

# 森博之マンション管理士事務所通信

2018年(平成30年)9月25日  
第00016号(隔月発行)

編集/発行者: 森 博之

住所: 東京都中央区銀座7-13-6 竹ビル2F

電話: 03-6811-5651

URL: <http://mansion-consultant.com/>

## 規約改正「特別の影響」に当たらず

判決によれば、訴えを起こしたのは東京都港区の管理組合、昨年5月、民泊の営業差し止めと弁護士費用147万円の支払いを求めて東京地裁に提訴した。

民泊が発覚したのはおととし1月ごろ。区分所有者が「Airbnb」のホームページで宿泊利用者を募っていた。管理組合はこの年の4月に管理規約を改正。以前から事務所としての使用は認めていたが、専有部分の用途を定めた条文中に民泊を事実上禁止する規定を付加。居室を第三者に貸与する場合は、第三者への規約・使用細則の順守義務を定めた条文中を新設した。

提訴直前の昨年5月には、規約違反に基づき提訴する場合の

管理組合側は①民泊により素性の不明な不特定多数の外国人が入り出すようになった②夜間大声で話している③ごみを分別せずにごみ置き場に捨てた④オートロックシステムにもかかわらず民泊で不特定多数が入り出すことになった⑤といった点を問題視。これらの行為から、民泊は「共同の利益に反する行為」と指摘し、区分所有法57条1項に基づく差し止めも求めた。

# 「ヤミ民泊」に差し止め命令

## 「今後も行われる可能性高い」管理規約違反認定

### 8/9 東京地裁

「今後も行われる可能性高い」管理規約違反認定

いわゆる「ヤミ民泊」が行われているとして、東京都内の管理組合が区分所有者に対し営業の差し止めなどを求めた訴訟の判決が8月9日、東京地裁であった。浦上薫史裁判官は管理規約に基づく差し止めを認める一方、弁護士費用97万2000円の支払いを命じる判決を言い渡した。区分所有者側が控訴しているかどうかは不明。

判決によれば、訴えを起こしたのは東京都港区の管理組合、昨年5月、民泊の営業差し止めと弁護士費用147万円の支払いを求めて東京地裁に提訴した。

区分所有者側は、民泊を禁じるなどの管理規約の改正は「区分所有法31条の『特別の影響』に該当し」、当該区分所有者の承諾が必要だ

浦上裁判官はまず、当該居室では「不特定の多数の者を対象として、その占有部分を宿泊や滞在の用に供し、

## 民間金融機関の参入を支援

### 共用部分のリフォーム融資 勉強会を設立

#### 住宅金融支援機構

住宅金融支援機構は7月26日、適切な修繕工事の実施に向け、共用部分のリフォームローン市場における金融インフラの整備に関する効果的な取り組みを検討・実施するための勉強会を設立すると発表した。来年2月までに計5回勉強会を開き、2月に検討内容及び次年度の取り組み内容を公表する。第1回の勉強会は8月3日に開催した。

会の名称は「マンションの価値向上に資する金融支援のあり方勉強会」。国土交通省・東京都の関係部局に加え、マンション管理関係4団体、民間金融機関、有識者らが参加。機構が事務局を担当する。

機構は、共用部分のリフォームローンの市場を「個人向け住宅ローンやアパートローンと比較して民間金融機関の取り組みが限定的」と指摘。「管理

このため勉強会では①管理組合と市場関係者の間にある情報の非対称性解消に効果的な取り組み②管理組合向け融資への民間金融機関の参入支援に効果的な取り組み③について検討する。(マンション管理新聞1079号)

または短期間の貸与をしていたと認められる」とし、「民泊」が行われていた、と指摘。区分所有者の行為は「管理規約に違反する」と認定した。

また「民泊を否認するのみで、居室をどのように使用しているのかについて明らかにしようとしな」と述べ、法廷における区分所有者側の姿勢を批判。民泊が発覚した際、管理組合に「今後行わない」と述べておきながら、その後も宿泊を募集していた点も併せて「被告は、

今後管理規約に違反して不特定多数の者に對して居室を短期間の宿泊や滞在の用に供する可能性が高い」と結論付け、差し止めを認めた。

弁護士費用は、着手金32万4000円全額を認定。報酬については98万円の請求に対し「報酬は協議して決定するとされしており、その額は64万8000円を超え」とはいえない」とし、計97万2000円と年5%の遅延損害金の支払いを命じた。(マンション管理新聞1080号)

