

タイトル：管理組合に迷惑行為を制止する責任があるか

<質問>

私は 8 年前に管理組合役員でしたが現在は 6 年間自治会役員です。知り合いの居住者が管理組合へ隣の息子（精神障害有り）が時間に関係なく壁を蹴飛ばす、玄関まえで奇声を出す、近年物騒な事件有り。もし？その様な被害者になるのではと何時もビクビクしている、実態を組合理事長に書面で提出して何とかしてほしいとの懇願を致しました返事は、組合は建物の管理が仕事、個人的な揉め事は自治会で解決してもらって下さい、組合は関係ありませんの返事だったそうです

そこで質問です、管理組合の目的は本当に建物だけでしょうか、騒音問題ペット問題多々あります、組合には責任は無いのでしょうか。規約には組合の責任範囲が記載されていますが、お願いいたします。

<回答>

管理組合にも対処が必要です。管理組合と自治会が連携して対処すべきでしょう。

<説明>

問題の管理組合理事長の答えは、明らかに区分所有法第 6 条に違反しています。しかし、責任逃れをしたい気持ちも分かりますが、迷惑を受けている当事者は大変お気の毒です。以下の条文と解説を熟読いただいて、正々堂々と戦ってほしいと思います。

（区分所有者の権利義務等）

第 6 条 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他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。

2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

3 第一項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という。）に準用する。

~~~~~  
以下、「kz のホームページ」の「新区分所有法の解説」より転載しております。ご参考までに

### <第 6 条の共同の利益とは>

1 第 1 項は、区分所有者の共同の利益に反する行為を禁止する義務規定ですが、区分所  
\*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。

有者の共同の利益という一般的・抽象的表現という曖昧な表現の一般条項となっています。従って、このままでは何が禁止され、何を守ればいいのかよく分かりませんが、次のように具体化することができます。まず、区分所有者の利益とは所有物（資産価値、使用価値と交換価値の双方を含みます）を維持し、これを自由に使用・収益・処分できることと考えることができます。

- 次に、この利益に反する行為は積極的にこの利益を侵害する行為と消極的にこの利益を守らない行為に分割することができ、前者はさらに 所有物たる建物（専有部分を含む。）を毀損しその価値を減少させる行為と 他人の所有権の行使を妨害する行為に分けることができます。後者は 区分所有者として負担する諸義務の履行を怠る行為のことです。

の例は、建物を物理的に毀損したり汚損する行為、美観を毀損する行為等により建物の交換価値や使用価値を減少させる行為であり、

の例は、騒音、振動等により他人の専有部分の円滑な使用を妨害したり共用部分に物品を廃棄・放置する等により他人の使用を妨害する行為等がこれにあたります。

の例は、管理費等の負担の支払義務、用法違反、その他管理規約や使用細則に定められた義務の違反行為が広くこれに該当すると思われます。

又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

- 第1項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という）に準用する。