

転ばぬ先の知恵

第9回

マンションという集合住宅である以上、避けては通れない近隣トラブルや管理に関する問題。今回は、共用設備の使用に関するルールについて解説します。



相談1

先日、理事長を拜命しました。精一杯努力していますが、総会以外の場で不必要に細かい説明を求められたり、会計帳簿の開示を要求されたり、対応に苦慮しています。どこまで応じるべきでしょうか？

今回のご相談では、理事長、すなわち管理者の「説明義務」と「会計帳簿開示」という2つのポイントがあります。

民法上、説明義務については「受任者は委任者の請求があるときは、いつでも委任事務の処理の状況を報告する」と定められていますが、管理者は集会における報告を求められているため、特段の問題が生じない限り、個々の要望に対応する必要はなく、一般的には総会等で報告をすれば足りません。同旨の判例もあり、仮に個別に報告しないからといって「説明義務違反」に問われる可能性は少ないと思われ

たときは、会計帳簿を閲覧させる必要はないと考えられます。

会計帳簿の開示ですが、区分所有法では保管・開示義務がある書類は「管理規約」と「総会の議事録」と定められており、会計帳簿は該当しません。また、マンション標準管理規約では「組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったら、一般的には総会等で報告をすれば足りません。同旨の判例もあり、仮に個別に報告しないからといって「説明義務違反」に問われる可能性は少ないと思われ

ただし、集合住宅はひとつのコミュニティです。些細な行き違いが感情的な対立に発展する可能性もありますので、組合の役員に委任された場合、できる限り皆さまの意見に耳を傾け、その都度、誠意をもって対応されるのがよろしいかと思えます。

相談2

玄関ロビーにある応接ソファを、柄の悪い若者グループが溜まり場のように使っていて、いつも居座っています。気持ちのいいものではないのですが、我慢するしかないのでしょうか？

マンションのロビーは区分所有者全員が利用する「共用施設」にあたります。共有部は原則的に関係者以外立ち入り禁止ですので、仮にいつも居座っている方が住民とは無関係の部外者であれば、「住居侵入罪」にもなりかねません。

や人数、飲食の有無、専有時間などを総合的に判断し、迷惑行為に当たることを明確にしなくてははいけません。ご質問の中に「柄の悪い」とありましたが、単に風貌や見た目だけの問題であれば、迷惑行為とするのは難しいと思います。

置かれたり、テナントの看板が専有部分からはみ出て設置された光景は、比較的目にする事が多いかもしれません。日常的に起こり得るからこそ、マナーの意識が問われる問題です。まずは理事会に相談して、貼り紙などでマナーとしての注意喚起を行ってもらうのが最も有効な手段かと思えます。場合によっては、特定の迷惑行為を禁止する条文の新設を理事会に提案することも考えられます。

住民、あるいは住民のご友人等関係者であった場合、居座っていることが細則等で禁止されている行為なのかポイントになります。具体的な言動、騒音

今回はマンションのロビーの使用についてですが、共用施設に関するトラブルは集合住宅につきものです。共同廊下に自転車やベビーカーなどの私物が



Adviser
桑田英隆 先生

1974年東京生まれ。桑田・中谷法律事務所所属。マンション管理士の資格を併せ持つ数少ない弁護士。依頼者の立場に立ってマンショントラブルに取り組んでいます。運動不足解消のため、近日中にジム通いを始める予定。

本連載へのご相談は巻末のハガキにて