

転ばぬ先の知恵

第3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「私有地内の無断駐車」問題など、よくあるトラブルへの対処法を伝授します。



相談1

**ひとり暮らしを
しているはずの部屋に、
複数の人が住んでいるようですが…**

提案

**管理組合に相談して
居住者の確認&届け出をしてもらいましょう**

マンションの各部屋に誰が住んでいるのかについては、管理組合が常に把握しておく必要があります。居住者かどうかわからない人が出入りするような環境では、他の居住者のプライバシーや安全を守りにくいからです。区分所有者が住んでいる場合も、本人以外の同居人がいるなら届け出を求める例があります。

他の部屋の居住者について気になることがある場合は、管理組合に相談を。管理組合から、居住者の確認

相談3

**管理組合の役員を
しない区分所有者。
不公平感を持つのは
私だけですか？**

提案

**金銭的な協力を
認めた判例もあり！**

マンションの区分所有者は管理組合の組合員となり、組合員には役員になる資格があります。つまり、居住していない区分所有者も、役員になることができるのです。ただし実際には、居住していない区分所有者が、十分に役員の仕事をすることが困難な場合もあるでしょう。

小・中規模のマンションの場合、特定の人が頻繁に役員を引き受けなければならぬ可能性もあります。そのため過去には、役員の仕事の負担が大きい人と、組合の仕事にまったく関わらない人の不公平感をなくすため、居住していない区分所有者に対して、金銭的な協力を求めることを認めた判例もあります。ただし、実際に「協力金」などを求めるためには、管理規約による規定が必要になります。

相談2

**駐車スペース以外の場所に、
車が止められていてジャマ…。**

提案

**管理組合から車の所有者に注意するのが基本。
予防措置も大切です**

マンション内にある、駐車スペース以外の場所での無断駐車には、管理組合が対処するのが基本です。もともと有効なのは、車の持ち主が戻ってきた際に直接注意すること。それが難しい場合は、車にメモを残しておきます。ただし、メモが他人の目に触れにくいようにすることが大切です。

私有地内の無断駐車は、道路交通法に定められている「違法駐車」では

ないため、警察に通報してもレッカー移動などの対応をしてもらうことはできません。現実的な対策としては、空いているスペースに三角コーンを設置したり、「無断駐車禁止」の看板を立てるなど、予防措置に力を入れることがおすすめです。

ちなみに私有地であれば、「無断駐車は罰金〇万円をいただきます」のように警告しても、金額が常識的であれば違法ではありません。

アドバイスをくれた人
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。常に依頼者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をくださいます。ご相談は巻末のはがきにてお送りください。