

マンション管理会社・管理組合からの実際の相談を基に、
裁判例やマンション標準管理規約などを踏まえた具体的な対応方針を解説。



マンション管理 法律相談 201 問

弁護士が答えるマンション管理会社・管理組合からの質問

香川総合法律事務所

香川希理 編著 島岡真弓・松田優・上田陽太 著

2024年2月刊 A5判 316頁 定価3,410円(本体3,100円) 978-4-8178-4935-9 商品番号:40985 略号:マン相

- 累計数千件のマンション管理の相談に答えてきた弁護士が、「よくある相談」「複雑で悩ましい事例」「答えのない問題」を201問に集約。組織で対応することで得られた、さまざまな知見を凝縮した1冊。
- 管理費等滞納・漏水問題・違法駐輪・外壁タイル・擁壁などの重要論点、カスタマーハラスメント・個人情報保護・二つの老い(建物の老朽化・住民の高齢化)などの最新トピックを網羅。
- 読みやすい一問一答形式。実務家はもちろん、マンション管理会社・管理組合、自治体の担当者などにも対応の指針として活用できる。

設問抜粋

第1編 滞納管理費等請求

- 問21 前区分所有者の滞納管理費等を現区分所有者に対して請求できるか
- 問29 自治会に強制加入する旨の管理規約の定めは有効か

第2編 専有部分の問題

- 問39 住居専用マンションにおける法人登記の可否

第3編 共用部分・共用施設に関する問題

- 問60 駐車場使用細則の変更による値上げの効力は外部者にも及ぶか
- 問64 管理組合の営利活動・広報活動

第4編 損害賠償責任の問題

- 問71 役員が訴えられた場合の弁護士費用
- 問76 外壁タイルの落下

第5編 迷惑行為の問題

- 問85 大規模修繕工事で専有部分への立入りが拒まれた場合の対応
- 問89 宅配ボックスの長期利用

第6編 総会に関する問題

- 問118 修正動議を無視した決議の効力

第7編 理事会に関する問題

- 問136 理事会役員の資格要件(賃借人を役員とできるか)

第8編 管理規約の問題

- 問142 理事役員辞退金
- 問155 表札の設置を義務付ける規約の有効性
- 問161 ペット禁止規定の新設にはペット飼育者の承諾が必要か

第9編 管理会社の問題

- 問169 マンション管理業界のカスタマーハラスメント対策
- 問171 管理会社の管理費等滞納者に対する督促業務

第10編 最近の問題

- 問187 管理組合から警察に対する情報提供における留意点
- 問188 二つの老い
- 問190 輪番制において高齢者等を候補者から外すことはできるか
- 問191 専有部分での孤独死に関して重要事項調査報告書に記載すべきか
- 問196 マンションの老朽化への対処方法
- 問199 第三者管理

内容見本

▶ ペットの問題

問87 ペット飼育禁止違反者への対応

キーワード 【ペット】【迷惑行為】【不法行為】【債務不履行】

Q 当管理組合のペット飼育細則では大型犬の飼育を禁止していますが、どうやら当マンション内で大型犬を飼っている区分所有者がいるようです。もし大型犬が飼育されていることを管理組合が知っていて、特に個別に注意等を実施していない状態で、その大型犬が他人に危害を加えた場合、管理組合が有効な注意喚起をしなかったことに対し法的な責任を問われる可能性はあるのでしょうか。

A 管理組合が何も手段を講じていなかった場合、責任追及を受ける可能性があります。

解説

1 被害者が区分所有者以外である場合

まず、被害者が区分所有者以外である場合、管理組合が不法行為(民法709条)に基づく賠償責任を負う可能性があります。

不法行為責任は、損害結果発生との間に「故意又は過失」があるときに認められるものですが、本問で想定しているケースでは、少なくとも管理組合が故意に噛みつき事故を発生させたわけではありません。

しかし、大型犬飼育禁止の使用細則は大型犬特有の危険性に着目して制定するものと思われる以上、これに違反して大型犬を飼育している状態を放置すれば、いずれ、噛みつき事故が起こるという可能性は予見可能であったといえます。では、どのように手段を講じればよいかというと、管理組合としては「無理矢理飼育をやめさせる」ことまでは求められず、「個別的に注意する」ことで足りると考えられます。逆にいえば、このような容易な手段すらとらなかった場合、大型犬の噛みつきは特に危険であ

