

マンショントラブルの解決法

令和6年9月29日 マンション管理セミナー

@広島市総合福祉センター

弁護士 風呂橋 誠

マンション（分譲マンション）とは？

マンションの管理の適正化の推進に関する法律

- ① 二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ② 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にある①に掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

マンションの建替え等の円滑化に関する法律

二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものをいう。

マンションはどれくらいあるの？

- ◆現在のマンションストック総数は約704.3万戸（2023年末時点）。
- ◆これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2をかけると、約1500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。

（参照）国土交通省：マンションに関する統計・データ等

- https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html

マンショントラブルとは？

- ① 居住者間の行為，マナー
- ② 建物の不具合
- ③ 管理業者
- ④ 近隣関係
- ⑤ 管理組合の運営
- ⑥ 費用負担
- ⑦ 管理規約

事例 1：外壁タイルの浮き

トラブルの概要

【相談】

うちのマンションは13年目なので、大規模修繕を計画しています。コンサルをお願いした建築士さんから、「外壁タイルの浮きが激しく、落ちそうなところがある。部分的に検査したところ、20パーセント以上の浮き率となっている。」と報告がありました。

管理組合としては、どのように対応すべきでしょうか？

外壁タイル浮き・剥落



外壁タイルが浮いて膨らんだ状態



外壁タイルの一部が剥離落下した状態

なぜタイルは剥落するのか？

施工上の原因

- 清掃不良
- 不十分な乾燥
- 伸縮調整目地未設置
- 目荒し等不足

施工外の原因

- 地震などの天災
- コンクリートの劣化
- ディファレンシャルムーブメント

タイルの浮き・剥落に伴う法的責任

もし、外壁タイルの剥落によって通行人にケガをさせたら？

外壁タイルは建物の一部（共用部分）

建築基準法 8 条 1 項

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

土地工作物責任

民法 717 条 1 項

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。

ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。



占有者・所有者が賠償責任
(管理組合・区分所有者)

管理組合から分譲業者への請求

民法717条3項

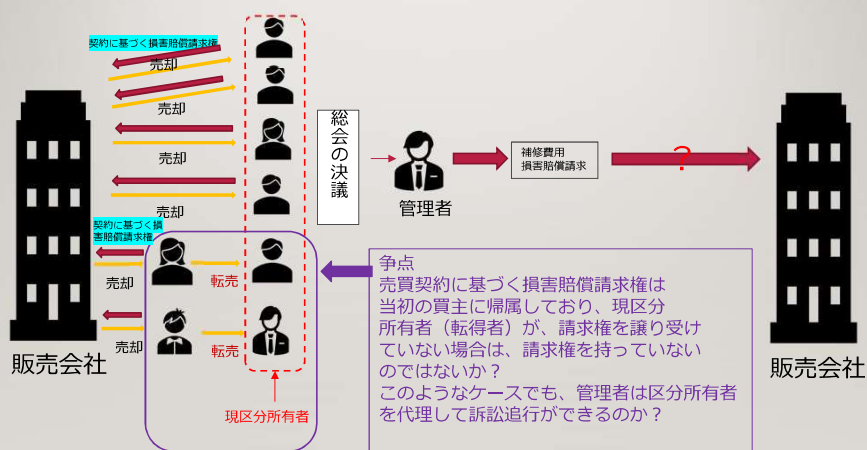
前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

売主の瑕疵担保責任（契約不適合責任）

マンションの売買契約に基づいて、買主は売主に対して、損害賠償請求等ができる。

実際には・・・？

東京地裁平成28年7月29日判決



東京地裁平成28年7月29日判決の結論

結論

区分所有法26条4項の「区分所有者のために」とは「区分所有者全員のために」と解釈すべきであり、区分所有者に個別的に発生し帰属する請求権に係る訴えについては、**区分所有者全員に当該請求権がそれぞれ帰属し、管理者が区分所有者全員を代理できる場合に限り**、規約又は集会の決議により、管理者が区分所有者全員（規約の設定又は集会の決議の反対者を含む）の利益のために訴訟追行を認めたものと解するのが相当

→当該事案では、全84戸のうち9戸が転得者で、うち2戸が分譲当初の買主から損害賠償請求権を譲り受けていないため、各損害賠償請求権は区分所有者全員に帰属していないとして訴えを却下

管理組合から設計 施工者への請求

不法行為責任

民法709条

故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

最高裁平成19年7月6日、平成23年7月21日判決

「別府マンション事件」

- ・ 建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵
- ・ 現実的な危険をもたらしている場合に限らない
- ・ 「例えば、外壁が剥落して通行人の上に落下したり」・・・

交渉ポイント

施工業者は、「調査の結果、原因が特定できず、不明であり、施工ミスとは言えない」と回答し、補修や損害賠償に応じない。



管理組合は、どうすれば補修費用の負担を軽減できるか？

- ① 築5年目の場合
- ② 築13年目の場合

事例2：漏水トラブル

事案の概要

築15年目のマンションで、707号室の風呂のお湯を流したところ、607号室の天井から大量の汚水が室内に落ちてきました。707号室の排水管は、床下コンクリートスラブと階下にある607号室の天井板との間の空間に配された排水管の枝管を通じて本管につながっており、その枝管には、707号室の台所、洗面所、風呂から出る汚水が流れ、それ以外の部屋の汚水は流れていない状態です。

調査の結果、本管につながる直前の枝管の接続部がはずれ、そこから汚水が階下に漏れたことがわかりました。

この場合、管理組合としては、どのように対応すべきでしょうか？

(1) 漏水の原因調査

① 707号室の人為的なミス
溢れさせた、詰まらせた

② 排水管の破損
設置又は保存の瑕疵

(2) 排水管破損の場合

- ① 専有部分の排水管
- ② 共用部分の排水管
- ③ 不明

(3) 排水管破損箇所が不明の場合

区分所有法 9 条

「建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する。」

【参照判例】

最高裁平成12年3月21日判決

本件排水管は、その構造及び設置場所に照らし、建物の区分所有等に関する法律2条4項にいう専有部分に属しない建物の附属物に当たり、かつ、区分所有者全員の共用部分に当たると解するのが相当である。

【管理組合の対応】

(1)漏水の原因調査

(2)調査結果により、誰が損害を賠償すべきか、を検討



(3)共用部分の瑕疵の場合

管理組合に責任あり（民法717条1項）。

速やかな対応が必要

(4)保険の利用

(5)マンションの設計施工者に対する責任追及（717条3項）

事例 3：騒音トラブル

トラブルの概要（現象・原因）

私は、マンションの601号室ですが、コロナ以降、在宅リモートワークが多くなりました。そこで、気付いたのですが、真上の701号室では、朝から夜遅くまで、子どもが室内で走り回り、飛び跳ねているようで、天井から大きな衝撃音が聞こえます。

3か月くらいは我慢していたのですが、徐々に上の音が気になって眠れなくなり、病院で自律神経失調症と診断されました。

701号室は、最近、リビングと子ども部屋の床を新しいフローリングに貼り替えたようですが、それから音が大きくなったような気がします。

どうすれば良いのでしょうか？

裁判例

- ・ 東京地裁平成24年3月15日判決

マンションの居室内で子どもが飛び跳ね、走り回るなどして相当にうるさい程度の騒音が相当の頻度で発生し、階下の本件居室に到達したことにつき、本件階上居室の所有者の本件階下居室居住者に対する不法行為を構成すると認められた

- ・ 東京地裁平成19年10月3日判決

マンションの階上の住戸における子供が廊下を走ったり跳んだり跳ねたりする音につき、その音が階下の住戸にかなり大きく聞こえ長時間連続して及ぶこともあったのにもかかわらず、階上の住民は住まい方に工夫をせず、また、誠意ある対応を行わなかったことを考慮し、社会生活上階下の住民が受忍すべき限度を超えるとされた。

管理組合の対応のポイント

- ① 騒音被害の確認
- ② 発生原因の調査
- ③ トラブル解決に向けた話し合い

事例 4：役員の不当行為と 名誉棄損

相談内容

前理事長が大規模修繕の際に、管理会社を自分の選んだところに変更し、施工会社の選定に不透明なところがあったため、私は、監事として、理事会で指摘しました。しかし、前理事長が説明を拒んだため、私が、理事会の議事録を掲示板に貼り、理事長の不正の疑いを指摘しました。

すると、理事長から私に対し、名誉毀損だとして、刑事告訴や民事訴訟を起こすと言われました。

どうすれば良いのでしょうか？

名誉毀損罪（刑事事件）

刑法230条

公然と事実を摘示し、人の名誉を毀損した者は、その事実の有無にかかわらず、3年以下の懲役若しくは禁錮又は50万円以下の罰金に処する。

「公然」「事実を摘示」「名誉を毀損」

刑法230条の2（公共の利害に関する場合の特例）

- ①公共の利害に関する事実
- ②公益を図る目的
- ③真実であることの証明がある

不法行為責任（民事事件）

- ◆ ①問題とされる表現が、人の品性、徳行、名声、信用等の人格的価値について社会から受ける客観的評価を低下させるものであれば、これが事実を摘示するものであるか、又は意見ないし論評を表明するものであるかを問わず、成立し得る。
- ◆ ②事実を摘示しての名誉毀損にあつては、その行為が公共の利害に関する事実に係り、かつ、その目的が専ら公益を図ることにあった場合に、摘示された事実がその重要な部分について真実であることの証明があったときには、上記行為には違法性がなく、仮に上記事実が真実であることの証明がないときにも、行為者においてこれを真実と信ずるについて相当の理由があれば、その故意又は過失は否定される。
- ◆ ③ある事実を基礎としての意見ないし論評の表明による名誉毀損にあつては、その行為が公共の利害に関する事実に係り、かつ、その目的が専ら公益を図ることにあった場合に、上記意見ないし論評の前提としている事実が重要な部分について真実であることの証明があったときには、人身攻撃に及ぶなど意見ないし論評としての域を逸脱したものでない限り、上記行為は違法性を欠くものというべきである。
（以上につき、最高裁平成6年（オ）第978号同9年9月9日第三小法廷判決・民集51巻8号3804頁参照）。

マンショントラブル解決法（まとめ）

- ◆ マンショントラブルの原因
- ◆ 初期対応が重要
- ◆ 紛争解決のための道具は使い次第
- ◆ 予防が大事
- ◆ 練馬の理論