

函館マンションだより

発行 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATE

短期連続講座終了!

参加されたみなさん!
ありがとうございました。

第4講は

“快適なマンションライフ実現のために”

9月10日から4回開催してきました“短期連続講座”ですが、皆様のご協力により11月19日に無事終了することができました。4回連続参加された方や、毎回役員が交代で参加されたマンションがあるなど各回20名前後・総数で80名近く皆さんにご参加いただきました。次年度も企画していきたいと思います。

騒音問題を中心に取り上げた第4講の概要は次のとおりです。(担当：本田理事)

◎基本は「共同の利益に反する行為」にあたる違法行為か、当事者間で解決すべき違法行為か、騒音の及ぶ範囲によって対応が違う。→管理組合の対応の仕方も違う!

1. 上階の音がうるさいが、どうすればよいか [騒音の受忍限度]
ポイント：①第三者に聞いてもらって判断 ②心遣い ③敷物で ④近所付き合い
2. 子供の足音を下の階から注意されたが、どうすればよいか [騒音防止にできるだけ配慮を]
3. 楽器の演奏やステレオ等の大きな音をためさせたいが、どうすればよいか [楽器はトラブルの原因になる]
ポイント：①使用細則で時間規制 ②防音装置の設置 ③ヘッドホンの使用
4. 深夜の入浴・洗濯等の音がうるさいが、時間規制できるか [絶対禁止は難しい]
ポイント：①勤務などの都合は ②「入浴」は、床にマットを敷き、シャワーは弱めにして低位置で
③「洗濯」は、洗濯機の振動が伝わるのを防ぐゴムなどの板にのせる
5. 廊下での話し声や靴音がうるさいが、規制できるか [話し声は思ったよりうるさい]
ポイント：①生活マナーとして管理組合ニュースや掲示板などで注意を喚起 ②靴音も当人は気づかないものですが意外にうるさく感じる (特にハイヒールや下駄など)
6. 廊下やホールで子供が遊ぶのを禁止できないか [皆が納得できる解決方法を]
ポイント：①遊ぶことを容認するための規則を定める ②一方、遊ぶことを禁止しておかないと、事故が起きた場合には責任問題になるという危惧もある ③共用部分をどのように使うかは、「総会の決議」で決められる
7. ベランダでの布団たたきの音がうるさいが、どうすればよいか [ホコリを落とすための布団たたき]
ポイント：①布団を日光に当てて干し、しめる時にたたいてホコリやダニの死骸を落とすというのは、かなり昔からの習慣だが、下の階や隣は迷惑 ②布団についたゴミを落とすには、むしろ取り込んでから電気掃除機で吸引するのが効果的 (管理組合ニュースなどで広める)
③たたくと布団の綿や布地を傷つけるのでよくないという話もある

(次頁は参考資料の一部です)

騒音

POINT



解決のポイント

1. マンションは意外に音が伝わりやすいことを、住民全員が知るように工夫する
2. そのうえで、必要に応じて最低限の居住ルールを決める
3. 騒音の発生源を特定し、騒音の状況を把握する(第三者の立会が有効)
4. トラブルになってしまったときは、当事者間では解決がつかないことが多いので、双方が信頼する第三者を立てて話し合う場を設ける
5. 音の問題は、防音工事の専門業者に相談することで解決できる場合がある
6. 専有部分のリフォーム工事は届け出制または許可制にして、トラブルの芽をつむ

ポイント

受忍限度

被害の程度が、客観的に判断して社会通念上我慢できるとされる限度のこと。

これを超えない程度の被害は、損害請求や差し止めの請求が成立しないとされる。

判例

平成10年1月23日 東京地方裁判所

直上階の区分所有者がフローリング床に改装したことによって、生活騒音が発生しているとして、階下の区分所有者が起こした損害賠償請求を受忍限度内として棄却、あわせて、階下の区分所有者が行った直上階区分所有者への抗議行動(3年間にわたって繰り返された短くて10分、長くて1時間に及び天井を叩く行動、深夜あるいは早朝に抗議電話をかけ続ける、19回にわたってバトカーを呼ぶ)が暴力行為にあたるとして、階下の区分所有者に対して200万円の損害賠償を命じた事例。

平成8年7月30日 東京地方裁判所八王子支部

絨毯張りだった床をフローリング床にしたことによって、騒音被害が従前の4倍になったことを認定し、これが受忍限度を超え不法行為を構成するとして階下の区分所有者に対し金75万円の支払いを命じたが、フローリング床の撤去、復旧工事の請求については「差し止め請求を是認するほどの違法性があるということは困難」として棄却した事例。

共同の利益に反する行為

POINT



解決のポイント

1. 住居の一部を、事務所や学習塾として使うことは、他人に迷惑をかけない限り、とくに問題はない
2. 「共同の利益に反する行為」(迷惑行為)があるかどうかで判断すると、解決の糸口が見つかる
3. 共同の利益に反する行為とその対応策について、広報紙などを通じて周知活動を欠かさない
4. 迷惑行為に対しては、行為の停止、使用禁止、競売の請求など、区分所有法で定められた対応策を文書で警告する
5. それでも改善されない場合は法的処置を実行する
6. 暴力団対策は、管理組合が結束し、なおかつ早く専門機関に相談する

判例

平成6年9月9日 横浜地方裁判所

保育室として使用することにより、住民らが受けている被害を認定

1. 住戸には敷物が敷かれているが、防音効果はなく、幼児が遊んでほね回る振動騒音が下階に伝わっている
 2. 保護者らが、幼児を連れてくる際に共用廊下を歩かせるため、通行に支障が出ている
 3. 住民が不用意に扉を開けると、幼児に当たる危険がある
 4. 幼児の送迎のための自動車が増え、マンションの駐車場に停車するため、住民の邪魔になる
- これらを共同の利益に反する行為と認め、住戸の使用を禁止した事例。

昭和62年7月27日 名古屋地方裁判所

暴力団組長が実質的に管理している区分所有建物につき、マンションの管理者が建物の区分所有等に関する法律60条1項に基づいて行った区分所有権等の契約の解除およびその引渡し請求が容認された事例。

専有部分の使用方法は自由であることが基本ですが、だから何をしても良いということにはなりません。他の居住者の受忍限度(社会通念上我慢できる限度)を超える迷惑行為は、「共同の利益に反する行為」として差し止め請求などの法的措置をとることができます。(区分所有法 57~60条)

通常は、自宅での仕事や少人数を対象とした華道・書道・茶道・英語塾・学習塾などは他の住戸に迷惑をかけることは少ないので、とくに問題になることはありません。

Q：管理組合の役員が長期に選出されていないようだ。また、無人だった住戸が事務所のように使われているようだがどうしたらよいか？

A：マンション管理が機能していないマンションが全国的に増えてきています。古いマンションで賃借居住者が多いマンションに顕著な傾向です。そしてそのようなマンションはいきなり機能不全に陥るのではなく、いろいろな黄色信号が灯っていることを放置していたためにそのようになっていくのです。

黄色信号の例を挙げてみましょう。

- (1) 総会や理事会を年3回以上開催していない
- (2) 築20年以上で一度も共用部分の大規模工事を行っていない
- (3) 管理規約がない（どこにあるのかわからない場合や、どれが最新版かわからないという場合も同じようなものです）
- (4) 管理組合の郵便ポストがない
- (5) 建物や設備の老朽化が目に見える

——などなど。

理事会を機能させるために「区分所有者本人でなくても2親等以内の同居親族ならかまわない」という規約を作って理事会の出席者を増やすという方法は有効だと思いますが、まず、お互いが顔見知りになって、一緒に何かをすることから始めることも有効ですので、ぜひ取り組んでみてください。

例えば、共用部分の清掃や植栽へのみずやり、共同購入や町内会のお祭りや運動会への参加など。そうしたまめな動きなしでは、管理規約変更のための4分の3以上の総会決議を通すこともできないでしょう。

ところで、無人住戸の勝手な利用がまかり通っているというのは、だれも異議を唱えてこなかったという歴史があるのだと思います。変革の決意をもった複数の区分所有者がいらないことには、この事態の解決はなかなか困難です。外部のコンサルタントを導入するにしても総会での決議が必要です。まずは、変革しなければならないという話題について話し合える同志を探すことからの出発になります。

なお、ある管理組合では、「理事定員の半数未満という条件で、賃借者が区分所有者の委任を受けて理事になることができる。ただし、理事長・副理事長・会計・監事にはなることはできない」としています。賃借者が多いマンションでは、これもひとつの方法と言えます。

｜マンション管理新時代（ケンブラッツ）DATE:2008/06/26 19:10 より

ご利用下さい！

今年4月から新規事業として
函館市地域交流まちづくりセンターで「マンション相談」を行っています。

実施日時：毎月第2・第4金曜日（12月は11・25日）

14時～16時

場 所：函館市地域交流まちづくりセンター3階相談室



（右の地図を参考にして下さい。）

これからの事業

マンション管理相談（無料）

日 時 毎週月・木曜 13:00～16:00

場 所 （財）函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」

電 話 0138-40-3607 携 帯 090-3779-8843（阿部）

FAX 0138-40-3609

どなたでもご利用できます。

マンション相談（無料）

日 時 毎月第2・4金曜 14:00～16:00

場 所 函館市地域交流まちづくりセンター



マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成21年12月17日（木） 14:00～16:00

場 所 （財）函館市住宅都市施設公社 内

相 談 顧問弁護士 室田 則之氏（室田法律事務所）

※ 相談を希望される方は、事前に申込が必要です。

12月15日まで に、お電話下さい。携 帯 090-3779-8843（阿部）

新年役員研修・交流会

期 日 平成21年1月24日（土）～ 18:00～20:30

会 場 ホテル法華クラブ函館

テーマ 高齢者にやさしいマンション生活

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。



マンション管理基礎セミナー

期 日 平成22年3月6日（土） 13:30～16:00

場 所 サンリフレ函館・会議室

内 容 ・地デジ移行に伴う電波障害対策について他

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。

編集後記

いよいよ“冬将軍”到来というところですが、寒暖の差が激しい今日この頃です。皆様にはいかがお過ごしでしょうか。今号は、短期講座の様子などを中心に掲載しました。また、まちづくりセンターで実施している管理相談について改めてご案内いたしました。“

来年の干支は“寅”ですが、ご健勝で新年を迎えられることをお祈りいたします。