

転ばぬ先の知恵

第2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「管理費の滞納」問題など、丁寧な対応が必要なトラブルについて、ひも解いていきます。



相談1

管理費を滞納している人がいます。支払ってもらうために管理組合ですべきことは？

提案

まずは管理会社から督促。ダメなら管理組合が法的措置を

管理費の滞納には、3段階に分けて対応するのが一般的です。まずは、管理会社からの注意喚起。口頭で伝える、ポストにメモを入れるなどの方法で本人に知らせます。その後も支払いがなければ、管理組合が支払いを求める通知書を作成し、内容証明郵便等を利用して送付します。管理組合からの請求にも応じない場合は、法的措置が必要になります。ただし、通常の訴訟には時間と費用がかかります。状況に応じて、簡易

相談2

ベランダで鳩に餌をやる居住者のせいで、辺り一面フンの汚れが……。どう対処するのが正解？

提案

フン害はマンション全体の問題。損害賠償の対象となることも

マンションの区分所有者や居住者が他の居住者に迷惑をかけた時、建物の保存や管理・使用に害を及ぼすことは「共同利益背反行為」として、法的措置の対象となる場合があります（区分所有法6条、57条）。どこから法に触れるかの判断は事例によって分かれるため、法的措置はあくまで最後の手段。まずは話し合いで解決を目指すのが基本です。ただし、訴訟に発展する場合に備え、本人へ

相談3

室内のリフォームを予定しています。専有部分であれば改装は自由ですか？

提案

内容によっては届出が必要なことも

マンションの専有部分のリフォームは、原則として、共用部分に影響を及ぼさないものであれば認められます。ただし、工事等の内容によっては、事前に管理組合に届出をし、理事会の承認を得る必要があることも。届出が必要な範囲は物件によって異なるので、工事の日程を決める前に、必ず管理規約や細則を確認しておきましょう。リフォーム箇所だけでなく、防音などの観点から床材の材質等が指定されていることもあるので、注意が必要です。

管理組合への届出と同時に、周囲の居住者への挨拶も忘れずに。特に大きな騒音が出る工事ではなくても、壁や床を伝わる音は意外に響くものです。上下階や隣隣の居住者にはリフォームの予定を早めに伝え、了承を得ておくのがマナーです。

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。