

3 生活ルール・

トラブル編

Q36 共同の利益に反する行為とは、どのようなことですか。

- A 区分所有法第6条第1項は、「区分所有者は、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てはならない。」と区分所有者の義務について定めています。これに反する行為が「共同の利益に反する行為」に当たり、義務違反行為とも言います。
- なお、この規定は、専有部分の占有者にも準用されます。

具体的に次のような事例があげられます。

(ア) 不当毀損行為

例：専有部分の2戸を1戸にするため耐力壁＝塼壁の取壊し、ベランダ・地下室の新增設

(イ) 不当使用行為

例：共用部分への私物積上げ、専用有庭の駐車場への改造、専有部分への危険物・重量物搬入

(ウ) プライバシーの侵害・ニューサンス（生活妨害）

例：騒音・悪臭・有毒ガスの散布、他人に迷惑を及ぼす動物の飼育や営業行為

(エ) 不当外観変更行為

例：広告塔・看板の無断設置

ただし、上に例示した行為が直ちに「共同の利益に反する行為」に当たるかどうかは微妙な問題であり、慎重な対応を要します。個々の具体的なケースに沿って、諸般の事情も考慮しながら、社会通念に照らして判断することが必要になります。

●関連法等

- 区分所有法 第6条（区分所有者の権利義務等）
- 第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）
- 第58条（使用禁止の請求）
- 第59条（区分所有権の競売の請求）
- 第60条（占有者に対する引渡し請求）

Q 3 7 換気扇を設置するために外壁に勝手に穴を開けた組合員がいます。どのように対応すれば良いですか。

A 外壁は共用部分であるため、勝手に穴を開けることはできません。管理組合としては、嚴重に注意するとともに原状回復させるのが原則です。特に構造耐力に影響を及ぼすような場合は、早急に対応する必要があります。

区分所有者が外壁に穴を開け、配線・配管等を通して壁にバランス釜（風呂釜）を取り付けたことに対し、管理組合が原状回復などを求めた裁判例（東京地判 平成3年3月8日）があります。これは、管理組合の主張が認められた例ですが、判決理由は概ね次のとおりです。

区分所有法第57条の定める「行為の除去」は、現実に有害な行為に限らず、有害となる恐れがある場合も含まれる。

共用部分の変更は、集会の特別決議によりなされ、独自の判断で行うことは認められていない。

勝手に共用部分に変更を加えることは、現実に建物に有害でなくとも共用部分に変更を加えること自体が有害となる恐れがあるため、区分所有法第6条の建物の管理、使用に関して共同の利益に反する行為に当たる。

◆-----◆

関連法等

- 区分所有法 第6条（区分所有者の権利義務等）
- 第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）
- 第58条（使用禁止の請求）
- 第59条（区分所有権の競売の請求）

Q38 専有部分のフローリング工事を自由にすることができないと言われました。自分で購入した部屋なのになぜですか。

A 部屋内のフローリング工事など、直接共用部分に影響しない専有部分の工事であっても、工事期間中の騒音などで他の区分所有者に迷惑をかけることがあります。したがって、管理組合でルール（届出や施工の仕方等）が決まっている場合には、そのルールに従う必要があります。

最近、床をフローリングに替えるケースが増えているようですが、マンションは生活感覚の異なる人たちの共同生活の場であり、音に対する感受性の違いもあつたりして居住者同士の利害を調整するのは大変困難です。管理組合としては、専有部分をフローリングに変更する場合のルール作りをして、事前に騒音の防止策を考えておくべきでしょう。

なお、これらの手続きについて使用細則等でルールを決めるためには総会決議が必要です。

（関連Q & A）

Q 1 個人の財産である専有部分を修繕するのに、なぜ管理組合の承認を受ける必要があるのですか。

A 1 マンションは専有部分が互いに接しているという構造にあり、専有部分のリフォームをめぐるトラブルが多いことから、標準管理規約第17条でトラブルを未然に防止し、建物全体への影響も考慮するとの観点から専有部分の修繕に関する承認を定めています。

この規定は、専有部分の修繕等の実施が共用部分に関係してくる場合で、それが共用部分の変更に当たらないときであっても、共用部分の管理に当たる事項として、区分所有法第18条2項の規定により、規約で別の方法を定めたものとして規定されたものです。

なお、共用部分の変更に該当し、集会の決議が必要になる場合もありますので留意してください。

●関連法等

区分所有法 第6条（区分所有者の権利義務等）、第18条（共有部分の管理）、第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）、第58条（使用禁止の請求）、第59条（区分所有権の競売の請求）、第60条（占有者に対する引渡し請求）

標準管理規約 第17条

Q40 騒音に関して組合員間でトラブルとなっていますが、管理組合が関与しなければなりませんか。

A 騒音問題をめぐるトラブルの場合、トラブルが及ぼす範囲によって、扱いを分けて対処する必要があると考えられます。

特定の組合員間におけるトラブルについては、当事者間で解決すべき問題と考えられます。ただし、このようなトラブルを解決するための話合いの機会を管理組合が設定することなどは可能でしょう。

また、カラオケ騒音のように複数の居住者に迷惑をかけている場合があります。この場合は、管理組合として対応するのが望ましく、理事長は理事会の決議によりこの行為への是正を勧告、指示、警告などを行います。

特定の組合員間の騒音トラブルの場合、個人としての人格権（個人の生命、身体、財産に対する権利）に基づく騒音の差し止め、損害賠償請求などを行うことなどが考えられます。

管理組合として行う場合の措置は、標準管理規約第66条や第67条に定めがあります。ここでは義務違反者に対する措置や理事長の勧告及び指示等が定められていて、理事長はこれらの規定に基づき是正措置の勧告等を行います。これで改善がみられなければ、区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止の請求）などの法的措置を検討することになります。

（関連Q & A）

Q1 マンション内において騒音を発生させることは違法ですか。

A1 専有部分から発生される音が、受忍の限度を超えるものであれば違法となると考えられます。この場合の被害の種類、頻度、影響等が考慮されます。

また、この騒音の及ぶ範囲により「共同利益に反する行為」に当たる違法行為か、当事者間で解決すべき違法行為かに分けられます。騒音が、上下階あるいは隣人間など、特定の個人間だけに迷惑を及ぶ場合がありますが、これは「共同の利益に反する行為」には当たらないと考えられます。

●関連法等

区分所有法 第6条（区分所有者の権利義務等）

第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）

第58条（使用禁止の請求）

第59条（区分所有権の競売の請求）

第60条（占有者に対する引渡し請求）

標準管理規約 第66条、第67条

Q42 マンションの敷地や共用部分を使用する場合、どのようなことに注意する必要がありますか。

A 敷地や共用部分は、それぞれ定められた通常の用法に従って使用しなければなりません。また、専用使用権が設定された部分であっても、利用の方法が規約などで制限されますので注意してください。

敷地や共用部分は、区分所有者全員の共有となるため、通常の用法に従って使用しなければならず、勝手な使い方はできません。例えば、数戸の専有部分に通じる廊下は、各区分所有者は基本的に通行のためだけに使用することができますが、物品を置くために使用することはできません。

また、特定の区分所有者が敷地の一部や共用部分の一部を特定の目的のために排他的に使用できる専用使用部分を定めていても、敷地又は共用部分等の一部には変わりがないので、それぞれの通常の用法に従い使用しなければいけません。専用使用部分でも、管理のために必要な範囲での他者の立入りを受けることがある等の制限が伴うとしています。工作物の設置禁止や外観・用途の変更禁止などを使用細則等で定めて置くことが望ましいとしています。

◆
(関連Q & A)

Q 1 管理規約と使用細則で規定する内容は、同じものですか。

A 1 管理規約に定める事項として、共用部分のみならず専有部分についても、その管理や使用が区分所有者全体に影響を及ぼすようなことについては定めることができますとしています（区分所有法第30条）。例えば、専有部分の用途制限やペット飼育の可否、また、敷地の一部を駐車場とすることなどの基本的事項を定めます。

一方、使用細則は、管理規約を補完するために、マンションの利用や生活のルールに係わる内容をきめ細かく分かりやすく定めたものです。

具体的かつ詳細な事項を定めた管理組合のルールとして、管理規約同様、区分所有者全員に効力（拘束力）が及ぶこととなります。

また、これは、区分所有者の特定承継人又は占有者にも効力が及び、「使用細則」違反に対しても標準管理規約第67条の規約違反の定めと同様の措置を取ることができると考えられています。

●関連法等

区分所有法 第13条（共用部分の使用）

第30条（規約事項）

標準管理規約 第67条

Q43 各住戸前のアルコーブなどに、自転車、ベビーカー、植木鉢などの私物を置いています。これは許されることですか。

A 各戸の玄関前にあるアルコーブ（共用部分廊下の玄関前引込みスペース）が、共用部分の専用使用部分と規約で定められていても、その定められた用法に従うこととなります。この箇所に専用使用権を有する者の私物を置くことは、通常の用法に当たらないと考えられます。ただし、古新聞などの回収のために、一時的に物を置くことは容認されると考えられます。

標準管理規約第14条では、バルコニー、玄関ドア、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラスなどを特定の区分所有者が専用使用権を有すると定めています。また、使用細則でアルコーブの用法が規定されていれば、この規定に従うこととなります。

標準管理規約第14条のコメントでは、バルコニー等については、専有部分と一体として取扱いが妥当として専用使用権を定めたとしています。この専用使用権のある箇所が敷地又は共用部分等の一部であるため、それぞれの通常の用法に従い使用すべきとしています。

◆
(関連Q & A)

Q1 バルコニーに看板を設置できますか。

A1 バルコニーへの看板設置の可否は、それぞれの管理規約または使用細則に定めがあればそれに従います。管理規約または使用細則で禁止されていれば設置はできません。

バルコニーの使用方法は、管理規約により定める事項です。これは、建物全体の外観上の美観や統一性などの点から規定しています。看板設置が禁止されている場合、これに違反すれば規約違反になり、建物の不当使用に当たるとされることもあります。

バルコニーに自己を表示する看板の掲示したことが規約違反に当たるとされた裁判例（東京地判 昭和61年9月25日）があります。

●関連法等

区分所有法 第6条（区分所有者の権利義務等）、第13条（共用部分の使用）
第17条（共用部分の変更）、第18条（共用部分の管理）
第21条（共用部分に関する規定の準用）、第30条（規約事項）
第31条（規約の設定、変更及び廃止）

標準管理規約 第14条及び同条コメント