



Q 専有部分の貸与を受けた占有者の守るべき義務について教えてください。

A これに関し、標準管理規約第5条第2項では「占有者は、対象物件の使用方法について、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う」（規約及び総会の決議の効力）と規定しています。

さらに専有部分の貸与に関する第19条においては、第1項において「区分所有者が第三者に専有部分を貸与する場合には、その管理規約及び使用細則を遵守させなければならない」と規定し、第2項において「貸与契約の中に“遵守事項”を盛り込み、遵守する旨の契約相手方（賃借人）からの誓約書を管理組合に提出させなければならない。」と規定しています。

加えて同条コメントにおいては、「遵守義務」と「違反した場合の契約解除（マンションからの退去）」を規定した契約書条文の雛形を示しています。

占有者の守るべき義務は、冒頭の規定のごとく「使用方法について区分所有者と同一の義務を負う」（区分所有法第46条第2項に準拠）という表現に尽きます。

管理費等の負担はありません。

しかし、このように繰り返して占有者に関し規定している背景には、一般にマンションの管理に無関心な賃借人などに対しマンションでの共同生活上の各種ルールを徹底させることは難しいとの観点から、賃貸借契約上明確にし、併せて管理組合に対し賃借人から誓約書を提出させることを貸主たる区分所有者自らに義務付けることにより、占有者（賃借人など）の遵守義務の実効性を挙げることを狙ったものといえましょう。

専有部分の貸与にあたっては、上記内容を十分考慮した対応が必要であり、賃借人など占有者には周囲の人に迷惑をかけないよう規約に定められた共同生活ルール遵守が強く求められます。