

# 弁護士が語るマンション管理のトラブル事例

## 1. 生活上のトラブルに関する基本的な考え方

マンション内の生活上のトラブルには、区分所有者間のトラブルと、管理組合が対応しなければならぬトラブルがあります。

そこで、マンション内でトラブルが発生した場合、まずトラブルの原因が何かについて知る必要があります。

そして、その原因が区分所有者間の行為による場合には、その行為がどのような意味を持つものであるのかをきちんと把握する必要があります。

すなわちその行為が単なる道徳的な一般ルールに違反するものであるのか、それとも区分所有法などの法律や管理規約に違反するものであるのかを見分ける必要があります。

### (1) 単なる道徳的な一般ルールに違反するもの

単なる道徳的な一般生活ルールに違反するに過ぎないような場合は、最終的に裁判所で解決することは困難であり、話し合いによる解決によらざ



るをえません。

## (2) 区分所有法等の法律や管理規約に違反するもの

区分所有法や管理規約に違反する場合は、それが他の区分所有者の共同の利益や権利を侵害するものであるかによって対応の仕方が変わります。

他の区分所有者の共同の利益や権利を侵害するものであれば、当該違反者に対して、区分所有建物の使用禁止や競売を請求のように、強い対抗手段が用意されています。

共同の利益や権利を侵害するものでなくても、管理規約等のルールに違反している場合には、区分所有法の強い対抗手段を利用することはできませんが、一般に違反行為の停止を裁判所に求める事は可能ですし、管理規約違反によって管理組合に損害が発生しているのであれば当然その損害の賠償を請求することができます。

ただし、あくまで同じマンションに住む住民間のトラブルです。

これに厳格に法律を適用してトラブルを解決すればいいというものではありません。

今後の禍根を残さないためにも、話し合いによって双方が納得いく形で解決を図ることが望ましいといえます。

## (3) 生活上のトラブルで代表的なもの

では、生活上のトラブルで代表的なものをみていきましょう。

今回は、騒音問題、ペットの飼育問題、バルコニーの使用方法に関する問題、管理費の滞納物問題の

4 つについて、ご説明をしていきたいと思います。

### ① 騒音問題

まず、騒音問題についてみていきましょう。

上の階の住民の生活音がうるさくて不眠症になったという場合、どうすればよいでしょうか。生活音の問題は、マンションの住民間トラブルで一番多い問題です。



相談を受けた管理会社としては、騒音の有無・程度を確認し、実際に相談者の主張するような騒音が認められる場合は、管理組合の名前で当該住民に向けて張り紙等で騒音への注意を呼びかけると良いでしょう。

それでも騒音が収まらない場合、騒音の程度や内容によっては、管理組合が当事者の間に入って話し合いを行うことも考えられます。しかしそれが管理規約違反とは言えず、一般生活ルールに反しているに過ぎないような場合は、基本的には被害を受けている住民と騒音を出している住民との間で解決すべき問題と言えるでしょう。



このような問題に管理組合がかかるとかえって問題が複雑化することもあります。

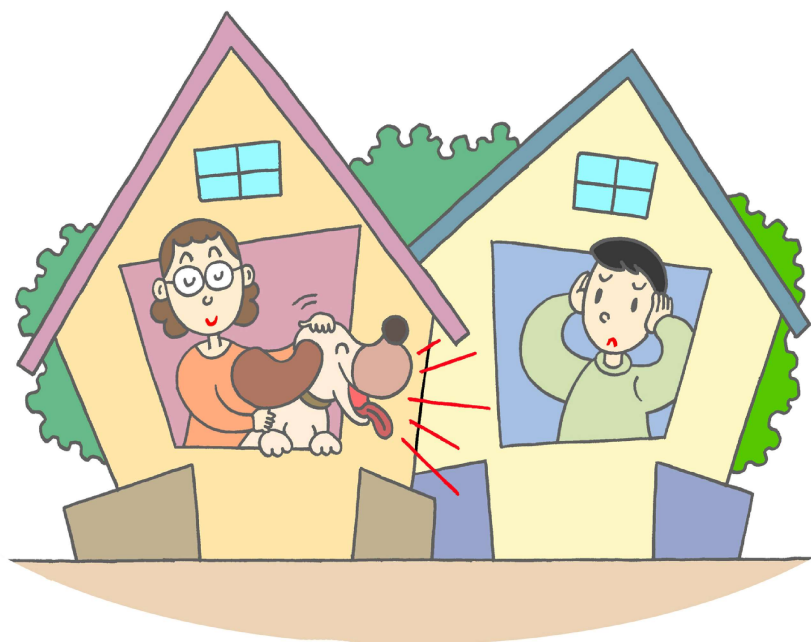
この場合、住民間における話し合いでの解決が難しくれば、被害を受けている住民は、調停や訴訟において、騒音を出している住民に対して、差止請求や不法行為に基づく損害賠償請求をすることが考えられます。

この点、裁判実務においては、騒音問題等の生活妨害の違法性判断基準として、「受忍限度論」が定着しています。

これは、騒音の程度や態様（時間帯や騒音の種類等）の他、管理規約違反の有無や下階への配慮、騒音の回避可能性（騒音を出さないようにすることが容易に可能か）等の諸要素を考慮して、騒音が一般社会生活上受忍すべき限度を超えているか否かを判断基準とするものです。

本件においても、上記のような判断要素を総合的に判断し、騒音が受忍限度を超えていると認められる場合は、不法行為に基づく損害賠償請求が認められるでしょう。

ところで騒音の程度を裁判で立証するためには、騒音計（写真上）等でそれを証拠にしておく必要があります。騒音計は、区役所などでレンタルすることもできますが、管理組合でも用意しておくとうよいでしょう。



## ② ペットの飼育問題

次に、ペットの飼育問題について見ていきましょう。

管理規約でペット飼育を禁止しているのに犬を飼っている住民がいる場合、管理組合としてはどのように対処すべきでしょうか。

まず、ペット飼育が本当に管理規約に違反しているのかどうか、マンションの管理規約の規定をよく確認する必要があります。

なお、区分所有法は、「建物の管理または使用に関する区分所有者相互の事項につき、管理規約で定めることができる（30条1項）」と規定しています。

管理規約には、以下のようなパターンが考えられます。

- ①管理規約に、動物の飼育を一律全面的に禁止する規定がある場合
- ②管理規約に「小鳥・魚類以外の動物の飼育を禁止する。」というような規定がある場合
- ③管理規約に「他の居住者に迷惑をかけるおそれのある動物の飼育を禁止する。」というような



な規定がある場合

④管理規約に、ペット飼育に関する規定がない場合

⑤管理規約に、飼育可能なペットの種類、大きさ、数、飼育する場合の手続きや遵守事項など一定の条件を付けて、ペット飼育を認める規定がある場合

これらのうち、①や②の管理規約の規定がある場合には、犬や猫の飼育は規約上禁止されているということになります。

したがって、このような管理規約のマンションの場合には、住民が犬や猫をペットとして飼育することが管理規約の規定に違反することは明らかでしょう。

③の場合は、犬や猫の飼育が禁止されるかどうか明確ではありません。

小型の室内犬や猫であれば、他の居住者に迷惑をかけるおそれがないと解釈する事も可能でしょう。他方で小型犬であってもなき声がうるさい場合は他の居住者に迷惑をかける恐れがある場合と言えるでしょう。このように、ケースバイケースということになります。

③管理規約違反があったとした場合

では、管理規約違反があったとした場合、管理組合はどのように対応すればよろしいでしょうか。

この場合、管理規約上の義務に違反する行為に対する差し止め請求

区分所有法57条(共同の利益に反する行為の停止等の請求)に基づく差し止め請求という方法が考えられます。

なお、穏便な解決方法としては、現在飼っているペット一代に限り、飼育を認めるといった方法もあるでしょう。

少し話が変わりますが、ある住民が飼っている犬に噛まれて怪我をしてしまったという場合、どのよう