

# マンション管理士田原事務所通信

2018年(平成30年)10月1日  
第00062号(隔月発行)

発行者: 田原 啓次  
住所: 広島市中区広瀬北町3-11 和光広瀬ビル  
ソアラビジネスポート4階405号室  
電話: 082-577-9034. FAX082-553-0137  
Email: llcm.tabara.office@gmail.com  
URL: http://www.ccm-tabara.com

## 規約改正「特別の影響」に当たらず

判決によれば、訴えを起したのは東京都港区の管理組合、昨年5月、民泊の営業差し止めと弁護士費用147万円の支払いを求めて東京地裁に提訴した。民泊が発覚したのはおとし1月ごろ。区分所有者がAirbnbのホームペーで宿泊利用者を募っていた。管理組合はこの年の4月に管理規約を改正。以前から事務所としての使用は認めていたが、専有部分の用途を定めた条文中に民泊を事実上禁止する規定を付加。居室を第三者に貸与する場合は、第三者への規約使用細則の順守義務を定めた条文を新設した。提訴直前の昨年5月には、規約違反に基づき提訴する場合の

管理組合側は①民泊により素性の不明な不特定多数の外国人が入り出すようになった②夜間大声で話している③いと苦情があった④ごみを分別せずにごみ置き場に捨てた⑤オートロックシステムにもかかわらず民泊で不特定多数が入り出すことになった⑥といった点を問題視。これらの行為から、民泊は共同の利益に反する行為だと指摘し、区分所有法57条1項に基づく差し止めも求めた。

このため勉強会で①管理組合と市場関係者の間にある情報の非対称性解消に効果的な取り組み②管理組合向け融資への民間金融機関の参入支援に効果的な取り組みについて検討する。(マンション管理新聞1079号)

# 「ヤミ民泊」に差し止め命令

## 今後も行われる可能性高い「管理規約違反認定」 8/9 東京地裁

「ヤミ民泊」が行われているとして、東京都内の管理組合が区分所有者に対し営業の差し止めなどを求めた訴訟の判決が8月9日、東京地裁であった。浦上薫史裁判官は管理規約に基づく差し止めを認める一方、弁護士費用97万2000円の支払いを命じる判決を言い渡した。区分所有者側が控訴しているかどうかは不明。判決によれば、訴えを起したのは東京都港区の管理組合、昨年5月、民泊の営業差し止めと弁護士費用147万円の支払いを求めて東京地裁に提訴した。民泊が発覚したのはおとし1月ごろ。区分所有者がAirbnbのホームペーで宿泊利用者を募っていた。管理組合はこの年の4月に管理規約を改正。以前から事務所としての使用は認めていたが、専有部分の用途を定めた条文中に民泊を事実上禁止する規定を付加。居室を第三者に貸与する場合は、第三者への規約使用細則の順守義務を定めた条文を新設した。提訴直前の昨年5月には、規約違反に基づき提訴する場合の

または短期間の貸与をしていただけと認められる」とし、「民泊」が行われていた、と指摘。区分所有者の行為は「管理規約に違反する」と認定した。また、民泊を否認するのみで、居室をどのように使用しているのかについて明らかにしようとしないうちに、法廷において区分所有者側の姿勢を批判。民泊が発覚した際、管理組合に「今後は行わない」と述べておきながら、その後も宿泊を募集していた点も併せて、被告は、

## 民間金融機関の参入を支援

### 共用部分のリフォーム融資 勉強会を設立

### 住宅金融支援機構

住宅金融支援機構は7月26日、適切な修繕工事の実施に向け、共用部分のリフォームローン市場における金融インフラの整備に関する効果的な取り組みを検討するための勉強会を設立すると発表した。来年2月までに計5回勉強会を開き、2月に検討内容及び年度の取り組み内容を公表する。第1回の勉強会は8月3日に開催した。会の名称は「マンションの価値向上に資する金融支援のあり方勉強会」。国土交通省、東京都の関係部局に加え、マンション管理関係4団体、民間金

