

①「専有部分の使用に関する細則」

規約の隙間を埋めるポイントとして次の点が挙げられます。

ア) 鍵の授受の制限：

不特定多数の者への鍵の授受自体を禁止します。

イ) メールボックス等の開錠番号開示の制限

主に鍵の授受をメールボックスで行う行為自体を禁止します。メールボックスでの鍵の授受を認めてしまうとどうなるでしょうか。メールボックスを開ける番号が不特定多数の者に一度知られると、以降何度でもメールボックスを開けて不法に取り出せる可能性があるのです。メールボックス以外に宅配ボックスを介して鍵を授受する事例もあります。



補助事業では、メールボックス方式の授受でしたが、昨今の鍵の授受の多様化、IT化の進展に伴い、メールボックス以外の授受もあり得るため、これだけで万全ではありません。

ウ) キーボックスの使用禁止

鍵を収納した暗証番号式のキーケースの共用部分での使用を禁止するものです。敷地内でメールボックスでの鍵の授受ができない場合に使用されていますが、(イ) 同様に外部で鍵を授受する方式をとる場合には万全ではありません。

エ) 錠の形状の変更・追加の場合の管理組合の承認

標準管理規約第7条2項2号で玄関扉の錠は専有部分と規定されており、錠の追加、変更は区分所有者が行うのが一般的ですが、錠を暗証番号式やスマホ操作で開閉できるタイプに変更するなど錠の形状を変更勝手に変更されると、外観の見映えの問題だけでなく、セキュリティ上、番号を知られば誰でも入れることになり大問題です。変更する場合には管理組合の承認を必要とし、勝手な変更を禁止するものです。

オ) 共用部分での屯（たむろ）、長時間独占使用の禁止

当たり前のこと過ぎて、このような規定がないのが通常ですが、ホテルロビーで過ごす感覚で、長時間居座るケースが見られます。特にソファやテーブルなどの調度品があり、長時間過ごせる快適な空間がある場合は禁止項目から漏らさずに、禁止事項に加えるのがよいでしょう。

カ) 非常設備の誤操作による警備員出動時の費用負担

専有部分内のインターホンに付随した緊急通報システムを有する場合、利用者の誤操作で警備会社が出動するケースがあります。通常、出張ごとに管理組合が負担しますが、これを事業者に転嫁する根拠にするものです。日本のインターホンに慣れていない外国の旅行者には悪気はなくても、度重なる誤操作と出張費

用の出費はたまりません。

キ) その他の制限

補助事業で直面した違法民泊事業者は、「トモダチ」と偽って宿泊事業を行っていたことから、本人以外の利用に関し、親族や友人の場合においても、頻繁に繰り返して使用することを禁じました。補助事業の管理組合では違法事業者の排除のため、本条項を入れましたが、通常はここまで制限することは少ないでしょう。