

タイトル：玄関ポーチの専用使用权

< 質問 >

管理規約に専用使用部分でありバルコニー等と記載されている「玄関ポーチ」は、共用廊下では無いという根拠をお教えくださるようお願い致します。

専用使用部分が共用廊下とは常識外れだと思いますが、それを明確に否定する根拠が見つからず困っています。

管理組合の主張は、玄関ポーチ内は共用廊下であるとの見解で、エアコンの室外機を撤去するよう勧告されています。(分譲時には室外機置場となっている。)

またどうしても話し合いがつかなかった場合、どのような解決手段があるのかも教えてください。

< 回答 >

専用使用权が設定されている玄関ポーチは、当該住戸の区分所有者が、定められた範囲内で独占的に使用できます。

< 説明 >

玄関ポーチが「専用使用权のある共用部分」なのか、単に共用部分（共用廊下）なのかの解釈で管理組合と争われているようですが、添付頂きました管理規約第14条（バルコニー等の専用使用权）及び別表第4では、明らかに玄関ポーチは共用部分であるが専用使用权を有するとなっており、共用廊下とは明らかに違います。

具体的には廊下から玄関と住戸へ出入りする通常の使用法と共に、エアコンの室外機置場とドレン排水設備がありその使用も管理規約で承認されています。

管理組合側が敢えて共用廊下と主張してくるのには何か別の意図があるのかも知れませんが、それにしてもかなり無理がある解釈ですね。

ポーチ設置住戸は少数派ということですが区分所有法では管理規約の変更が特別の影響を及ぼす場合、その影響を受ける者の承諾を必要とします。今回の件は室外機が置けなくなるとエアコンが設置できない部屋が出てくることが予想され、特別な影響を受けると考えます。何が管理組合にとって不利益なのかが見えて来ません。

解決手段と言うことですが、まずは貴マンションの管理委託会社の方に入ってもらえば、話し合いで充分理解し合えることと思いますが、管理会社も管理組合側に立った解釈をする場合は、マンション管理士（＝管理士会）或は弁護士にご相談されては如何でしょうか？

* この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。