

『Q&Aマンション法実務ハンドブック〔第2版〕』

目次

**第1章 マンションの基礎知識**

- Q1-1 マンションの歴史について教えてください……………2
- Q1-2 マンションの法律にはどのようなものがありますか……………5
- Q1-3 区分所有権とはどのような権利ですか……………9
- Q1-4 専有部分と共用部分とはどのように区別されるのですか……………12
- Q1-5 一部共用部分とはどのようなことですか……………15
- Q1-6 マンションのベランダ、管理人室、集会室は誰のものですか……………18
- Q1-7 共用部分は誰がどのように管理するのですか……………21
- Q1-8 マンションの登記記録（登記簿）の見方について教えてください……………25
- Q1-9 等価交換方式とはどのようなものですか……………29
- Q1-10 マンションの建築についてどのような規制がありますか……………31
- Q1-11 敷地利用権とはどのようなものですか……………34
- Q1-12 マンション敷地だと思っていた土地が第三者の名義になっていました。土地を取り戻すことはできるでしょうか……………37
- Q1-13 団地とは何ですか。団地の場合の管理はどのようになっていますか……………41
- Q1-14 管理組合が支払う税金はありますか……………45

**第2章 マンションの売買**

- Q2-1 新築マンションを買うとき、どのようなことに気をつければよいでしょうか……………50
- Q2-2 まだでき上がっていないマンションを買っても大丈夫

- ですか……………53
- Q2-3** 中古マンションを買うとき、どのようなことに気をつけ  
ればよいでしょうか……………55
- Q2-4** 分譲マンションを見学した後、喫茶店に連れて行かれ、  
その場で買受けの申込みをして、申込証拠金として  
5万円を渡してしまいました。申込みを撤回すること  
はできますか。また、5万円を返還してもらうことは  
できますか……………59
- Q2-5** 新築マンションを買ったのですが、雨漏りが見つかり  
ました。売主にはどのようなことがいえますか……………62
- Q2-6** 新築マンションを買ったのですが、建物容積率違反だ  
ということが後でわかりました。契約を白紙に戻すこ  
とはできませんか……………64
- Q2-7** 購入した中古マンションで、過去に自殺があったこと  
がわかりましたが、契約の解除や損害賠償請求はでき  
ませんか。また、長期間風俗営業に使用されていた場  
合はどうでしょうか……………67
- Q2-8** 眺望にこだわって購入したマンションの前に高層ビル  
が建ち眺望が阻害されることがわかりました。そこで、  
このマンションの売買契約を解除することはできない  
でしょうか……………71
- Q2-9** 眺望や良好な景観がセールスポイントのマンションの  
前に、それらを阻害する高層ビルが建てられることが  
わかりました。これらの建築をストップさせることは  
できないでしょうか……………74
- Q2-10** マンションを買ったのですが、防音が悪く、外を通る  
車の音で安眠できません。契約を解除したり、感謝料  
を請求したりすることはできませんか……………77
- Q2-11** 暴力団員が住んでいることを知らされずにマンション  
を買ってしまったのですが、売買契約を解除すること

はできないでしょうか……………79

### 第3章 生活をめぐる紛争

Q3-1 マンション内の悪臭について何かできませんか……………84

Q3-2 上の階のフローリングの騒音がひどいのですが、どうすればよいのでしょうか……………89

Q3-3 周囲の部屋の騒音が我慢できないのですが、どうすればよいのでしょうか……………91

Q3-4 水漏れの責任は誰が負うのですか……………94

Q3-5 マンションを第三者に賃貸した場合、賃借人はどのような義務を負いますか。また、賃貸人は賃借人の違法行為について責任を負いますか……………96

Q3-6 ペットを飼いたいのですが気をつけることはありますか ……98

### 第4章 駐車場をめぐる紛争

Q4-1 マンションの駐車場にはどのような種類がありますか…………104

Q4-2 敷地上の駐車場は誰のものですか。分譲となっているのは問題ではないですか ……108

Q4-3 駐車場の空きスペースを有効利用するために外部に貸し出そうと考えていますが、何か問題がありますか…………111

Q4-4 来客用駐車場や空きスペースに勝手に駐車している区分所有者がいます。無断駐車防止方法や、実際に無断駐車が行われた場合の対応方法を教えてください…………114

Q4-5 機械式駐車場の管理、事故防止はどうすればよいでしょうか ……117

## 第5章 管理組合の運営

- Q5-1** 管理組合の理事長とマンション法上の管理者とはどう違うのですか …………… 122
- Q5-2** 管理組合とは何ですか…………… 125
- Q5-3** 管理組合を法人にするメリットはありますか…………… 127
- Q5-4** 管理組合の業務・仕事の内容はどのようなものですか…………… 132
- Q5-5** 自分たちで管理組合を立ち上げ、運営するにはどのような準備が必要ですか。また、新たに設立した管理組合はこれまで管理をしていた者から預金等の引渡しを求められることができますか…………… 135
- Q5-6** 管理組合の役員になったら何をすればよいですか…………… 137
- Q5-7** 理事会とは何をするとところですか…………… 140
- Q5-8** 総会では何を決めることができますか…………… 143
- Q5-9** 総会を開くためにすべき手続を教えてください…………… 147
- Q5-10** 総会当日にはどのような点に注意すればよいですか…………… 150
- Q5-11** 総会の議決権はみんな平等なのですか…………… 154
- Q5-12** Web会議による理事会・総会を開催できますか …………… 157
- Q5-13** 議事録を作成したり、保管するときは、どのようなことに注意すればよいですか…………… 162
- Q5-14** 管理組合の役員になったら、どのような責任を負うのでしょうか。損害賠償責任を負うこともありますか…………… 164
- Q5-15** 管理組合の理事会が管理組合に損害を与えるようなことを決めた場合、組合員1人で理事長に対して責任追及ができますか …………… 167
- Q5-16** 共用部分から不当な利得を得ていた者への利得の返還請求はどうすればよいですか…………… 171
- Q5-17** 組合員（区分所有者）から管理組合が保管する書類を見たいという要求がありました。これに応じる必要は

あります。写真撮影の希望があった場合はどうでしょう  
ようか……………175

## 第6章 管理会社

**Q6-1** マンションの管理を管理会社に頼むとき、どのようなことに注意すればよいですか……………182

**Q6-2** 管理会社に対する法規制の内容を教えてください……………185

**Q6-3** 管理会社に管理費や修繕積立金等の回収、運用、保管を頼むとき、どのようなことに注意すればよいですか……………188

**Q6-4** 管理会社がきちんと滞納管理をしていなかったため、管理費が時効によって請求できなくなってしまったのですが、管理会社に責任を問えませんか……………192

**Q6-5** 理事が管理組合のお金を横領したことがわかりました。管理会社に管理責任があると思いますが、管理会社に責任を問えませんか……………195

**Q6-6** 管理会社を変更したいのですが、どのようにすればよいでしょうか……………198

**Q6-7** 管理委託契約の内容を見直したいのですが、参考になるものはありますか……………201

**Q6-8** マンション管理士とはどのような資格ですか……………204

## 第7章 管理規約

**Q7-1** 先日中古マンションを購入しましたが、規約ができたときにマンションに住んでいなかった人も規約に従わなければならないのですか……………208

**Q7-2** 規約はどのようにすれば改正できますか。マンション法31条にいう「特別の影響」とはどのように考えればよいのでしょうか……………211

Q7-3	管理規約の中のコミュニティ条項とは何ですか……………	214
Q7-4	規約を改正したいのですが、何を参考にしたらよいでしょうか……………	217
Q7-5	規約で定められた義務に違反した組合員に対して、違約金の請求や氏名等の公表ができますか……………	220
Q7-6	居住用に使用されていたマンションの部屋がいつの間にか居酒屋になっているのですが、専有部分の用途・用法に規制はあるのでしょうか……………	223
Q7-7	共同の利益に反するような規約違反行為をする区分所有者に対して、どのように対処すればよいのでしょうか……………	226
Q7-8	マンションをシェアハウスや民泊として利用しても問題ありませんか……………	229

## 第8章 マンションの財政

Q8-1	管理費とは何ですか。賃借人にも支払義務があるのですか……………	234
Q8-2	先取特権によって滞納管理費を回収することはできますか……………	237
Q8-3	中古マンションを買った人は、前所有者の滞納管理費（修繕積立金を含む）を支払わなければならないのですか……………	240
Q8-4	中古マンションを買った人は、前所有者の駐車料金・インターネット使用料についても支払わなければならないのですか……………	243
Q8-5	中古マンションを買った人は、前所有者の水道料金・電気料金についても支払わなければならないのですか……………	245
Q8-6	分譲業者は売れ残り部分の管理費を払わなくてもよいのですか……………	247

Q8-7	管理費はどのように決めればよいですか	250
Q8-8	滞納管理費を回収するためには、どのような法的手段がありますか	253
Q8-9	滞納管理費回収のために水道・電気の供給を停止したり、専有部分の使用を禁止することができますか	258
Q8-10	管理費の長期滞納者をマンションから強制的に排除できますか	260
Q8-11	管理費の滞納を理由に競売申立てをする際に気をつけなければならないこととしてどのようなことがありますか	263
Q8-12	管理費は何年で時効にかかるのですか	266
Q8-13	管理費滞納者が破産した場合でも管理費は回収できますか	268
Q8-14	管理費滞納者が死亡の場合、行方不明の場合でも管理費は回収できますか	271
Q8-15	管理費の滞納発生を予防する方策はありますか	274
Q8-16	管理組合から自治会費を支払うことはできますか	277
Q8-17	不在区分所有者に協力金の負担を課す規約変更は有効ですか	280
Q8-18	管理費や修繕積立金はどのように会計処理をすればよいのでしょうか	284

## 第9章 欠陥マンション

Q9-1	マンションに不具合があり、欠陥マンションではないかと心配しています。欠陥とは何ですか	294
Q9-2	欠陥マンションを販売した分譲業者はどのような責任を負いますか	297
Q9-3	欠陥マンションを建築した建設会社や建築士はどのような責任を負いますか	300

- Q9-4 修繕工事によって瑕疵が生じた場合には、誰に責任を問えますか ……………303
- Q9-5 欠陥マンションの責任追及は誰がすべきでしょうか……………305

## 第10章 マンションの補修・建替え

- Q10-1 大規模修繕とはどのようなものですか……………308
- Q10-2 大規模修繕工事はどのように行うのでしょうか……………311
- Q10-3 修繕積立金の用途は、計画修繕のようなものに限定されるのですか ……………314
- Q10-4 建替え決議は具体的にどのように進めればよいのでしょうか ……………319
- Q10-5 マンションを建て替えるときの条件と手続を教えてください ……………323
- Q10-6 古くなったマンションを建て替えないで再生するにはどのような方法がありますか ……………327
- Q10-7 マンションを多数決議で解体、全体の売却処分をすることができますか ……………330

## 第11章 入居者をめぐる問題

- Q11-1 区分所有者である暴力団組員を追い出すことはできますか ……………334
- Q11-2 占有者である暴力団組員を追い出すことはできますか……………337
- Q11-3 マンションの独居高齢者が認知症になったときに、管理組合や住民は何をしたらよいでしょうか ……………339
- Q11-4 孤独死が発見された場合の対処や孤独死を防止する方法などを教えてください ……………342
- Q11-5 宗教団体の施設として使用されている場合に、どのような対策をとれますか ……………345



## 参考資料

・ 建物の区分所有等に関する法律〈マンション法〉	350
・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律〈適正化法〉(抄)	369
・ マンション標準管理規約(単棟型)〈標準規約〉	388
・ マンション標準管理規約(単棟型)コメント(抄)	409
執筆者一覧	439

## ●凡 例●

## [法令等]

- マンション法 ← 平成14年改正建物の区分所有等に関する法律
- 昭和58年法 ← 昭和58年改正建物の区分所有等に関する法律
- 昭和37年法 ← 昭和37年制定建物の区分所有等に関する法律
- 被災マンション法 ← 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法
- 適正化法 ← マンションの管理の適正化の推進に関する法律
- 適正化令 ← マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令
- 適正化規則 ← マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則
- 円滑化法 ← マンションの建替え等の円滑化に関する法律
- 円滑化令 ← マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令
- 円滑化規則 ← マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則
- 耐震改修促進法 ← 建築物の耐震改修の促進に関する法律
- 宅建業法 ← 宅地建物取引業法
- 不登法 ← 不動産登記法
- 品確法 ← 住宅の品質確保の促進等に関する法律
- 住宅瑕疵担保履行法 ← 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律
- 一般社団法 ← 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律
- 標準規約 ← マンション標準管理規約〔単棟型〕
- [判例集等]
- 民集 ← 大審院および最高裁判所民事判例集
- 集民 ← 最高裁判所裁判集民事
- 判時 ← 判例時報
- 判タ ← 判例タイムズ
- わかりやすい□ ← 全国マンション問題研究会編『わかりやすいマンション判例の解説〔第4版〕』掲載の判例番号