

トラブル事例からみえる マンション管理のポイント

～マンションで起こりやすいトラブルと解決策～

平成29年12月10日 松坂法律事務所
弁護士 岡田 美紀

本日の進行

第1 マンション管理とは？～理事長の役割

第2 トラブル事例と対処法

- 1 喫煙トラブル
- 2 民泊問題
- 3 管理費の滞納

第3 マンション管理のポイント

第1 マンション管理とは？ ～理事長の役割

区分所有法上の 義務（管理者）

- 共用部分等の保存行為
- 総会決議の実行
- 規約で定めた行為の実行 など

委任契約上の 義務

- 善管注意義務
- 報告義務 など

◆ 義務を怠ると役員としての責任を問われることも・・・

第1 マンション管理とは？ ～理事長の役割

どうすれば？

- 責任が問われるのはトラブルが起きた時
 - トラブルが起きないようにすること、起きた時に適切に対処することが重要
- トラブル事例を見ながら、どうすれば防げるのか・どう対処すればいいのかを検討
 - まとめとして、マンション管理にあたっての心構え・注意すべきポイントを紹介

第2 トラブル事例と対処法

1 喫煙トラブル

相 談 事 例

- 区分所有者のAさんから、「うちの真下に住んでいるBさんが、ベランダでタバコを吸うので、煙が上がってきて迷惑しています。何とかならないでしょうか。」と相談を受けました。管理組合として、何かすべきことはあるでしょうか。また、Aさんに対し、どのようなアドバイスをすればよいでしょうか。

1 喫煙トラブル

(1) マンションでの喫煙の法的問題点

個人間での問題

- 不法行為：損害賠償請求

管理組合との問題

- 規約違反：規約に基づく行為の停止請求
- 共同の利益に反する行為：法58条に基づく行為の停止請求

1 喫煙トラブル

(2) 名古屋地裁H24.12.13判決

■ 前提事実

X：509号室居住。喘息罹患歴あり

Y：409号室居住。ベランダで喫煙

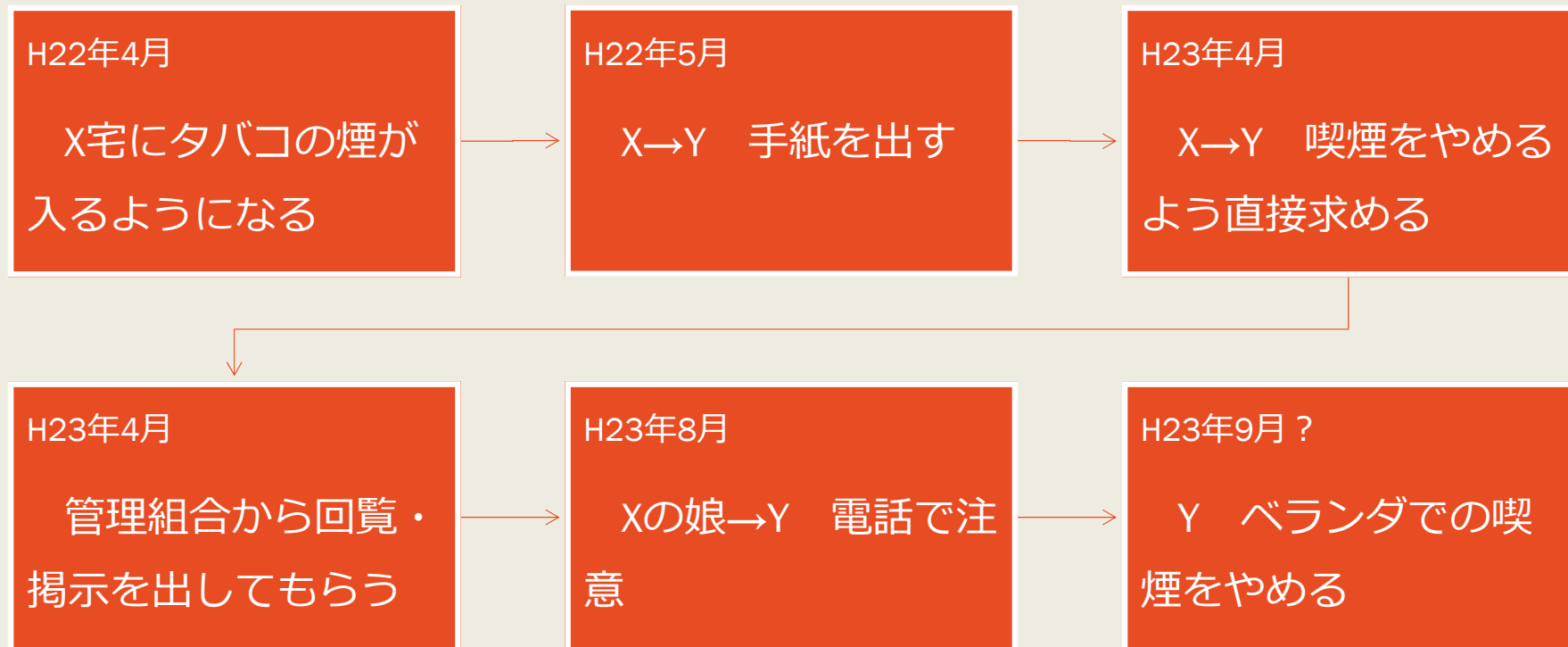
管理規約・使用規則にベランダでの喫煙を制限する規定なし

■ 請求内容

XがYに対し、不法行為に基づく損害賠償請求として、150万円を請求

1 喫煙トラブル

(2) 名古屋地裁H24.12.13判決



1 喫煙トラブル

(3) 争点と裁判所の判断

① Yがいつまでベランダでの喫煙を継続していたか？

■ Xの行動

9月1日～ タバコの煙に気づいた時刻をメモ

9月8日 煙を防ぐためビニールシート, 毛布をかける

→9月まで喫煙していたと認定

➤ 喫煙状況や相手とのやりとりを記録に取っておくことが重要

1 喫煙トラブル

(3) 争点と裁判所の判断

② Xが帯状疱疹，不眠，動悸，うつ状態を発症した原因がYの喫煙といえるか

- 喫煙によるストレスが直ちに帯状疱疹を発症させるとはいえない
- Xがうつ症状と診断されたのはYの喫煙がやんだ後
→Yの喫煙により生じたとまではいえないと認定

➤ 病院を受診した場合は診断書を書いてもらう
(可能であればストレスの原因についても触れてもらう)

1 喫煙トラブル

(3) 争点と裁判所の判断

③ ベランダでの喫煙が不法行為となるか

マンションの専有部分・専用使用部分における喫煙であっても、マンションの他の居住者に与える不利益の程度によっては、制限すべき場合があり得るのであって、他の居住者に著しい不利益を与えていることを知りながら、喫煙を継続し、何らこれを防止する措置をとらない場合には、喫煙が不法行為を構成することがあり得る（規約で禁じていない場合も同様）

- 他の居住者に著しい不利益が生じているかどうか
- 不利益が生じていることを知っているかどうか
- 何らかの防止措置をとったかどうか

1 喫煙トラブル

(3) 争点と裁判所の判断

(③続き) 事案へのあてはめ

- 上下階であれば煙がX宅に入ることとは十分ありうる
 - Yのベランダでの喫煙量は、平日午前の5時間弱の間に5, 6本。祝祭日, Yが職に就いていない時期はこれを大きく上回る
- X宅内に入るタバコの煙は少ないとは言えない
- 本件マンションの立地は、日常的に窓を閉め切ることが望まれるような環境ではなく, Xが窓を開けていたことをもって落ち度があるとは言えない

1 喫煙トラブル

(3) 争点と裁判所の判断

(③続き)

- Xは、手紙や口頭でYに喫煙をやめるよう求め、管理組合を通じて回覧・掲示もさせている

→遅くとも回覧・掲示後のH23年5月以降、Xに対する配慮をすることなくベランダで喫煙を継続する行為は不法行為になる

- 当初から不法行為となるのではなく、Xに不利益が生じていることをYが認識した後からの喫煙のみ
- Xに対し何らかの配慮をしていれば結論が変わった可能性あり

1 喫煙トラブル

(3) 争点と裁判所の判断

④ 損害の程度

Yの喫煙継続によりXに精神的損害が生じたことは認められる
他方,

- H23年5月以降の喫煙期間は約4か月半, 平日の日中は午前中のみ
- Yが自室内で喫煙しても開口部や換気扇から階上に煙が上がることを完全に防止できず, 住居が近接するというマンションの特殊性からすると, Xもある程度は受忍すべき義務あり

→慰謝料は5万円が相当

1 喫煙トラブル

(4) 裁判例からみるポイント

■ なぜ裁判に発展してしまったのか？

Yの認識, 対応

- ・ Xの生活音も迷惑でお互い様だという認識
- ・ 何度も喫煙をやめるよう求められたが真摯な対応をしていない

→感情的な対立が深まってしまったのでは

1 喫煙トラブル

(4) 裁判例からみるポイント

■ 被害者側の対応ポイント

- ・ マンションである以上、ある程度は受忍すべきであることを認識する
- ・ 被害状況を証拠に残す（メモ、臭気測定など）
- ・ 被害を受けていることを相手に伝える（手紙等のほか、管理会社や管理組合に依頼して掲示を出してもらうなど）
- ・ 可能な範囲で自己防衛する

1 喫煙トラブル

(4) 裁判例からみるポイント

■ 喫煙者側の対応ポイント

- ・ 規約に定めがなくとも、ベランダでの喫煙が不法行為となりうることを認識し、喫煙する場合は周辺に十分配慮する
- ・ 苦情の申し入れがあった場合、誠意をもって対応する
(騒音トラブルなどでは、当事者間の交渉経過を考慮する裁判例あり)
- ・ 可能な限りで対策を講じる

1 喫煙トラブル

(5) まとめ

■ 管理組合としての対応

- ① 被害状況の聴き取り・・・程度が著しい場合、他の区分所有者にも被害が及ぶような場合には、規約違反・共同利益背反行為として管理組合が差し止め等を行う必要性も検討
- ② ①で差し止め等を行う必要性がないケースであれば、基本的には個人間での問題であることを説明
- ③ 管理組合としては、中立的な立場から喫煙について注意喚起するような回覧、掲示を出す程度の協力は可能。

第2 トラブル事例と対処法

2 民泊問題

相談事例

- 最近、当マンションの区分所有者Cさんの部屋に、旅行者のような人たちが多数出入りしているようです。民泊を行っているのではないかと思います。夜遅くまで騒ぎ声が聞こえたり、ゴミが共用部分に放置されていたりと、他の区分所有者も迷惑しています。どう対応すべきでしょうか。

2 民泊問題

(1) 民泊とは？

- 民泊（法律上の定義なし）

≡ 宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業



- ホテル・旅館（住宅ではなく専用施設を用いる）
- 知人を1日だけ泊める（反復継続性がなく事業ではない）

1 民泊問題

(1) 民泊とは？

従来の規制（旅館業法）

- 事業として人を宿泊させる場合、旅館業法による規制に従わなければならない
- 要件が厳しい（許可制、面積、一定の設備の設置等）



新たな制度（住宅宿泊事業法）

- 年間180日を超えない日数であれば、より緩やかな要件で民泊を実施できるようになった
- 平成30年6月施行予定

1 民泊問題

(2) 新たな制度化での規制内容

- 都道府県知事への届出
- 宿泊者の衛生・安全の確保
- 外国人観光客の快適性・利便性の確保
- 宿泊者名簿の備付け
- 周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明
- 苦情等への対応
- 住宅宿泊管理業務の委託義務（居室が多い場合、事業者本人が不在の場合）
- 標識の掲示

※条例による住宅宿泊事業の実施期間制限がされる場合もある

1 民泊問題

(3) 民泊とマンション

■ 標準管理規約12条

「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない」

→民泊目的での使用は認められるか？

1 民泊問題

(3) 民泊とマンション

認められる？

- 店舗や事務所としての使用を禁止する趣旨であり、宿泊施設として使用するのであれば、使用の態様は住宅と同様

認められない？

- マンション全体の平穏を守る趣旨であり、不特定多数の人が出入りする宿泊施設として使用すれば、平穏が害されてしまう

- ◆ 専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断し、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する（国交省コメント）

1 民泊問題

(4) 大阪地裁H29.1.13判決

■ 前提事実

X：マンション管理組合理事長

Y：区分所有者。マンションの居室を、仲介業者を通じて外国人旅行者に有償使用させていた

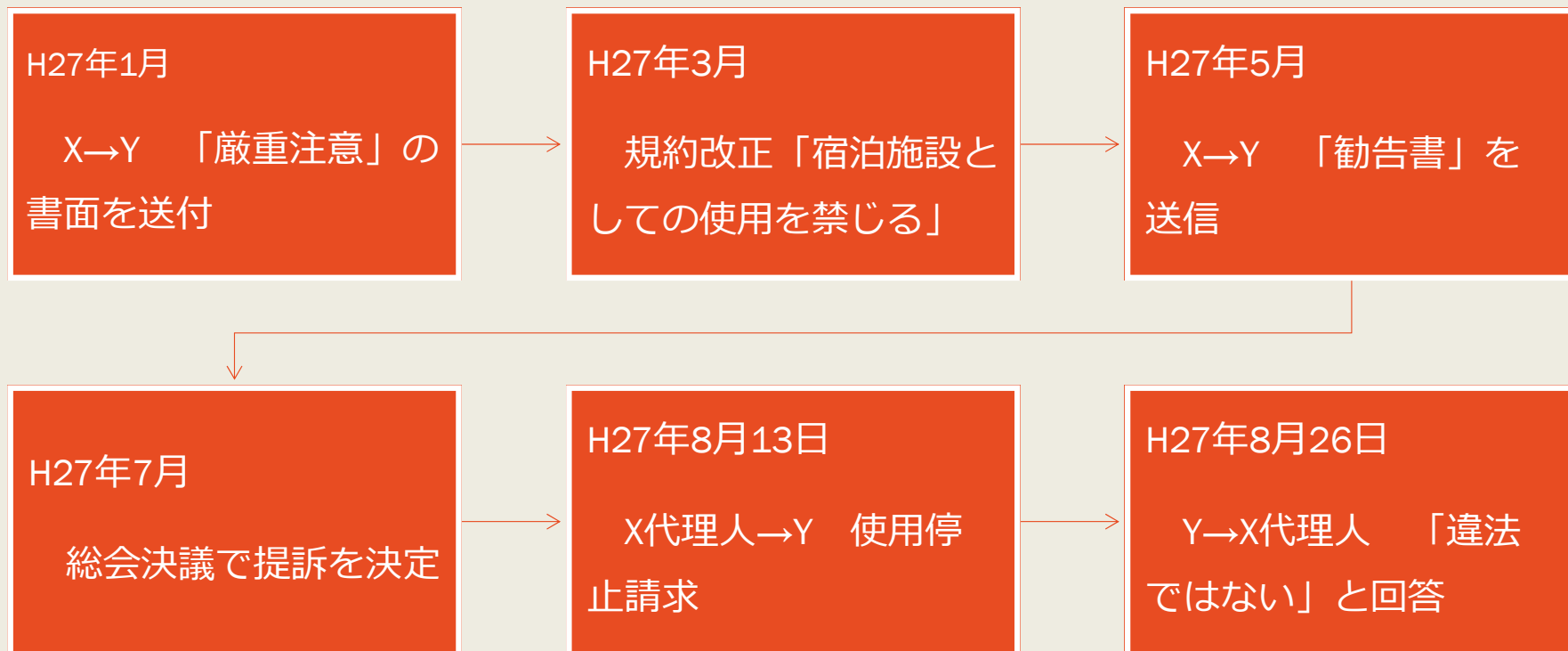
■ 請求内容

XからYに対し、①民泊営業停止、②弁護士費用の支払 を請求。

ただし、訴訟中にYは当該居室の区分所有権を失ったため、最終的な争点は②のみ。

1 民泊問題

(4) 大阪地裁H29.1.13判決



1 民泊問題

(5) 争点と裁判所の判断

■ Yの民泊営業が不法行為にあたるか

- ・ Yの行っていた賃貸営業は、実質的には、インターネットを通じた募集の時点で不特定の外国人旅行者を対象とするいわゆる民泊営業そのもの、利用者も多数

- ・ 旅館業法の脱法的な営業にあたるおそれがあるほか、改正の前後を通じて管理規約に明らかに違反

→区分所有者に対する不法行為にあたりと判断

1 民泊問題

(5) 争点と裁判所の判断

(続き)

- ・民泊営業のために、鍵の管理状況、床の汚れ、ゴミの放置、非常ボタンの誤用の多発といった区分所有者の共同の利益に反する状況が現実に発生

- ・Xは規約を改正して趣旨を明確にし、Yに対して注意や勧告等をしているにもかかわらず、Yは営業をやめなかったため、弁護士に委任して訴訟提起せざるを得なかった

→弁護士費用相当額の損害賠償義務ありと判断

1 民泊問題

(6) 裁判例からみるポイント

■ なぜ裁判に発展してしまったのか？

- ・ 理事長からの注意，規約の明確化など手を尽くしたがYの対応が改善されなかった

■ ポイント

- ・ 規約を整備する。規約に違反していれば停止請求しやすい
- ・ まずは話し合いによる解決を試みる。それでも改善しない場合には訴訟も検討

1 民泊問題

(7) まとめ

■ 民泊が行われた場合の対応

① 現状では、旅館業法の許可がない民泊は違法

→許可をとっているかどうかを確認

② 許可がある場合、規約違反になるかどうかを検討

③ 違反であれば、停止請求

■ トラブル予防のために

民泊を認めるか認めないか、認める場合にどのようなルールを設けるかについて、規約を整備しておく

1 民泊問題

(7) まとめ

■ 標準管理規約第12条改正予定案

民泊を認める場合

- 2項 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。

民泊を禁止する場合

- 2項 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

第2 トラブル事例と対処法

3 管理費の滞納

相 談 事 例

- 区分所有者のDさんが、10年以上にわたって、計100万円以上も管理費を滞納しています。Dさんは現在、このマンションには住んでおらず、請求書を送っても何の連絡もないような状態です。Dさんの滞納に対して、管理組合としてどんな手段がとれるでしょうか。必要な費用や時間も気になります。

3 管理費の滞納

(1) 請求内容に関する問題点

- 管理費の消滅時効期間：5年

→5年以上前の滞納分は回収できない可能性あり

- 遅延損害金

→規約で定めた割合。規約になければ年5%

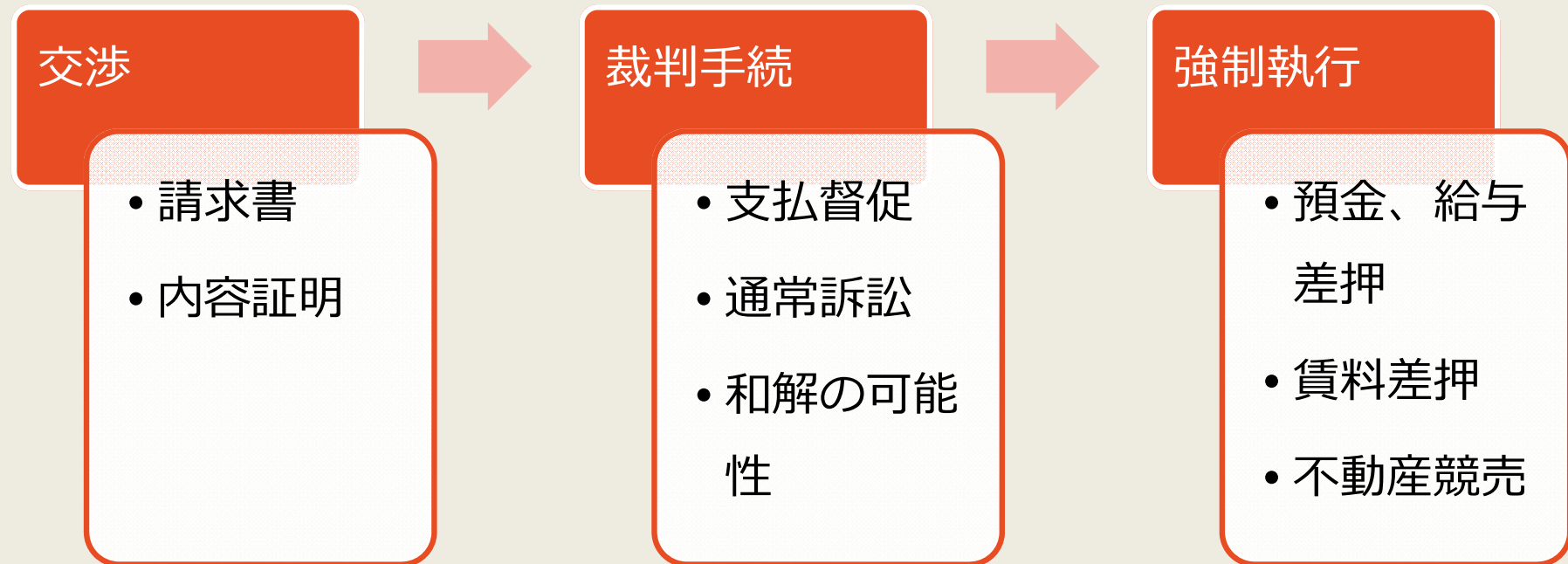
- 費用

→訴訟費用（裁判所に納める印紙代など）：勝訴すれば請求可能

弁護士費用：規約に規定があれば請求可能

3 管理費の滞納

(2) 回収手段の問題点



3 管理費の滞納

(3) Dさんのケース

- 滞納額が大きい, 交渉に応じない
→強制執行を視野に入れて裁判手続

- 支払督促申立

→相手方より話し合いをしたい旨の連絡が入ったため, 取り下げ

これまでの経緯から, 強制力のある裁判上の和解をすべきと判断し, 改めて通常の訴訟を提起

支払督促

- 簡易な審理で督促命令が出され、裁判所への出頭も不要
- 訴訟に比べて費用は低額
- 相手方から異議が出た場合は通常訴訟に移行するため、かえって時間や費用がかかってしまう

通常訴訟

- 判決が確定すれば、滞納者の給与や預貯金の差押え等が可能になる
- 裁判所で和解が成立すれば、現実的な回収が見込める
- 弁護士費用の発生（ただし、規約で定めれば滞納者に請求可能）

3 管理費の滞納

(3) Dさんのケース

- 第1回口頭弁論期日

その場で協議し、滞納管理費の元金と弁護士費用を分割で支払い、完済すれば遅延損害金を免除するという内容の和解が成立

ところが

- 間もなく入金滞り、再度管理組合より対応の相談
→強制執行へ

不動産の強制競売

- 不動産評価のため予納金が必要
- 抵当権がついている場合、競売した代金から抵当権者が優先的に支払を受けるため、オーバーローンの場合は回収できない

3 管理費の滞納

(3) Dさんのケース

- 抵当権あるが、市場価格が上回る見込み
→競売申立

ところが…

- 裁判所の評価額が抵当権のついた債権額を下回ってしまっ

3 管理費の滞納

(3) Dさんのケース

■ 選択肢

- ① 競売をあきらめる
- ② 管理組合が抵当権の債権額を上回る金額で購入する
→転売して区分所有者が変われば、滞納管理費の増加は防げる

ただし、未払い分については回収困難

※新たな区分所有者に引き継がせることはできるが、それでは買い手が見つからない・・・

3 管理費の滞納

(3) Dさんのケース

■ 結果…

Dさんから連絡が入り、任意で支払ってくれることに
→強制執行の申立に要した費用も含めて支払を受け、取り
下げ

幸い、滞納分と要した費用を全額回収できた

3 管理費の滞納

(4) 事例から学ぶポイント

- 裁判に勝っても回収できない場合がある

- 分割払いでもいいので、任意に払ってもらうのが一番よい

- そのためには、任意で払える程度の金額にとどまっているうちに着手する（滞納額がたまるほど任意で支払えなくなってしまう）

- 法的手続に移るタイミング

- 時効（5年）が完成しそう、請求しても相手から反応がない、「払う」と言いつつも具体的な提案がない等の場合には、早めに専門家に相談を

第3 マンション管理のポイント

- 大切なのは、トラブルの予防！
 - ・ 管理規約の内容を見直す
 - 入れておくだけでトラブルを防げることもある
 - ・ 様々なトラブル事例を知る
 - 類型ごとの適切な対処法を知っておく

第3 マンション管理のポイント

- それでもトラブルが起きたときは・・・
 - ・ 早期に対応することが大切
 - ・ まずは交渉からスタート
(トラブルの後も関係が続いていくので、できる限り任意に解決してもらうのが望ましい)
 - ・ 交渉の記録を残す
 - ・ 相手が応じない、長期化が予想されるときは早めに専門家へ相談

ご静聴
ありがとうございました