

管理組合参謀役

マンション管理士・FP高橋事務所信

2017年(平成29年)3月25日発行

編集/発行者: 高橋 庸夫

住所: 東京都足立区東和三丁目10-10-510

電話: 03-5613-8167

URL: http://www.tsuneo-mankan.com/

改正前の管理規約

区分所有者は、その専有部分を次の各号に掲げる用途に使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 1 住戸部分は住宅もしくは事務所として使用する
2 店舗・事務所部分は店舗もしくは事務所として使用する
3 分譲駐車場部分は駐車場として使用する

改正後の管理規約

1 住戸部分は住宅もしくは事務所として使用し、不特定多数の実質的な宿泊施設、会社寮としての使用を禁じる。なお、本号の規定を順守しないことによって、他に迷惑または損害を与えたときは、その区分所有者はこの除去と賠償の責に任じなければならない。

- 2 (略)
3 (略)

民泊営業は規約違反

「区分所有者に
対する不法行為」
50万円の支払命令
1/13 大阪地裁

管理規約に違反し、居室でいわゆる「民泊」を行っていた区分所有者に対し管理組
合が共同の利益に反するとして区分所有法57条1項に基づき居室の使用停止と弁護
士費用50万円の支払いを求めた訴訟の判決が1月13日に大阪地裁であった。池田
聡介裁判官は、民泊営業は管理規約に「明らかに違反するもの」と判断。ごみの放
置などが「共同の利益に反するもの」と認定し、区分所有者側に50万円の支払い
を命じた。区分所有者が裁判中に部屋を売却したため、使用停止請求は棄却した。

裁判資料によれば、建てマンション(築
男性は2007年に、建てマンション(築
大阪・日本橋の15階の10階の1住戸
11月ごろから仲介
業者のサイトを通
じて申し込んだ外
国人旅行者ら2

7人のグループに
対し1日当たり1
万5000円で貸
す営業を開始し
た。利用期間は
最長9日程度。
管理規約では、
戸部分の用途は
宅か事務所と規
定されており、
利用は男性に規
約違反であるこ
とを主張した。
知した苦情など
を通過し、15年
3月に規約を改
正し、実質的な
宿泊施設として
の使用を禁じる
規定を整備した
上で、再度改善
を勧めたが従わ
なかった。
7人のグループに
対し1日当たり1
万5000円で貸
す営業を開始し
た。利用期間は
最長9日程度。
管理規約では、
戸部分の用途は
宅か事務所と規
定されており、
利用は男性に規
約違反であるこ
とを主張した。
知した苦情など
を通過し、15年
3月に規約を改
正し、実質的な
宿泊施設として
の使用を禁じる
規定を整備した
上で、再度改善
を勧めたが従わ
なかった。
民泊営業そのもの
と認定し、民泊営業
は、管理規約の改正
前後を通じて「明ら
かに違反するもの」と
判断した。その上
で「共同の利益に反
する状況が発生し、
規約改正や注意・勸
告しても営業を続
けた経緯を重視。男
性の民泊営業が区
分所有者に対する
「不法行為にあつた
」と判断し、弁護
士費用50万円の
支払いを命じた。停
止請求は住戸売却
した」として棄却し
た。(マンション管
理新聞1028号)

「ガイドライン」3月改訂へ

東京都 1/18 素案の概要を公表

東京都は1月1
8日、昨年12月1
5日に行われた「マ
ンション管理ガイ
ドライン改定検討
会(齋藤広子座長)
の第一回会合で示
された改定素案の
概要を公表した。
2005年10月の
策定以来、初めて
幅な改定を行う。
都内の「良質なマ
ンションストック
の形成策では自
主防災組

耐震性・再生を重視

標準管理規約の
改正を受け追記予
定の外部専門家の
活用や管理費の使
途に関しては、委員
から「外部専門家に
は賠償責任保険への
加入に努める旨
記載すべき」と管理
費の解説にマンシ
ョンにおける重要
性を加えた方がよ
い」との意見が寄
せられた。都は今
後詳細な内容を
詰める。
第2回会合は1
月13日に開催
し、検討会は終了。
第2回の議事録等
は、都の「マンシ
ョンポータルサイ
ト」に掲載されて
いる。(マンション
管理新聞1028
号)

