

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第56号

マンションライフ

特集

マンションの トラブル解決 に向けて

まま。まずは、
落ち着いて
お話ししましょう



中央区分譲マンション管理組合交流会 への入会のご案内

交流会とは? ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は? ● 団体会員：分譲マンション管理組合代表者
● 個人会員：分譲マンションの区分所有者

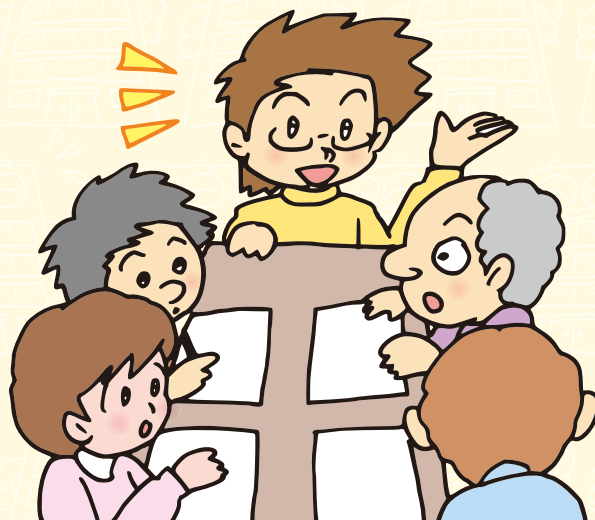
活動は? ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

費用は? ● 無料です。

令和2年度の交流会開催予定

第51回交流会 令和2年 **10月18日**(日)

第18期定期総会・第52回交流会 令和3年 **3月13日**(土)



第48回交流会の風景(中央区役所大会議室)

いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局：中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

特集

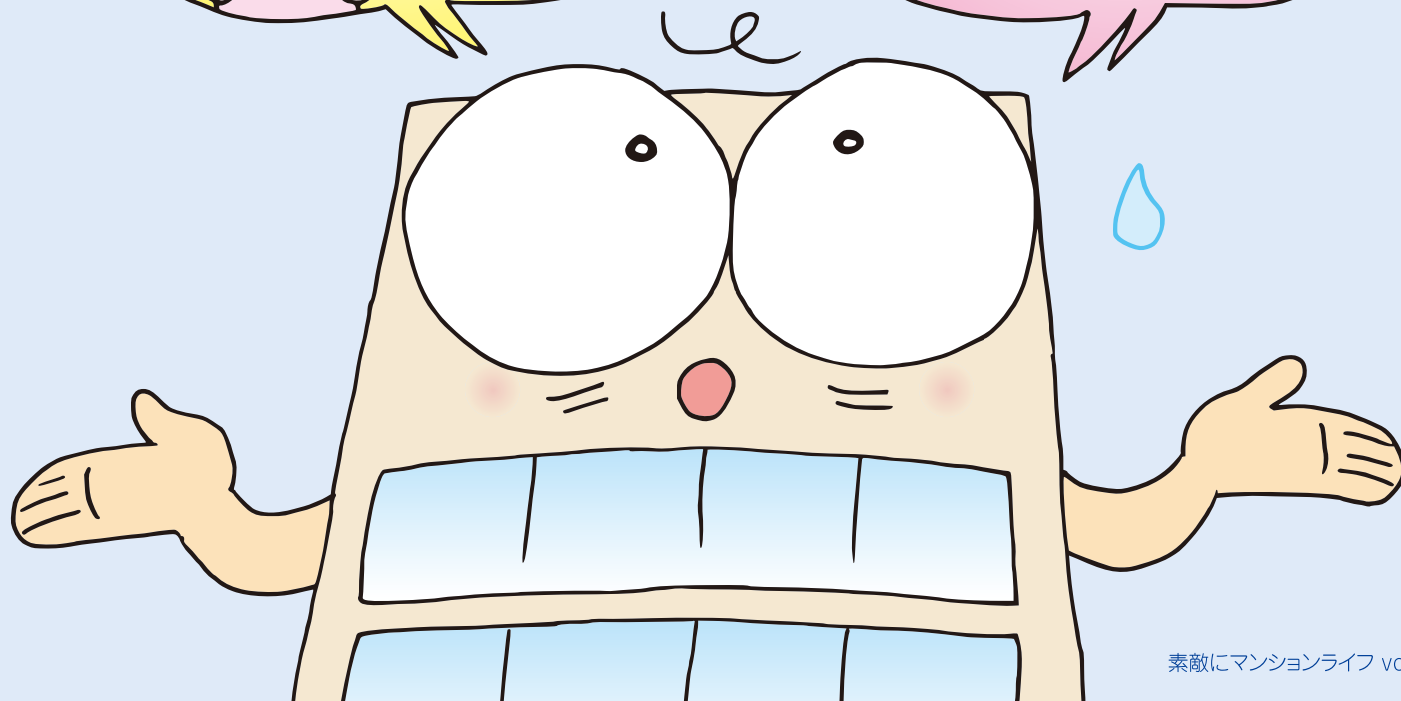
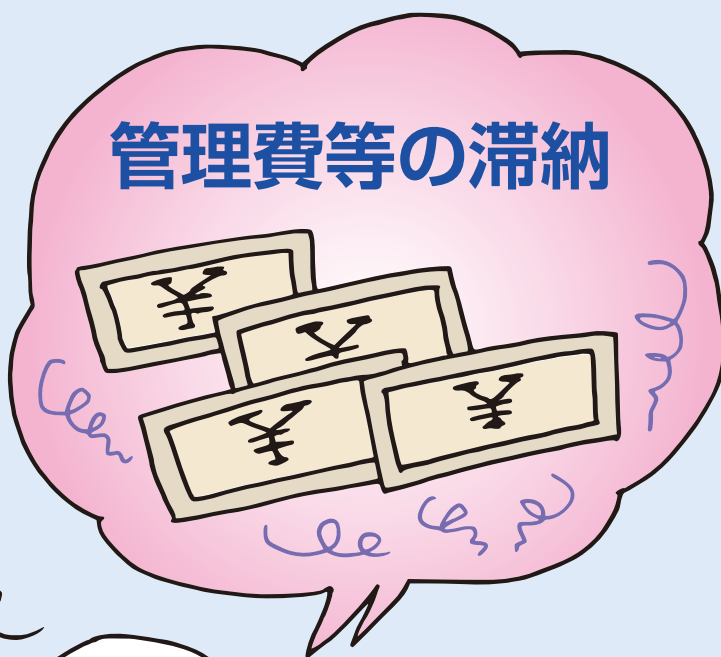
マンションの トラブル解決 に向けて

今回はマンションでよくあるトラブルについて裁判事例をご紹介しますながら管理組合として取るべき行動を検討していきたいと思います。

騒音トラブル



管理費等の滞納



マンションのトラブル解決に向けて

1 騒音トラブル

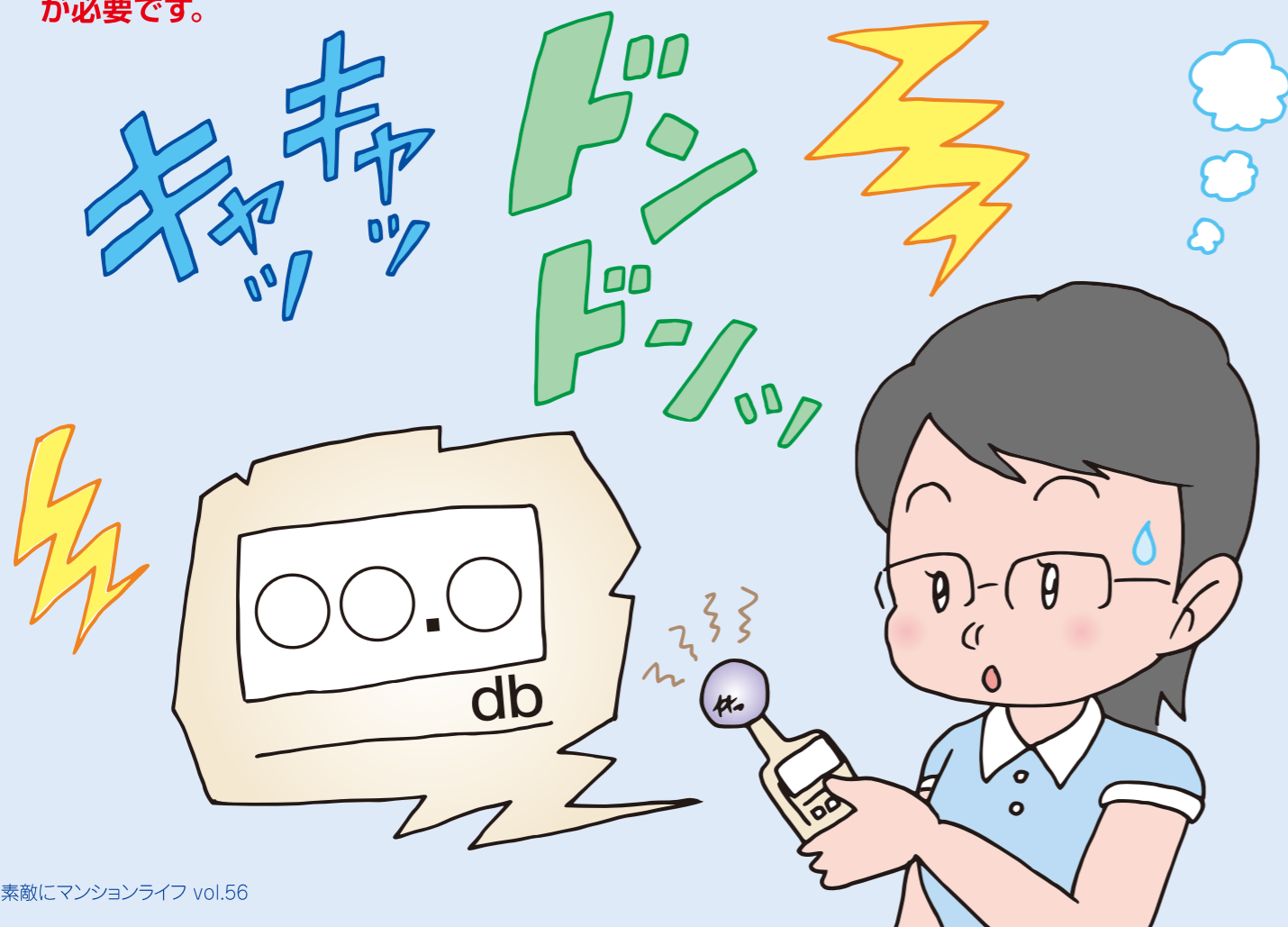
マンションは、隣の区画と壁一枚、上下の区画とも天井・床で繋がっているため、騒音はよく起こるトラブルです。

騒音トラブルに関する裁判事例を2件ご紹介します。

①【平成19年10月3日 東京地裁】

『上階に住む幼児による騒音が、直下の住民に精神的苦痛を与えたとして慰謝料を請求した事例。被害者は上階の住民と話し合ったり、管理会社や警察にも相談しましたが解決には至りませんでした。その後、被害者は騒音を測定する機材等により、証拠を集め、不法行為による損害賠償請求権に基づいて、上階の住民へ慰謝料を請求しました。判決では、本件マンションの重量床衝撃音遮断性能がやや劣る水準であったこと、騒音が深夜や長時間連続すること、対応の不誠実さ等を考慮し、一般社会生活上受忍すべき限度を超えているとの判断から慰謝料の請求が認められました。』

《ポイント》騒音被害にあったら、まず話し合い、解決しない場合は証拠を集めることが必要です。



②【平成18年7月30日 東京地裁八王子支部】

『じゅうたん張りの床をフローリングに張り替えたことにより騒音が発生し、被害住戸から損害賠償及びじゅうたん張りへの復旧工事を求めた事例。』

判決では管理組合へ管理規約・使用細則に定められる専有部内装工事の事前届出をしないで工事が実施され、防音・遮音効果が4倍以上悪化する床板材を使用したことから、不法行為として損害賠償請求が認められました。』

専有部の内装工事の事前届出の規定や床材の指定を、管理規約・使用細則で定めている管理組合が多いと思います。しかし、内装工事の実施にあたり理事会の承認が必要になっていても、施工内容が適切かどうか判断することは、専門家でもない限り難しいことです。

施工後のトラブルを解消するために、事前届出用紙に施工内容が届出と異なっている場合の是正措置の方法を明記しておくことや、組合員だけでなく、施工業者の署名押印欄も設けておくことなどが有効です。

騒音の中で毎日過ごす被害者のストレスは相当なものです。日常生活において生活音は必ず発生するため、居住者同士が思いやりを持つことが大切です。

《ポイント》専有部内装工事のチェック体制を見直しましょう。



2 管理費・修繕積立金の滞納

管理費等の滞納は、どのマンションでもよくあるトラブルです。健全な組合運営のためには、滞納を適切に処理することがとても重要です。

滞納に関する裁判事例を紹介します。

【平成16年4月23日 最高裁】

『管理費請求権の消滅時効は5年（定期給付債権）か、10年（一般的な債権）であるかが問題となっていました。これについて最高裁では管理費は定期給付債権（民法169条）に当たり、消滅時効は5年であるとの判決が出ました。』

また、今年4月の民法改正により、消滅時効は債権者が権利を行使できると知った時から5年間であることが明確になりました。

5年間管理費等の滞納をそのままにしてしまうと、時効により請求することが出来なくなります。時効を中断させるためには「裁判上の請求等（訴訟・支払督促等）」をしなければなりません。

「裁判上の請求」となると、弁護士に依頼することが考えられますが、費用が発生します。管理会社によっては支払督促の手続きを債務名義確定まで郵送代・印紙代等の実費のみで対応してくれるところもあります。

長期の滞納になる可能性がある場合には、まず管理会社やマンション管理士等に今後の対応方法について相談するのがよいでしょう。

《ポイント》管理組合で対応が困難な場合、すぐに管理会社等に相談しましょう。



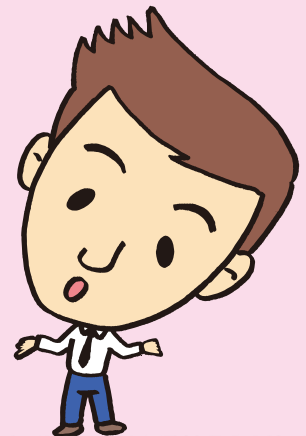
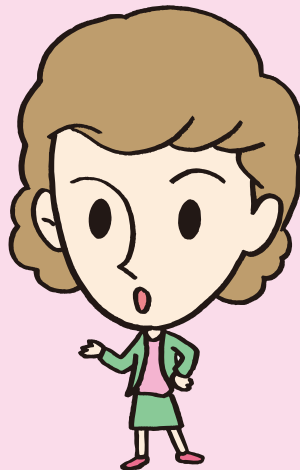
特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8神田Nビル5階 TEL 03-3527-9514

令和2年度版

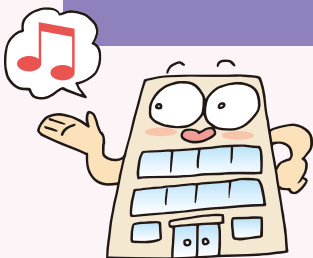
「応援しますマンションライフ」 を発行しました。

当会社が行っている分譲マンション支援事業等をまとめた冊子「応援しますマンションライフ」の令和2年度版を作成しました。管理相談、計画修繕の調査に要する費用や共用部分の修繕工事に要する費用の助成など、分譲マンション管理組合の皆さまを支援するさまざまな施策等を掲載しております。各分譲マンション管理組合あて発送いたしましたのでご活用ください。



中央区分譲マンション管理組合交流会

交流会の活動報告



第17期（令和元年度）定期総会及び第50回交流会は、当初3月14日（土）に開催する予定を、新型コロナウイルスの影響により、4月18日（土）に延期しましたが、ウィルスの感染拡大が収束しないことから、開催を中止としました。

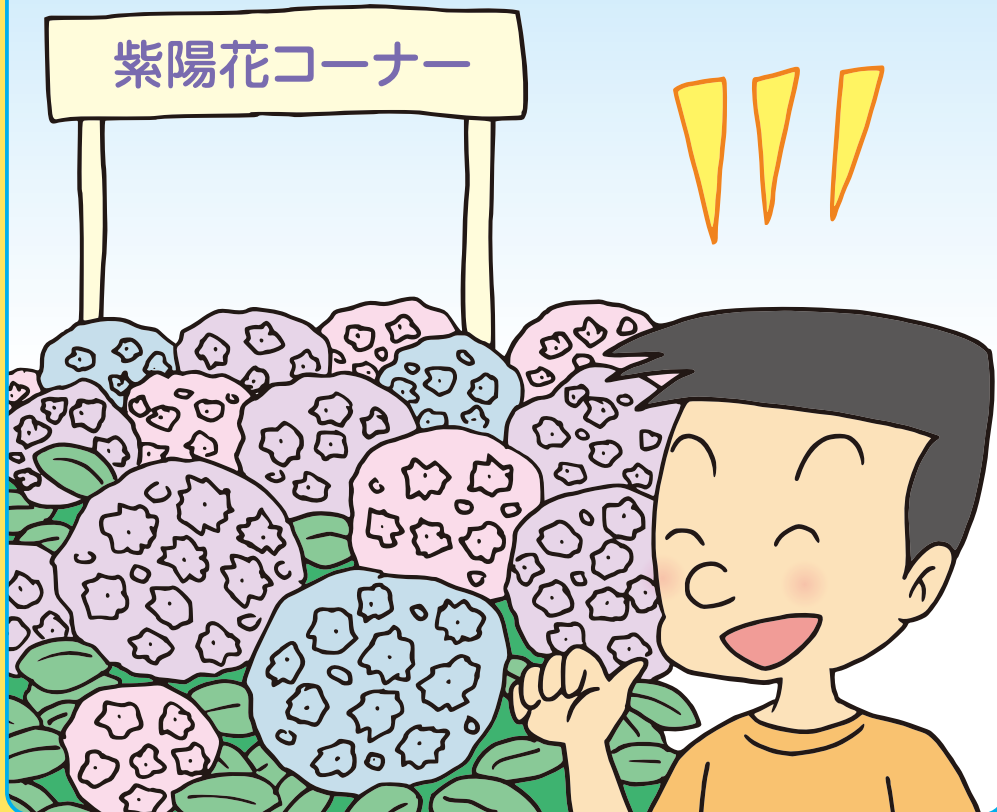
定期総会の議案につきましては、会員の皆さまから「議決権行使書」を提出していただく方法で、議決を図りました。全会員の108会員のうち過半数の57会員から議決権行使書の提出があり総会が成立しました。

議案につきましても、57会員が一括賛成または各議案に賛成をいただき可決・承認されました。

エンジョイ♪マンションライフ! その48

「自宅で余っている紫陽花（あじさい）の鉢があったら、マンション敷地内の植栽スペースの一部に植えてみんなで楽しみませんか?」という募集を試みたところ、たくさんの鉢が集まりました。

発起人である管理組合の植栽係Nさん。「わ～、いろんな紫陽花が集まったなあ! きちんと花がら摘みをして、来年はここ一面を紫陽花の名所にしよう!!」と張り切っています。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <https://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

● 受付時間：平日の午前8時30分～午後5時 ● お休み：土・日曜日、休日、年末年始