

マンションにおける民泊に関する諸問題

(Legal issues regarding Vacation Rental in condominiums)

水野 博之 濱田 卓

第1 はじめに

近時、我が国の社会構造や経済状況等の変化に伴い、人々の居住形態が著しく多様化している。かかる多様化は、マンションにおいては、まず、いわゆるマンスリーマンションやウィークリーマンションとして出現し、その後、いわゆるシェアハウスの登場とともに、トラブルが広く顕在化した¹。

そして近時、我が国を訪問する外国人旅行客の増加を主な原因として、住宅を宿泊場所として有償で提供する事業、いわゆる民泊が広く行われるようになってきている。また、国の政策としても、経済振興の観点から、これを積極的に推進しようとする意図が伺える。

しかしながら、区分所有者の全員が現に居住しておらず、その予定もない、当初から明確に投資用として分譲されたマンションのような例外的なケースを除き、共同住宅であるマンションにおいて、民泊は悪夢でしかないとまで評されている。実際に、民泊が実施されたマンションにおいては、①ルールを無視したゴミ出し、②夜間の騒音、③共用設備の破損、④警報装置の頻繁な発報、⑤オートロックの解除キー等の不適切な受渡し（公道に面した庭の植木に隠すなど）による防犯性能の毀損、⑥エレベーター（密室）内での居住者に対する執拗な声かけ（要するにナンパ）など、多種多様なトラブルが生じている。

このような実情を受け、私たちは、本稿において、①マンションにおいては民泊を行わせるべきではなく、②既に行われている民泊はやめさせるべきであるという観点から、区分所有法及び管理規約をめぐる従来の議論を整理するとともに、議論が成熟していない争点について私

見を示すこととしたい。

なお、以下、建物の区分所有等に関する法律については「法」又は「区分所有法」と、マンション標準管理規約（単棟型、平成28年3月14日改正のもの）については「標準管理規約」とそれぞれ略す（民泊に関する条項を加えた平成29年8月29日改正のものについて言及する場合には、その旨を明示する。）。また、「適法(に)(な)」という文言は、断りなき限り、「旅館業法等の取締法規に違反しない」という意味で用いることとする。

第2 現行法上の民泊の概要

1 本稿の執筆時期である平成29年11月現在（以下、この時点をもって「現在」という。）、我が国において適法に実施することが可能な民泊は、①国家戦略特別区域法に基づく旅館業法の特例としての外国人滞在施設経営事業としての民泊（いわゆる特区民泊）、②農山漁村余暇法に基づく農林漁業体験民宿業としての民泊、③年数回程度（1回当たり2～3日程度）のイベント開催時に、宿泊施設の不足が見込まれることにより、開催地の自治体の要請等により自宅を提供するような公共性の高いものであって、反復継続性がないために旅館業法の適用を受けないもの（いわゆるイベント民泊）に限られている²。

2 この点、上記②及び③に基づく民泊がマンションにおいて実施されることは容易に想定し難いことから、現在、適法な民泊として想定される類型は、ほぼ上記①のみである。しかしながら、現在、この特区民泊を実施することが可能なエリアは、東京都大田区、大阪府、大阪市及び北九州市などに限られている³。よって、

かかるエリアを除いては、現在我が国で実施されている民泊のほとんど全てが適法なものではない（いわゆるヤミ民泊）と考えられる。

3 ところが、平成 29 年 6 月、住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法。以下「新法」という。）が成立し、平成 30 年 6 月 15 日に施行されることとなった⁴。新法の内容を概説すると、同法は、「住宅宿泊事業」を営む者に係る届出制度並びに住宅宿泊管理業を営む者及び住宅宿泊仲介業を営む者に係る登録制度を設けることを柱とする、いわゆる業法である（新法 1 条）。ここで、「住宅宿泊事業」とは、「旅館業法・・・に規定する営業者⁵以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数として国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより算定した日数が 1 年間で 180 日を超えないものをいう。」と定義されている（新法 2 条 3 項）。その上で、都道府県知事等に住宅宿泊事業を営む旨の届出をした者は、旅館業法 3 条 1 項の規定⁶にかかわらず、住宅宿泊事業を営むことができるとされた（新法 3 条 1 項）。

他方、新法 18 条は、都道府県等に対し、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止する必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において、政令で定める基準に従い条例で定めるところにより、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することを認めている。例えば、横浜市は、都市計画法 8 条 1 項 1 号に定める第一種低層住宅専用地域及び第二種低層住宅専用地域においては、月曜日から木曜日まで（祝日等を除く）は住宅宿泊事業の実施を制限することを骨子とする「横浜市住宅宿泊事業に関する条例（仮称）」の制定を検討している⁷。

4 かかる新法の出現により、今後は、特区民泊と併せて、マンションにおける適法な民泊が急増する可能性がある。そのため、マンション管理の実務においては、かかる適法な民泊を念頭において対策を検討していかなければならない。

第 3 規約による民泊の禁止について

1 序

民泊対策（に限らないが。）の王道は、規約による対応であろう。この点、管理組合は、「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項」について、規約で定めることができるところ（法 30 条 1 項）、主として専有部分の用法に関する事柄である民泊の可否が、かかる「区分所有者相互間の事項」に当たることには異論はない。よって、規約で民泊の禁止を適切に定めれば、民泊は法的に予防することができる（なお、規約ではなく総会の決議によって同様の効果を得ることができるか否かについては、第 4 にて後述する。）。まずはこのことを確認したい。

2 住宅専用条項について

次に、具体的検討として、まず、標準管理規約の規定について検討する。

(1) 標準管理規約 12 条は、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」と定めている（以下、本条及びこれと同趣旨の条項を「住宅専用条項」と呼ぶ。）。住宅専用条項は、非常に多くの管理組合の規約に取り入れられており、実務上、同条項のない規約を目にすることは少ない。

(2) この住宅専用条項は、実務上、非常に守備範囲の広い、強力な規定であると考えられている。例えば、管理組合が税理士事務所としての使用禁止を求めた東京地判平成 23 年 3 月 31 日（判タ 1375 号 219 頁）は、住宅専用条項を実質的に検討し判断すべきと解した上で、事務所には各顧客が月に 1 回ほど訪れる程度であって、騒音等の被害の発生が認められないなどとして、税理士事務所としての使用は住宅専用条項に違反しないと判断した。これに対し、その控訴審である東京高判平成 23 年 11 月 24 日（判タ 1375 号 215 頁）は、住宅専用条項は住居としての環境を確保するための規定であるとして、実害の有無やその程度などを特段問うことなく、税理士事務所としての使用は同条項に違反する

と判断し、管理組合の請求を認容している。

また、民泊の可否が正面から争われた大阪地判平成 29 年 1 月 25 日(判例集未搭載⁸)では、住宅専用条項ではなく、「住戸部分は住宅もしくは事務所として使用する」との規約の定めのある、いわゆる複合用途型マンションにおける民泊についても、規約に明らかに違反するものと判断したと報じられているところである。

(3) このように強力な住宅専用条項であるから、民泊に関する議論が本格的に始まった当初は、たとえ適法な民泊であったとしても、同条項が存在する限り、その実施は許されないと解する立場が大勢であったといえる。例えば、石井啓一国土交通大臣は、平成 27 年 12 月 22 日の定例会見において、「国土交通省としては、こういった管理規約(※住宅専用条項)があるマンションで特区民泊を実施する場合には、管理規約の改正が必要となると考えております。」と述べ、住宅専用条項のあるマンションでは適法な民泊であっても実施はできないとする見解を示していた⁹。

(4) しかしながら、その後、国家戦略特区ワーキンググループなどにおいて、特区民泊は住宅専用条項における「住宅」に含まれるという見解を積極的に打ち出すべきであるなどの意見が相次ぐようになり¹⁰、現在は、住宅専用条項しかない場合は、原則として特区民泊の対象となる旨を、政府が明言するに至っている¹¹。

(5) 以上を前提に、私見を述べる。住宅専用条項は住居としての環境を確保するための規定であるところ、前述のとおり、税理士事務所の顧客という、区分所有者と面識(ここでいう面識とは、単に相手の氏名や住所等の連絡先を把握しているというにとどまらず、その性格等についてもある程度理解が及んでいる状態を指している。以下同じ。)がある者が月に 1 回程度マンションを訪問する態様でさえ、同条項に違反すると判断されている現状がある。また、実務上、区分所有者又はその家族が自宅で行う料理教室や語学教室という、より事業性(営利性)が乏しく、そしてやはり区分所有者側と訪問者とが面識を有する事案についての紛争事例も多

いが、これらの事案についても、住宅専用条項があり、かつ、これについての例外規定がない場合には、やはりその実施を肯定することは困難である。その実質的な理由は、いかに当該専有部分の区分所有者にとって面識があっても、その他の区分所有者にとっては全くあずかり知らぬ他人が、共同生活の場であるマンション内に反復継続して出入りする事態は、住居としての環境を害すると言わざるを得ない点に(も)あるものと解される。

そうすると、特区民泊や新法に基づく住宅宿泊事業としての民泊は、単にそれが営利を目的として反復継続して行われるものであるということにとどまらず、その実施者である区分所有者側でさえ、ほとんど又は全く面識のない者が、マンション内に反復継続して出入りすることになるのであるから、他の区分所有者にとっての、住居としての環境を害される程度は、およそ税理士事務所や料理教室の比ではない。したがって、いかに適法な民泊であったとしても、住宅専用条項に違反し許されないと考える。

そもそも、違法なものであれ、適法なものであれ、およそ民泊である限り、その実体(=他の区分所有者への影響)はほとんど変わらないのであるから、それが適法であるからといって、急に、住宅専用条項に違反しなくなるということとはあり得ないというべきである。この点で、前述の石井啓一国土交通大臣が示した見解は、標準管理規約を所管する省の大臣のそれとして誠に適切であったと言わなければならない。

3 規約改正案について

とはいえ、前述の政府の動き等に照らすと、事態は予断を許さない。また、ここへきて、より確実に民泊を禁止するための規約の改正案が公表されてきている。そこで、以下、念のため、かかる改正案についても検討する。

(1) まず、日本マンション学会が平成 28 年 9 月に発表した「改良版マンション標準管理規約」¹²における規約例を紹介する。この例は、住宅専用条項を 1 項として、2 項に以下を加えるものである。

(引用開始)

以下の用途は前項に定める住宅としての使用にはあたらないものとする。ただし、理事会の議決を経て理事長が承認する場合はこの限りではない。

- 一 (略)
- 二 専有部分を不特定多数の宿泊に供すること (いわゆる民泊)
- 三 (略)

(引用終了)

(2) 次に、平成29年8月29日に改正された標準管理規約における例(住宅宿泊事業を禁止する場合)¹³を紹介する。こちらも、住宅専用条項を1項として、2項に以下を加えるものである。

(引用開始)

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

(引用終了)

(3) 最後に、内閣府地方創生推進事務局が国土交通省と協議の上で通知した規約例(特区民泊及び住宅宿泊事業としての民泊をいずれも禁止する場合)を紹介する。こちらも、住宅専用条項を1項として、2項及び3項に以下を加えるものである。

(引用開始)

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

(引用終了)

(4) これらを受けて、以下私見を述べる。

① 何よりも重要な点は、「いかなる法律に基づく適法な民泊であろうと、およそ民泊は許さない」という点を明確にすることである。今後、新たな法律に基づく民泊が許容されなくても限らないことから、この点を包括的に禁じておく必要がある。

② その上で、規約違反に対する是正請求の際に要した一切の弁護士費用について、違約金として違反者に対して請求することができる旨の規定を置くべきである(標準管理規約67条4項・同条3項1号参照)。

③ また、そもそも民泊を行おうとする動機は、「儲かる(儲かりそう)から」という点に尽きる。そうだとすれば、民泊を行うことによる経済的損失を明示することによって、より高い民泊の予防効果が得られると考えられる。そのため、例えば、「民泊を行った区分所有者又は占有者は、管理組合に対し、違約金として1000万円を支払わなければならない。ただし、情状により、理事会の決議に基づき、その額を50万円まで減じることができる。」という趣旨の規定を置くことも検討に値すると考える。そして、かかる規約の定めを置いた場合には、その定めが存在を、専有部分の売却等の依頼を受けた宅地建物取引業者に対して逐一説明することによって、より一層民泊の予防効果を高めることができると思われる。

第4 試論：総会決議による民泊の禁止について

1 前述のとおり、民泊対策(に限らないが)の王道は規約による対応であるが、規約改正には特別決議(区分所有者及び議決権の各4分の3以上)が必要であり、ハードルは低くない。他方、管理組合を取り巻く法規範としては、法や規約の他に、総会の決議があるところ、これは原則として普通決議で足りることから(法39条1項)、ハードルは下がる。しかも、標準管理規約では、区分所有法39条1項が許容する「別段の定め」を置いており、これによれば、

総会の決議は、議決権総数の半数以上を有する組合員が出席し（標準管理規約47条1項）、出席組合員の過半数で決するから（同2項）、よりハードルは下がる。そうすると、総会の決議によって民泊を禁止することができるのであれば、何らかの事情により特別決議の成立が困難な管理組合においても、民泊禁止を法的に、そして容易に¹⁴実現することができることになる。

2 そのため、この点について簡潔に私見を述べる。区分所有法は、いわゆる絶対的規約事項¹⁵（規約で定めなければ効力が認められない事項）を除き、規約で定めることができる事項と、総会の決議で定めることができる事項を区別していない。むしろ、区分所有法は、区分所有者の特定承継人に対する効力（法46条1項）や占有者が負うべき義務（同2項）の定めにおいて、規約と総会決議とを同等のものとして扱っている。そうすると、区分所有法は、絶対的規約事項以外の事項（いわゆる相対的規約事項）については、これをいかなる形式で定めるのかという判断を、同法3条前段の団体（＝管理組合）の団体自治に委ねていると解することができる。よって、相対的規約事項については、規約のみならず、総会の決議によっても定めることが可能であると解する^{16, 17}。

3 以上を前提とすると、より具体的には、①ルールとしての安定性を重視して、規約により定める方法、②臨機応変な対応可能性を重視して、総会の決議による方法、③両者の調和の観点から、ルールとしての根幹部分を規約によって定め、その余の事項を普通決議による制定等が可能な使用細則に委ねる方法のいずれかについて、それぞれの管理組合がその実情に応じて選択することになる。

4 もっとも、一般論として以下の3点に注意が必要である。

（1）総会の決議によって定めようとする事項が、既に規約によって定められていると評価できる場合には、当該事項を総会の決議によって定めることはできない。なぜならば、これを許した場合、規約の改正には特別決議が必要であるとする区分所有法31条1項（これは強行規

定である。）に反する結果となるからである。

（2）規約改正については、それが一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならないところ（法31条1項後段）、同条項は、総会の決議についても類推適用される（最判平成10年10月30日民集52巻7号1604頁（シャルマンコーポ博多事件））。

（3）実務上の「重み」としては、それが冊子にまとめられ、特定承継人との関係においても閲覧性が高いという意味でも、やはり総会の決議よりも規約に軍配が上がることは否めない。よって、可能な限り、規約による対応を目指すことが穏当であろう。

第5 既に適法な民泊が実施されている場合における規約改正等の有効性について

1 序

以上のとおり、民泊に対しては、事前であれば、規約（又は決議。以下同じ。）によって、完全にこれを禁止することができる。問題は、今後、適法な民泊が実施されるに至った「後」に、規約改正（又は総会の決議。以下同じ。）によってこれを禁止することができるかという点である。これは、前述した区分所有法31条1項後段の「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」の該当性の問題である。

2 「特別の影響」に関する一般論

まず、これまで積み上げられてきた、「特別の影響」に関する議論を概観する。

（1）「特別の影響を及ぼすべきとき」とは、規約の設定、変更等の必要性及び合理性とこれによって一部の区分所有者が受ける不利益とを比較衡量し、当該区分所有関係の実態に照らして、その不利益が区分所有者の受忍すべき限度を超えると認められる場合をいうものと解される（最判平成10年10月30日民集52巻7号1604頁（シャルマンコーポ博多事件））。

（2）実務上、「特別の影響を及ぼすべきとき」にあたるとして、規約改正がその者との関係で

無効であると判断される例は、端的に言って少ない。これは、管理組合という団体の運営における大原則は多数決であって、「特別の影響」による少数者の保護は例外（最後の砦）であることからすれば、当然といえは当然である。以下、いくつかの裁判例の結論を紹介する。よほどのことがない限り、「特別の影響」が肯定されていないことが伺えるだろう（なお、いずれの事案も、具体的な事情に基づく詳細な比較衡量を行っていることに留意されたい。）。

① 「特別の影響」を肯定したもの

- ア 駐車場専用使用権の消滅（最判平成 10 年 11 月 20 日判タ 991 号 121 頁（高島平マンション事件））
- イ バルコニー及び階段室（いずれも専有部分）を規約共用部分に設定（東京地判平成 19 年 7 月 26 日判例集未搭載）
- ウ 専有部分を「不定期に保養施設として」使用する範囲を超えた使用の禁止等（東京高判平成 21 年 9 月 24 日判タ 1319 号 145 頁）
- エ 専用庭の使用料を月額 1300 円から 5200 円に増額（東京地判平成 21 年 10 月 28 日判例集未搭載）

② 「特別の影響」を否定したもの

- ア 店舗の用途を制限（東京地判昭和 63 年 11 月 28 日判タ 702 号 255 頁，福岡地裁小倉支部判平成 6 年 4 月 5 日判タ 878 号 203 頁）
- イ ペットの飼育禁止（東京高判平成 6 年 8 月 4 日判タ 855 号 301 頁）
- ウ 店舗の営業時間を制限（東京高判平成 15 年 12 月 4 日判時 1860 号 66 頁）
- エ 不在区分所有者に対し月額 2500 円の住民活動協力金を徴収（最判平成 22 年 1 月 26 日判タ 1317 号 137 頁）
- オ 管理費等の負担金額を他の区分所有者の負担割合（平米単価）と同等へと増額（管理費：6 万 3100 円→13 万 6700 円，修繕積立金：1 万 7310 円→2 万 4670 円）（東京地判平成 23 年 6 月 30 日判時 2128 号 52 頁）

3 比較衡量における考慮要素

以上のとおり、「特別の影響」の有無は、管理組合側によるルール制定の必要性及び合理性

（以下「必要性等」という。）と、これによって一部の区分所有者が受ける不利益との比較衡量を経て判断される。そこで、このそれぞれに関する考慮要素について、民泊の問題に即して 4 つほど挙げてみる。

（1）必要性等に関する考慮要素

① まず、規約改正に至るまでに、民泊によって現実に生じた被害の有無やその内容、程度が最も重要な考慮要素となろう。民泊による被害については多種多様であるが、重要なことは、被害を把握した場合にはその都度記録し、証拠化しておくことである。

② 次に、マンション全体の防犯性能の程度もまた重要な考慮要素になるものと考えられる。前述のとおり、民泊の最大の問題は、民泊の実施者である区分所有者側にとっても面識が全く又はほとんどない者がマンション内に反復継続して立ち入ることになる点にあるところ、これによって、本来予定されていたマンション全体の防犯性能が客観的及び主観的に著しく害されるリスクがあるからである。もっとも、ほとんど全てのマンションはこのような立入りを想定した構造となっていないことからすれば、オートロック等の「存在」が「特別の影響」を否定する極めて強い要素となると解すべきであり、間違っても、これらの特別な防犯設備の「不存在」が「特別の影響」を肯定する方向で考慮されてはならない。

③ これと関連するが、マンションが所在する場所の用途地域（都市計画法 8 条 1 項 1 号）の種類も考慮要素となる場合がある。もっとも、特に再開発エリア等においては、いわゆる商業系や工業系の地域であっても、住環境に優れた（タワー）マンションなどが数多く存在することから、この考慮要素を過度に重視することは適切でないとする。

④ 前記最判平成 22 年 1 月 26 日（判タ 1317 号 137 頁）は、不在組合員から住民活動協力金を徴収することが当該事案においては「特別の影響を及ぼすべきとき」には当たらないと判断したものであるが、その理由として、「不利益を受ける多数の不在組合員のうち、現在、住民活

動協力金の趣旨に反対してその支払を拒んでいるのは、不在組合員が所有する専有部分約 180 戸のうち 12 戸を所有する 5 名の不在組合員にすぎないこと」をも挙げている。この趣旨からすると、民泊を実施はしたが管理組合の要求によりこれを中止した者がいる場合には、その存在及び人数もまた、考慮要素になり得ると考えられる。

(2) 受ける不利益に関する考慮要素

① 他方、民泊実施者の側の不利益に関する考慮要素としては、まず、専有部分の用法に関する従前のルールの有無及びその内容が挙げられよう。例えば、管理組合において、住宅専用条項が存在していなかったのみならず、専有部分の用法に関する規定がそもそも存在していなかったり、逆に、一部の用法（風俗店や暴力団事務所など）を禁ずるのみであってその他は広く許容する規定が存在していたような場合には、民泊を実施しようと考えたとしてもやむを得ない面があるといえるからである。

② また、民泊実施者がそのために多額の投資を行った事実の有無及びその金額についても、考慮要素となる。もっとも、民泊を実施するための投資は、通常の賃貸借のためにも効果的なものであることが通例であろうから、その大部分が十分に転用可能であって無駄になるわけではないことに留意すべきである。

4 私見

民泊実施者は、規約改正によって民泊を禁止

されたとしても、当該専有部分を通常の賃貸借契約に基づいて第三者に貸し、これによって収益を上げることは何ら妨げられない。また、前記のとおり、仮に民泊のための投資があったとしても、通常の賃貸借のための投資としても大部分が転用が可能であることが通常である。そうすると、そもそも、民泊を禁止されることによって受ける不利益は、絶対評価として大きいとはいえない。

そうすると、規約改正の必要性等が皆無であるか、これと同視できるほどに著しく乏しい場合などの例外的な場合を除き、民泊を事後的に禁止する内容の規約改正が、民泊実施者の受忍限度を超えることはないと考えらるべきである。

とはいえ、民泊の高い収益性を考慮すると、民泊実施者に対する説得は容易ではないことが予想されることから、管理組合としては、少なくとも前記の考慮要素については詳細に検討しておくことが必要であろう。

第6 終わりに

本稿では、民泊という、マンション法分野における比較的新しいテーマを取り上げた関係上、私見を述べる箇所が多くなったが、これをたたき台として、今後の議論が進展することがあれば幸いである。

以上

1 東京地決平成 25 年 10 月 24 日（判例集未搭載）、東京地判平成 27 年 9 月 18 日（判例集未搭載）など。
2 この他、旅館業法上の簡易宿泊営業の許可要件を満たせば、旅館業として民泊を行うことは可能であるが、実際的ではない。
3 内閣府地方創生推進事務局「国家戦略特区特区民泊について」（平成 29 年 11 月 21 日付け、内閣府地方創生推進事務局ウェブサイト）
4 住宅宿泊事業法の施行期日を定める政令（平成 29 年 10 月 27 日政令第 272 号）

5 旅館業法 3 条 1 項本文に基づき、都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区にあっては、市長又は区長）の許可を受けて旅館業を営む者をいう（同法 3 条の 2 第 1 項）。
6 「旅館業を営もうとする者は、都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区にあっては、市長又は区長）の許可を受けなければならない。」
7 条例の骨子に対するパブリックコメントの受付が平成 29 年 11 月 20 日から同年 12 月 26 日まで実施されている（横浜市ウェブサイ

ト)。なお、この条例は主として戸建てを対象としたものである。

8 マンション管理新聞 2017年1月25日号

9 マンション管理新聞 2016年1月5日号

10 前掲注9の記事

11 平成29年10月26日内閣府地方創生推進事務局通知

12 日本マンション学会のウェブサイトに掲載されている。

13 前掲注11の通知

14 「法57条以下の迷惑行為者に対する各種請求によることなく」という意味である。

15 規約共用部分の定め（法4条2項）、管理所有（法27条1項）など。

16 稲本洋之助・鎌野邦樹『コンメンタールマンション区分所有法（第2版）』173頁（日本評論社）

17 同旨の裁判例として東京高判平成15年12月4日（判時1860号66頁）がある。