

## 10 上階からの騒音に対する管理組合の対応

**Q** 当マンションに住むAから、管理組合の理事長に対し、上階からゴルフボールが転がる際に発する音が耐え難いとして再々苦情が出され、またその音を録音したテープが提出されました。

このような場合、管理組合として適切に対応するには、どのようにしたらよいでしょうか。また、管理組合が適切に対応しているにもかかわらず、Aが理事会や管理組合の集会においても上階からの騒音に困っている等の発言を繰り返した場合、上階に住む居住者に対する名誉毀損が成立することがありますか。

**A** 管理組合としては、Aの主張内容につき事実確認を行い、その結果、社会生活上受忍限度を超える騒音が発生し、その原因が上階居住者の規約・使用細則違反行為又は「共同の利益に反する行為」にあると客観的に認められる場合は、是正勧告・指示等の規約上の対抗措置又は区分所有法に基づく差止請求等の措置をとることが考えられます。もっとも、マンションという共同生活の場では円満な紛争解決が望まれることから、まずは、騒音防止の注意喚起文書を居住者全員に配布する等、より穏便な対応を試み、必要に応じて段階的により強硬な措置をとるという対応がよいと思われます。Aの発言が、騒音発生の実事が客観的に認められないにもかかわらず上階居住者が騒音を発生させていることを明示又は示唆するものである場合、名誉毀損成立の余地があると考えられます。

### ポイント

- 1 管理組合の対応の根拠と基準
- 2 名誉毀損の成否

## 解 説

### 1 管理組合の対応の根拠と基準

#### (1) 根拠規定

本問のような区分所有者間の騒音に関する問題につき管理組合が対応する場合の根拠となり得る規定としては、以下のものが考えられます。

#### ア 区分所有法に基づく対応

区分所有法は、区分所有者が「建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない」と規定し（区分所有6①）、その違反行為に対し、管理組合法人又は他の区分所有者全員が、差止請求、専有部分の使用禁止請求及び区分所有権の競売請求をなし得る（区分所有57～59）旨を規定しています。「共同の利益に反する行為」には他の区分所有者に対する騒音・振動・悪臭等による生活妨害行為（ニューサンス）も含まれますので、騒音についても、他の区分所有者の平穏・快適な生活を受忍限度を超えて妨害すれば、「共同の利益に反する行為」として同法に基づく差止請求等の対象となり得ます。

もっとも、法文の「共同の利益」との文言に照らせば、建物の上下階等隣接する区分所有者間の騒音問題のように特定の区分所有者間の問題が「共同の利益に反する行為」に該当し得るかという点は検討を要します。この点については、「当面ごく限られた範囲の区分所有者に影響を及ぼすにすぎない場合であっても、それを許しておけば、他の区分所有者も同様の行為をするに至り、その結果、多くの区分所有者に不利益が及ぶようになるおそれがある」場合は「共同の利益に反する行為」と認めてよいとする見解があります（青山正明編『注解不動産法(5)区分所有法』57頁（青林書院、1997））。また、最高裁判平成24年1月17日判決（判時2142・26）は、管理組合役員に対して誹謗中傷する内容の文書

## 46 管理費滞納者の死亡と滞納管理費の回収

**Q** 現在39戸の専有部分を有するワンルームマンションの管理組合の理事長をしています。今般、投資用にそのうちの1戸（101号室）を所有していたオーナーAが亡くなりました。Aは、101号室をバブルの頃に購入し、賃貸に回していましたが、最近は賃借人もいないようで、管理費も3年分近く滞納していました。

管理組合でAの相続人を調べてみたところ、戸籍上では相続人がいないことが判明しました。この場合、Aが滞納していた管理費を回収する方法を教えてください。また、101号室とその敷地の利用権は誰に帰属するのが教えてください。

**A** 滞納管理費の回収方法については、状況に応じて、相続財産管理人、相続財産管理人が101号室を売却した場合の買主又は特別縁故者を相手方として回収する方法があります。これらの相手方が任意に支払に応じない場合には、区分所有法7条1項に定める先取特権を実行し、101号室について競売の申立てを行い、101号室の競売代金から回収する方法があります。101号室以外の財産から回収したい場合には、相続財産管理人、買主又は特別縁故者に対して、訴訟を提起して勝訴し、その勝訴判決に基づいて強制執行の申立てを行うことにより、回収する方法があります。

専有部分とその敷地利用権の帰属については、以下の表のようになります。

	分離処分ができない場合		分離処分ができる場合	
	専有部分	敷地利用権	専有部分	敷地利用権
当初の帰属	相続財産法人		相続財産法人	
特別縁故者がいる場合	特別縁故者		特別縁故者	
特別縁故者がいない場合	国庫		国庫	他の区分所有者との共有

## ポイント

- 1 滞納管理費の回収方法
- 2 相続人不在の場合の区分所有権の帰属

## 解説

**1** 滞納管理費の回収方法

## (1) 請求の相手方

## ア 相続財産法人

相続人のあることが明らかでないとき、相続財産は法人となります(民951)。本問でも、戸籍上Aの相続人がいないことが判明していますので、相続財産は、法人となり、この法人が滞納された管理費の支払債務を承継し、管理組合は、相続財産法人に対して、滞納されている管理費を請求することができます。ただし、相続財産法人に対して請求するためには、相続財産管理人が選任されている必要があります。

## イ 101号室の買主

管理費は、区分所有者が、規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権に該当します。そして、この債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行使ことができ、相続財産管理人や相続財産が破産した場合の破産管財人が第三者に対して101号室を売却した場合、その買主は、区分所有者の特定承継人に該当しますので、管理組合は、その買主に対しても、滞納されている管理費を請求することができます。

## ウ 特別縁故者

民法958条の3第1項に基づく特別縁故者への財産の分与は、無償贈与に該当すると考えられていますので、その分与を受けた特別縁故者も、特定承継人に該当し、特別縁故者が101号室の分与を受けた場合には、当該特別縁故者に対して、管理費を請求することができます(区分所有8)。

## 49 ゴミの堆積、悪臭

**Q** 居住者AはBからマンションの1室を賃借していますが、2～3年程前からゴミを部屋に溜めるようになりました。そのため夏場には相当の悪臭と大量の虫が発生し、近隣の部屋の住民から苦情が出ていました。最近ではゴミが部屋からあふれ、玄関脇のアルコーブにまで積み上がってきました。

管理組合は、所有者のBに対処を求めてきましたが、改善されません。管理組合の規約には、専有部分でのゴミ・悪臭に関する定めはありませんが、管理組合としては、Aに対しどのような対応をとることができますか。

**A** まず、共用部分であるアルコーブ（専有部分の各室の開口部の玄関扉外側部分）にあるゴミについては、Aに対して撤去を請求することができます。

次に、受忍限度を超える悪臭については、Aに対して差止めを請求することができます。

しかし、部屋の中のゴミについては、すぐに撤去を実現することは困難な場合があります。仮に、アルコーブのゴミの撤去請求、悪臭の差止請求を行ってもなお、同様の事態が繰り返された場合、管理組合は、A及びBに対し、管理者又は集会で指定された区分所有者により訴えを提起し、AB間の賃貸借契約の解除と、Aに対し専有部分の引渡しを請求することが可能です。

### ポイント

- 1 管理組合がとり得る対応
- 2 悪臭防止法の臭気指数
- 3 悪臭発生の差止請求等では問題が解決しない場合

## 解説

### 1 管理組合がとり得る対応

いわゆるニューサンス（生活妨害を表す英米法上の用語。他人の財産や健康にとって有害、迷惑、不快となるような騒音、臭気、振動などがその例）については、その程度・態様等の具体的事情によっては、管理規約に具体的な定めがなくとも、区分所有法6条1項が禁止する共同利益背反行為に該当し得るものとされています（共同利益背反行為の該当性の判断基準については東京高裁昭和53年2月27日判決（下民31・5-8・658）参照）。したがって、ニューサンスに対しては、具体的事情に応じて、①差止請求（区分所有57①）、②専有部分の使用禁止請求（区分所有58）、③区分所有権及び敷地利用権の競売請求（区分所有59）、④専有部分の引渡請求（区分所有60）を行うことができます。このうち占有者に対し請求できるのは①と④です。

本問では、共用部分であるアルコープのゴミについては、管理組合が前記①により撤去を請求できます（区分所有57④・6③）。

これに対して、専有部分である室内のゴミの撤去については、撤去すべきゴミの範囲を特定することが困難であることから、直接「ゴミの撤去」を請求するという方法では、問題の解決は困難と思われます。東京地裁平成23年1月25日判決（平22(ワ)32169）は、裁判上の和解に基づき室内のゴミを撤去しようとしたところ、ゴミの範囲が特定されていないとして強制執行ができなかったため、別訴で専有部分の使用禁止を請求せざるを得なくなった事案です。

そこで、室内のゴミについては、まず、前記①により、これを原因とするニューサンスの発生に対する差止請求を検討することとなります。

ただし、虫の発生については、客観的な測定及び違法性の判断の双方につき困難が予想されます。