

2019年11月16日

## 第113回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2019年10月27日(日) 14:00~15:30  
開催場所 ブリリア多摩センター 集会室  
出席者(敬称略・順不同) 常光、小川、長谷川、二宮、小幡、井口  
以上6名  
司会者 常光部会長

### 議 題

- 1) マンション法(区分所有法)の読み込み  
・60条 (担当 長谷川氏)
- 2) その他

資 料 ・「マンション法の解説 ―区分所有法―」 (各自が準備)  
・「マンション管理基本法令集」 (各自が準備)  
・「マンション標準管理規約  
及びマンション標準管理規約コメント」 (各自が準備)  
・「浸水マンション「分泊」で越えた夜」 (部会長が準備)  
・「占有者(賃借人)の義務違反行為に対する措置」 (長谷川氏提供)

議事に先立ち、部会長より配布資料「浸水マンション「分泊」で越えた夜」(朝日新聞切抜、添付資料1)の紹介の後、次のコメントがあった。

学校などが避難場所に指定されていることが多いが地震の場合問題がある。避難所で面倒を見る職員が来ない、来られない。警察その他公共機関の活動は都心に集中する。結果、多摩地域は人手なしの状況となる。この新聞記事にあるようにマンション内での自助共助の訓練が大事。

### 議 事

- 1) 60条 「占有者に対する引渡し請求」
  - (1) 長谷川氏より60条及びテキストの資料の読み上げに加え、別途提供の「占有者(賃借人)の義務違反行為に対する措置」(添付資料2)に基づき説明があった。
  - (2) 部会長コメント
    - ・マンションの管理規約は標準管理規約に準拠して制定している。それによると単棟型、団地型についていえば、その用途は住居専用とされている。ここで専用とは生活の場・拠点であり、寝食の場と言える。ただし、編み物教室、塾に場所を併用したい場合、理事会の承認を得て行えるように規約で定めている。併用については宗教関係が問題になることがあり、先の説明にもあった判例が存在する。
    - ・60条により管理組合が原告となり占有者及び賃貸人である区分所有者を被告人として裁判が行われることになるが、占有者に弁明の機会が与えられる。その区分所有者にも弁明の機会が与えられるかについては、要・不要の両論があるが、最高裁は60条については不要と

の見解。

- ・権原とは法的根拠に基づいて行使する行為。  
一方権限とは権力者が権力を法に基づき行使する場合をいう。  
借地権の土地に樹木を植えた。借地権を権原として、その樹木は植えた人のものとなる。一方、単に他人の土地に植えた樹木は権原がないということで植えた人ではなくその土地の持ち主に帰属する。
- ・占有には2種類がある。民法185条によると、
  - i) 自主占有：所有することの意思を持って占有
  - ii) 他主占有：所有することの意思を持たないで使用のみ自主専有の場合、取得時効（15年）まで穩便に専有すると自分のものに獲得できる。
- ・占有している状態とは、どのような状態を言うか。  
借りた人が転貸している場合がある。この場合区分所有者からの賃借人を第1占有者とし、さらに第1占有者からの賃借人を第2占有者と称すると、第2占有者が問題を起こした訴訟の場合は、第1、第2占有者が対象で元の区分所有者は対象にならない。
- ・占有者とは、広義には区分所有者以外の者を言うが、狭義では賃借人に限定するもので、60条は賃借人に限定していると解釈する。

### (3) その他迷惑行為の討議

#### ①以下の問題3ケース（小幡氏）

i) 野良猫に自分の部屋でなく別棟の他家のベランダ下で餌付けをし、悪臭の発生を放置し続けた、注意に対して激昂する。ii) ある特定の宗教団体の新聞を勝手に配布され迷惑に思う。iii) 棟間の芝生に公序良俗に反する姿で横たわり正視に耐えない。といった行為があつて、理事会に対処を訴えたが取り上げてもらえなかった。個人で訴えることができるか。

・個人で訴えることは当然可能。（長谷川氏、部会長）

57条からの一連の措置規定は、総会の決議を要するもので実行上は相当程度深刻な場合に限られ、騒音、悪臭問題は個人訴訟が殆どである。（部会長）

・しばしば長時間にわたるクレーム申立てにより、組合の窓口業務を妨害したケースが有ったが、裁判には至っていない。（小川氏）

#### ②鶴牧4・5における管理組合がらみの訴訟は2例あつた。（部会長）

i) 総会における発言が名誉棄損に当たるとしたもの。ii) 新たな入居者が部屋に隣接する集会所の物置倉庫が目障りだとして管理組合に撤去を求めたが、結果は現状通り。

#### ③ブリリア多摩センター

入居当初クレームが多かつた。総会などで発言を独占する者が居て、広く討議が行えないことがあつて、対策として事前に説明・話し合いを行った。（二宮氏）

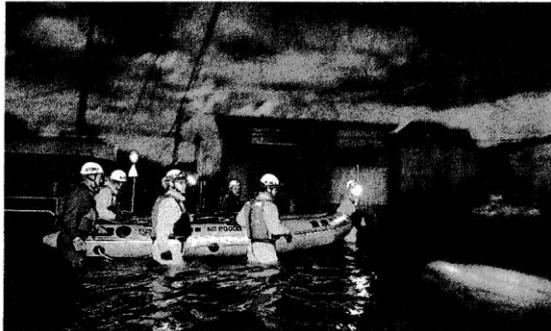
（記録 井口）

次回 2019年11月23日（土）14:00～16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室

# 浸水マンション 「分泊」で越えた夜

台風19号 東京で



多摩川沿岸の住宅地である東京都内、越田省吾撮影  
道路が冠水した多摩川沿岸の住宅地である東京都内、越田省吾撮影  
捜索、救助にあたる消防員、救急隊員、消防員、救急隊員、消防員、救急隊員

台風19号が首都圏に近づいた夜。東京23区のあるマンションで、小さな飲みがまった。浸水した低層階の住民を、上の階が受け入れて自宅に泊めてあげる。名付けて「分泊」。成否の大半を握ったのは、日頃の住民のつきあいの深さだ。12日夕方、多摩川がのぞめるマンションに、川からあふれた水が押し寄せてきた。住民たちが入り口に置いた土嚢を、水はやすやすと乗り越えた。

## 1・2階の住民 3階以上で受け入れ

の一人を窓から引っ張り出し、10分後、1階は腰のあたりまで水につかってしまった。周囲は暗く、暴風雨がうなる。「孤立してしまつたようです」。理事が119番に助けを求めると、「いま避難所に行くのは危ない。3階以上で水が引くまで待機して」と指示が返ってきた。2階まで合めれば、避難すべき住民は20世帯近くにのぼる。「3階以上へ」と言われても、どこへ行けばいいのかわからない。

### 交流が生きた

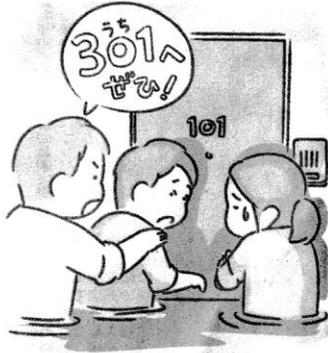
「だったら、うちに泊まらせてもらえませんか」。一緒に対応にあたっていた住民たちから自然と声があがった。住民の多くが10年以上前から入居者で、顔見知りや、子どもが小さい時の地域活動などを通じて交流もあり、受け入れ先は次々と決まった。「知り合いがない」という人は、空き部屋がある理事の家で受け入れることにした。

その夜、2階近くまで達した水は、駐車場の車や樹木をのみ込んだ。受け入れ先になつた女性の一入は、2階から避難してきた住民と一緒に、懐中電灯やろうそくで周囲を照らしながら、不安な気持ちで夜を過ごした。空が明るくなるころ、ようやく水は引いていった。理事たちは、今回のことを「民泊」ならぬ「分泊」と表現する。「あの日、住民それぞれが、自宅のスペースや自分でできることを分け合うことができた」。ただ「課題も残った」とも話す。2階に住む壊たきりの高齢者は、上層階への避難を断った。「もともと水位が上がったらみんなで助けにいけます」と、その時は声をかけたが、「そうなら、本当に助けられることができたのだろうか」と自問する。

### 「水平」ダメなら

内閣府のガイドラインでは、洪水や土砂災害などの恐れがあるとして市区町村から避難勧告や避難指示などが発令された場合、住民は指定の避難場所への「水平避難」が求められる。ただ、移動中に危険が及ぶ可能性がある場合、屋内の高いところなどへの「垂直避難」で身を守ることもなっている。

都市の災害対策に詳しい中林一樹・明治大特任教授は「上層階に避難することは最後の手段ではあるが、身を守るのに有効だ。円滑な避難には、災害が起きる前からの住民同士の交流が重要。管理組合などは、低層階の受け入れ先や避難させてもらった後の謝礼などの具体策を率先して考えておくことが必要だ」と話した。(図表おなだ)



## 【添付資料 2】

(占有者(賃借人)の義務違反に対する措置)

### 1. 占有者(賃借人)の義務違反に対する措置

区分所有者や管理者は次の措置を採ることが出来る。

- ・違反行為を止めるよう警告、勧告すること。
- ・規約に制裁の定めがある場合には、規約による制裁を課すこと。

違約金の賦課など

- ・緊急立入権の行使すること。

違反行為を行っている占有者(賃借人)が不在であって、緊急の事態が発生した場合等

- ・行為の差止め(停止)の請求をすること。
- ・賃貸借契約を解除し、専有部分の引渡しを求める訴えを起こすこと。

占有者(賃借人)に対しては、使用禁止請求(58条)及び競売請求(59条)は認められていない。

### 2. 占有者(賃借人)に対する行為差止(停止)請求

共同の利益に反する行為を行い、あるいは規約や集会決議に従わない占有者(賃借人)に対しては、区分所有者に対すると同様に行為の差止(停止)請求をすることが出来る。手続きは⇒区分所有者に対する行為差止(停止)と同じ

### 3. 占有者(賃借人)に対する解除、引渡請求

占有者(賃借人)に重大な義務違反行為がある場合、賃貸借契約を解除し、引渡しを請求することによって、区分所有建物から排除する事が可。

(要件)

- ・占有者(賃借人)が共同の利益に反する行為を行ったか、または行う恐れがあること。
- ・その行為による共同生活上の障害が著しいこと。
- ・他の方法によっては、その障害を除去することが困難であること。

### 4. 解除、引渡請求権について

(性質、内容)

- ・訴えによってのみ、権利行使すること可。⇒ 賃貸人たる区分所有者と占有者(賃借人)の両方を共同被告とする訴え。
- ・判決により、賃貸借契約の解除が宣言され、且つ、引渡を命じることによって、契約解除の効果が発生し、引き渡し義務が生じる。

占有者が転借人⇒転貸借契約が解除の対象

占有者が使用借主⇒使用貸借契約の解除が対象

不法占拠者⇒契約解除の必要ないので引渡しだけを請求

(解除、引渡請求の手続き)

① 集会の特別決議が必要。

- ・訴訟追行権を与える決議は、普通決議で可。

- ・解除、引渡請求するかどうかの決議には、当該専有部分の区分所有者も議決権を有する。
- ・占有者(賃借人)には、弁明の機会を与える必要がある。賃貸人たる区分所有者には弁明の機会を与える必要なし。(最高裁 S62.7.17)

5. 解除、引渡請求が認められた判例

- ・野鳩の餌付け、飼育をしていて、他の居住者の迷惑になっていたという事案。(東京地裁 H7.11.21)
- ・賃借人が宗教団体の教団施設として使用し、他の区分所有者に不安感や恐怖感を与えた事案。(大阪高裁 H10.12.17)
- ・賃借人が暴力団組長であり、傍若無人な振舞いにより他の入居者に恐怖感、不快感を与えていた事案。(最高裁 S62.7.17)