものがあります。

3 騒音トラブル

～Q & A集～

A 2 (続き) .

①東京地判H24.3.15

・午後9時～午前7時で40dB(A)以上, 午前7時～午後9時で53 dB(A)以上

・相当の頻度 (平成18年5月頃～平成20年7月頃)

②東京地判H19.10.3

・午後7時以降, 時には深夜まで50～65dB(A)

・平成16年4月～平成17年11月17日頃までほぼ毎日

3 騒音トラブル

～Q & A集～

Q 3.

騒音はどのようにして測ればよいでしょうか。

3 騒音トラブル

～Q & A集～

A 3.

騒音計を使って、計測した日・時間帯・音の大きさを記録し、これを一定期間続ける方法で測ります。

4 漏水トラブル

Aマンション管理組合の新任理事Bからの相談③

Q. 401号室の区分所有者Fさんから、「天井から漏水が起きた。どうにかしてほしい。」と相談を受けました。Aマンション管理組合としてどう対処すればよいでしょうか。

4 漏水トラブル

①理事長への相談・理事会での協議

➤漏水を早急に止める

➤漏水の原因が専有部分にあれば，区分所有者同士の個人間の問題であることを確認する

4 漏水トラブル

②管理会社への要請

- 管理委託契約において漏水調査の業務がどのように規定されているか確認
- 業者に漏水の箇所・原因を調査してもらうように依頼

4 漏水トラブル

③調査の開始

- 業者には必ず写真付きの調査報告書を作成してもらう
- 保険関係の整理（管理組合が加入している保険の内容確認）
- 共用部分・専有部分の範囲について規定された規約の確認

4 漏水トラブル

～共用部分・専有部分の範囲についての規約例～

(共用部分の範囲)

「第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。」

別表第2 共有部分の範囲

「…配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）…」

(マンション標準管理規約（単棟型）参照)

4 漏水トラブル

④原因の検討

- 設計・施工上の不良 (⇒⑤ - 1 へ)
 - ex) 給水管の繋ぎ目の防錆工事の不良etc
- 共用部分の瑕疵 (⇒⑤ - 2 へ)
 - ex) 給排水管の主管からの漏水etc
- 専有部分の瑕疵 (⇒⑤ - 3 へ)
 - ex) 上階の風呂の水栓の閉め忘れetc
- 管理の不備 (⇒⑤ - 4 へ)
 - ex) 排水管の定期清掃を実施していないetc

4 漏水トラブル

⑤－1 設計・施工上の不良

- 売主・施工業者に対する責任追及
- 施工後間もない時期での漏水は，施工不良が疑われる

4 漏水トラブル

⑤－2 共用部分の瑕疵

- 水漏れ箇所が共用部分か専有部分か不明な場合は、共用部分であると推定される（区分所有法9条に注意）
- 基本的には保険で対応することになる

4 漏水トラブル

⑤－3 専有部分の瑕疵

- 専有部分の所有者（賃貸していれば賃借人）の責任
- 管理組合で「個人責任賠償保険」を掛けている場合は、この保険で対応で可能

4 漏水トラブル

⑤－4 管理の不備

➤ 清掃が不十分である場合は、管理組合の責任となるが、定期的な清掃業務を管理会社に委託している場合は、管理会社が債務不履行責任を負う

4 漏水トラブル

～Q & A集～

Q 1.

漏水事故が発生したとき、漏水を止めるために、専有部分に区分所有者の事前の承諾なしに立ち入ってもよいでしょうか。

4 漏水トラブル

～Q & A集～

A 1.

被害が甚大でかつ拡大しているというような緊急性が高い場合は可能ですが、住居権の侵害にあたるおそれがあるため、**規約に緊急時の立ち入りについての規定を定めておく**とよいでしょう。

なお、標準管理委託契約においては、管理会社に緊急時の立ち入りを認めています（13条）。

4 漏水トラブル

～Q & A集～

Q 2.

漏水箇所が、共用部分か専有部分かの判断を容易にするために、やっておいた方がよいことはありますか。

4 漏水トラブル

～Q & A集～

A 2.

規約において、別表に給排水管のうち、どこまでが共用部分かを定めていない場合はこれを規定することで、区別が容易になります。

また、漏水箇所の特定を容易にするために、マンション全体の配水管経路図が保存されているかどうかも確認しておいた方がよいです。

5 おわりに

➤ 事前に以下のことをやっておくだけでトラブルが深刻になるのを防ぐことができます。

- ① 規約の定め
- ② 管理委託契約書の確認， 管理会社との協力
- ③ 事前の調査， 資料の確保
- ④ 訪問による話合い

5 おわりに

御清聴ありがとうございました。