

マンションに関する紛争事例の分類

別紙

(紛争タイプの例)

(マンション管理センターに寄せられた事例等)

(紛争解決に関する現状)

(望ましいと想定される解決策イメージ例)

管理組合の運営をめぐる紛争

- 事例① 永年理事長となってもらっているが、独断専行が強く、多くの組合員から疑問視されている。理事長が総会決議を経ずに勝手にある業者と工事を締結したり、管理員の人件費を二重に計上するなどして不正を働いているとの噂もあり、まともな議論ができない、どのように対応すればいいか。
- 事例② 2年前より大規模修繕工事の実施が懸案となっているが、業者の決定方法で意見調整ができずに今まで延期されてきた。再度3業者から見積りを取り、理事会が最も高い金額の業者を選定した。これに対し、談合が行われているとの情報もあり総会で決議に至らない、どのように対応すればいいか。
- 事例③ 管理会社との契約内容の見直し又は管理会社変更について総会への提出議案として理事会にて決議したが、理事長及び一部の理事は反対している。理事長は総会でも反対すると意向を示しているが、理事会で決議された事項を理事会のトップである理事長が反対していいのか。

(当事者間での話が不調あるいは)紛争としてほとんど顕在化せず(感情的なもつれが原因)

当事者間での話し合い。

補修、改修等の施行方法等(専門・技術的な点)をめぐる紛争

- 事例④ バルコニーに洗濯機用の水道蛇口が設置してあります。漏水はこの水道蛇口の経年劣化のため発生し、バルコニーにあるドレインと床の隙間から下階に漏れたものです。これを修繕したのですが、誰がこの負担をすべきか判断がつきません。この水道蛇口はバルコニーという共用部分にあるので、共用部分だと思いますが、管理組合で負担するのでしょうか。因みに水道は専有部分の個別メーターから専有部分内を経由してバルコニーまで引かれています。また、管理規約には何も規定がありません。
- 事例⑤ 10年目の屋上・ルーフバルコニーの床防水修繕工事を実施しました。ルーフバルコニー部分ですがコンクリート面下地補修・伸縮目地補修・改修の上ウレタン防水を実施いたしましたが入居者からグレードがさがったとクレームが付いております。どこに相談したら良いかと悩んでおります。
- 事例⑥ 建築後数年しか経っていない頃から、上階のバルコニーが原因と思われる漏水がある。施行業者に申し出てクラックなど補修や塗装工事で一部手直しをしてもらったが改善せず、品確法では居室の中への漏水ではないのでこれ以上は責任が無く、あとは管理組合自らでバルコニー全体に塩ビシートを貼るなどの対策をして欲しいと言われた。それしか対策はないのでしょうか？

専門的な知見が十分でなく、当事者それぞれの判断・主張を基に紛争が継続

第三者である専門家等の判断、技術的な助言又は指導を含めた解決

管理規約に定めのある具体事案への適用をめぐる紛争

- 事例⑦ 大規模修繕を実施するにあたり、特別決議をもって決議する旨の総会通知が来ました。そもそも先の区分所有法の改正で第17条の変更がなされたことにより、通常の大規模修繕工事の実施の決議は普通決議で可能となりましたが、規約との違いがありますので決議要件はどう判断すべきでしょうか。なお、議案の要領は記載されていません。
- 事例⑧ 来客用駐車場があり以前は無料でしたが、前回の総会にてこれをコイン式の有料化することを普通決議において可決されました。管理規約上、共用部分の著しい変更については特別決議とされており、コイン式の機械を設置するのは著しい変更に当たるとは思いますがいかがでしょうか。
- 事例⑨ 平2(ワ)14652: 工作物撤去等請求事件(東京地判平成3・11・19判時1420号82頁)
訴訟内容: 共用部分であるバルコニーに設置した物置の撤去について
判決内容: 居住者がバルコニーに設置した物置について管理組合側が撤去を求めた事件である。バルコニーは建築構造上躯体の一部であり、管理上も共用部分と考えることが一般的であることから、居住者の専用使用権が認められるとしても、居住者等の緊急時の避難を妨げ、若しくは建物自体の維持・管理を妨げ、老朽化の原因となり、あるいは建物の美観を害するような利用は、その性質に照らしても制限されるべきものであるとして、管理組合側の訴えを認め、バルコニーに設置された物置を撤去する判決が言い渡された。

電話相談等では当該マンションの管理規約を確認してもらえない。最終的には裁判

当該マンションの規約の存在及び両当事者の主張を確認した上での第三者である専門家等による解決案の提示又は裁判

管理費等の滞納、費用負担をめぐる紛争

- 事例⑩ 管理費等滞納している区分所有者がいる。この区分所有者は遠くに住んでいて部屋を賃貸している。郵便などで支払いを求めても返事も無い。このような悪質な区分所有者への対応を教えてください。規約では滞納者の訴訟権限が理事長にある。
- 事例⑪ 平3(ワ)17250: 管理費等請求事件(東京地判平成5・3・30判時1461号72頁)
訴訟内容: 1階区分所有者(店舗)のエレベータ及び2階以上の専用給排水管の管理費費用負担について
判決内容: エレベータ及び2階以上の区分所有者専用の給排水管について、1階区分所有者(店舗)が2階以上の区分所有者の一部共用部分であるとして、その部分の管理費負担を行わず、その主張をめぐり管理組合との間で争われた事件である。一部共用部分の範囲を解釈を広げると、各階の廊下も一部共用部分として他の区分所有者がその使用や管理に参加できなくなるなど極めて不都合が生じ、マンション全体の統一的な管理ができなくなる。また、管理規約でもエレベーター及び給排水衛生設備、配管等を共用部分として明確に規定しており、専有部分以外の給排水設備は建物の付属施設として構造上建物と一体となっており、修繕なども建物への影響なく独自に行うことは困難であることから、いずれも全体共用部分であるとの判決が出された。

(実務上、管理組合からの数回にわたる督促あるいは)最終的には裁判による訴え

より簡易的な解決手続又は裁判

生活音・騒音等をめぐる紛争

- 事例⑫ ペット禁止のマンションであるが、違反している占有者が居住中であるが、その所有者である賃貸人からの許可及びその費用も支払っているとして、犬2頭を飼育継続中である。理事会の開催が早急にできなく、管理会社に違反行為に対処させたいがどこまでやらせることができるのか？
- 事例⑬ 規約でペットの飼育を認めているが、その飼育方法を厳しく限定している。例えばペットの飼育場所を室内に限定したり、共用部分では抱きかかえるなどを定めている。ところが、ある区分所有者がバルコニーで3匹の犬を飼い朝から夕方まで鳴き声が絶えず、また糞尿の悪臭が続き生活に支障を来している。これを理事会に言ったが対応が遅いので、直接苦情を言ったら関係ないと言われた。これはどうすればいいか？
- 事例⑭ 組合員Aは親族BをAの住戸に入居させた。このBは、深夜に大声で奇声を発したり物音、またベランダに干した布団に水を撒いたり、共用廊下にゴミをまき散らしたりする。AにBの退去を求めたところ、話し合いにも応じない。再度文書でBの退去を要請したところ、容認して欲しい旨の回答だった。組合員全員は我慢できない状態まできているので、何とか解決する方法を相談する弁護士を紹介して欲しい。

(相隣関係の紛争であり、当事者間で話し合いが不調、あるいは)紛争としてほとんど顕在化せず

当事者間での話し合い。