

転ばぬ先の知恵

第5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。最近では当たり前になってきた「防犯カメラ」も映像の閲覧となると、少々やっかいなようです。



相談1

隣室から日々、悪臭が漂ってきます。どうやら「ゴミ屋敷化」しているようですがどのように対応すればいいのでしょうか？

隣室のひどい悪臭に悩まされているとのことですが、専有部分であっても悪臭や騒音などの迷惑行為は、マンションの使用細則で禁止されている例が多いでしょう。すなわち、隣室の住人は住環境を直ちに是正しなければなりません。注意しても改善が見られないときは、理事会に相談を。必要に応じて、私どものような弁護士への依頼も検討してみてもいかがでしょうか。

違反となることもあります。部屋から悪臭を放つ行為は、区分所有法の「共同利益背反行為」に該当する事案もあり得ます。改善に応じなければ、裁判から強制撤去までの法的処理も可能です。

以前、これに似たケースで「ネコ屋敷」のトラブルがありました。何十匹もの野良猫が劣悪な環境で放し飼いでいた住人がいて、部屋からはもちろん、マンション周辺にまでもせ返るような悪臭が……。この事例

では、悪臭の発生を立証するために臭気測定を実施。ペット飼育細則違反を理由とし猫の飼育禁止の仮処分を申し立て、その後、損害賠償を請求。最終的には該当の住人を退去させました。

ゴミ屋敷は悪臭はもちろんのこと、火事の危険性や景観の悪化、害虫問題など、さまざまなトラブルの元凶となり得ます。健康被害などの実害が出る前に、できる限りの対策を講じることが重要でしょう。

相談2

敷地内の駐輪場で、自転車が頻繁にパンクしています。意図的でないはずらかどうか確認したいのですが、防犯カメラの映像は閲覧できますか？

駐輪場に設置してある防犯カメラの映像を見たいとのことですが、個人情報保護の観点から、録画した映像を無条件で閲覧することはできません。まずは、マンションの防犯カメラに関する使用細則を確認しましょう。どんな場合に閲覧が可能なのか、閲覧に必要な手続きについてなど、何らかのルールが設けられているのが一般的かと思えます。

駐輪場等マンションの共用部分にある防犯カメラは、区分所有者全員

の共有に属するものとされています。「防犯カメラが区分所有者全員の共有に属するならば、記録映像も共有物だから自由に見られるのでは？」と思われるかもしれませんが、そもそも共有物の管理は、区分所有法では総会での決議あるいは規約の定めによらなければならないのです。

マンション内で窃盗が繰り返されたような場合には、区分所有者が私的に通路部分に防犯カメラを設置したくなるかもしれませんが、た

とえ自宅住居への出入りを監視する目的でも、区分所有者が個人で設置することは認められませんし、最終的には撤去するしかないので。防犯カメラは犯罪の解決や抑止に役立つため、設置するマンションが増えています。しかし、いざというときにせっかくの映像記録を活用できないことも考えられますので、運用規則をよく見直していただき、必要であれば規約改定などの動きをしてもいいかもしれません。

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を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。