

転ばぬ先の知恵

第1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。そんな「万が一」に備えるための、専門家のアドバイスを紹介します。



相談1

窓を開けていると、隣のバルコニーからタバコの煙が。バルコニーでの喫煙をやめさせることはできますか？

提案

理事会に相談し、貼り紙等でやんわりと注意喚起を

マンションには、区分所有者が所有する「専有部分」と、それ以外の「共用部分」があります。バルコニーは災害時等に避難経路として利用されることから、共用部分とされています。ただし、ロビーや階段とは異なり、各戸の居住者には「専用使用权」が認められるので、バルコニーでタバコを吸ってはいけなわけではありません。ただし、タバコの煙が近隣住戸に流れ、トラブルになるケースが多いのも事実。共同生活で

相談2

退去した人の残置物に関するトラブル、未然に防止するためになにかできることはありますか？

提案

日頃の注意喚起に加え、退去時のチェックを確実に

理事会を困らせる残置物に、自転車があります。駐輪場は利用台数が限られているため、退去者の自転車が置かれたままだと、他の入居者に迷惑をかけることになるからです。ただし、残置物の問題には、法の原則の一つである「自力救済の禁止」が関わってきます。自力救済とは、法的な手続きによらず、個人が実力行使で被害を回復すること。駐輪場に残された自転車を理事会が処分す

は、配慮したい事柄です。

喫煙等、生活習慣や感覚の違いから起こる問題は、居住者同士で解決しようとする、角が立つ場合もあります。まずは理事会に相談するの、一つの手段でしょう。理事会では、掲示板に貼り紙をする等の対応をしてくれる場合も。当事者が特定できないよう、居住者全員に対して喫煙に関するルールの順守や隣人への気配りを促すものになるでしょうが、一定の効果は期待できるでしょう。

相談3

天井からの水もれで、パソコンが壊れた！上の階の人に弁償してもらえますか？

提案

水漏れ箇所と理由を特定することが必要

水漏れは、「どこから」「なぜ」起こったのかを確認することが大切。居住者の不注意が原因の場合、責任は加害者個人にあります。これに対して共用部分の配管等が原因の場合は、管理組合が責任を負います。加害者が個人賠償責任保険に加入していれば保険でカバーすることができそうですが、加入していない場合は自己負担。管理組合が保険に加入していないことは考えにくいですが、建物の維持管理に問題があるとみなされると、保険が適用されないと。責任の所在がはっきりすれば、被害者へ損害賠償をすることになります。パソコン等は「時価」で評価されることが多いため、保険会社から提示される金額は予想より低くなるがちのようです。

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。常に依頼者の立場に立った的確なアドバイスと、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ご紹介します。ご相談は巻末のハガキにてお送りください。