

転ばぬ先の知恵

第6回

集合住宅で避けては通れない近隣トラブルや管理の問題。起こりがちなバルコニー漏水の原因が隣戸だった場合、その責任の所在は？。そう簡単ではなさそうです。



相談1

バルコニーの漏水で下階からクレームが！ 調べてみると我が家の排水口が動物の毛で詰まっていました。ところが、ペットを飼っているのはお隣。バルコニーを通じて、大量に流れ込んだことが原因みたい。これってうちのせい？

身に覚えのない異物の詰まりが生んだ漏水による下階からのクレームに加えて、隣から押し寄せるペットの毛ですね。ご相談者は被害者のように思えますが、必ずしもそうとは限りません。

バルコニーは区分所有者に専用使用権が与えられているとはいえ、規約上、専用使用権を持つ者が、日常で使用する際に維持管理の責任を負うとされることが多いです。すなわち、日常的な清掃はしなければならぬ

責任があるのです。

隣戸のバルコニーから毛が大量に流れてきたとしても、排水口が詰まってしまうほど放置しておくというのは、バルコニーの管理を怠ったと捉えられてもおかしくありません。

もちろん、隣戸がペットの毛をバルコニーで刈って流していたとしても、その行為自体は、マンションにもよりますが、細則で禁止されているでしょう。ただ、バルコニーの管理を怠った落ち度があるにもかかわらず

らず、責任を負わないと考えるのは難しいと思います。

例えば、病気療養などで不在の際に、想定できないほど大量の異物が隣戸から排水口に流れ込んだような場合は、やむを得ないかもしれません。ですが、通常は考えにくいですね。いずれにしても、バルコニーは共用部分とはいえ、専用使用権者が管理する責任があります。それを重く受け止めて、日々の清掃を怠らないというのが、得策なのだと思います。

相談2

私のマンションは、床面積が広いと管理費が高くなるのですが、何故そうなるのか、どうも納得できません。区分所有者全員で均等に分担するべきじゃないのですか？

ご質問の件は、区分所有法19条で、規約に別段の定めがない限り、「持分に応じて」管理費を分担するよう「明確に定められています」。

マンションの維持管理のためには管理費の負担は不可欠ですから、なんらかの基準に応じて管理費の負担を計算することはどうしても必要になります。

といってもマンションにおいて区分所有者が受ける利益状況は、そもそも人それぞれです。「共用のラウン

ジを使わない」という人や、「別荘利用なので夏休みしか居住しない」という人は、使用頻度が低い分、管理費を支払いたくないと思うかもしれません。ですが、実際にはそうした個別の事情に対して、正確な額を算定することはほぼ不可能です。

裁判例では、基本的にはエレベーターを使用しない一階の住戸でも、一律に面積に応じて管理費を負担することは合理的だと認められたケースがあります。各区分所有者の利益

状況は異なっていて当然ですが、それらをすべて反映させることは不可能なのです。その中で法律では、最も合理的な差である「専有面積」に応じて計算することを定めています。

もつとも、管理規約で「別段の定め」をすることもできますので、例えば、全住戸が同じような広さのマンションなら、細かな広さの違いは考慮されずに、管理費が同額になるというマンションもあるでしょう。

アドバイスくれた人

桑田英隆 / 弁護士、マンション管理士。桑田・中谷法律事務所所属。常に依頼主の立場に立ったアドバイスと、その問題解決の手腕には定評がある。

桑田弁護士に相談してみませんか？

皆さまのお悩みの中から、毎号、桑田弁護士がアドバイスさせていただきます。ご相談は巻末のはがきにてお送りください。