



質問

専有部分の用途が規約に違反する場合、マンション管理業者は注意を行う必要がありますか。

(相談概要)

本件マンションは、規約において専有部分の用途につき「専ら住宅として使用するものとする」と定めています。マンション内の賃貸されているある1住戸で、マッサージの看板を出し、当該住戸で営業が行われていることがわかりました。マンション管理業者としてこの状況を確認したため、管理組合に報告しましたが、規約違反であるのでマンション管理業者から注意するよう求められました。この場合、マンション管理業者は、当該住戸に対して注意を行う必要がありますか。なお、管理委託契約書には有害行為の中止要求として以下の定めがあります。

「乙は、管理事務を行うため必要なときは、甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者に対し、甲に代わって、次の各号に掲げる行為の中止を求めることができる。

- 一 法令、規約又は使用細則に違反する行為 (以下略)
- 二 乙が前項の規定により中止を求めても、なお甲の組合員等がその行為を中止しないときは、乙はその責めを免れるものとし、その後の中止等の要求は甲が行うものとする」。



回答

相談内容からは必ずしも明確ではありませんが、看板を出し、不特定多数を対象として営業を行っている状況であると推測されるため、規約の定めに抵触している可能性があります。上記規約に抵触していると判断される場合、マンション管理業者は管理組合へ報告し、行為の中止を求める責務があります。本件の中止要求は、まず違反行為を行っているもの（占有者）に行うこととなりますが、注意を行ったにもかかわらず是正されないのであれば、区分所有者にも中止を求め、解決を図ることとなります。

<ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。
個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。