



マンションを勝手にリフォームし始めた 住民への対処方法は？

相談者の気持ち

分譲マンションに居住しています。最近、上階の住人が勝手にリフォーム工事を始めたようで、ひどい騒音がします。理事長に伝えましたが、マンションの管理組合はどのような対応ができますか？

萩谷 雅和 Hagiya Masakazu 弁護士

第一東京弁護士会所属。企業法務を中心に、一般民事事件、家事事件などを広く手がける。著書に『知識ゼロからの働き方改革で変わる労働法入門』（共著、幻冬舎、2019年）ほか



結論から述べれば、管理組合がリフォーム工事の適正さ(騒音の程度を含めて)を管理できる場合が多いです。場合によって理事長は、理事会の決議を経て、工事の差し止めや原状回復の措置請求等をすることも可能です。

分譲マンションのような区分所有建物では、「建物の区分所有等に関する法律(以下、区分所有法)」によって、区分所有者間の所有関係や権利・義務などの基本的なことを定めています。

ただ、マンションと一口にいっても、その立地や構造、規模などはさまざまです。そのため、必要な管理方法・使用方法もマンションごとに異なります。そこで、区分所有法では、ごく一般的なことを定め、そのほかの事項は、個々のマンションの実情に応じたルールを定めることができますとしています。

このルールを定めたものが「管理規約」です。区分所有法30条(規約事項)では、「建物^{また}はその敷地若しくは付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は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる」と規定しています。

そこで次に、あなたが住んでいるマンションの管理規約をチェックしてみるとよいでしょう。私の経験でいうと、管理規約の中には、ほぼ必



ず、こうしたリフォーム工事を行う場合には、その工事内容を事前に管理組合に通知して、理事長の承認を得なければならない、という規定が設けられています。

例えば、国土交通省が公表している「マンション標準管理規約(単棟型)(以下、標準管理規約)」17条では、次のようになっています。

(専有部分の修繕等)

区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えであって共有部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない

2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない

これ以上詳しくは引用しませんが、通常の管理規約であれば、区分所有者がこれに違反している場合に、管理組合がどのような対応を取れるかも定めている場合が大半です(標準管理規約67条、理事長の勧告及び指示等)。

なお、ここでは区分所有者本人が工事を行っている前提で書きましたが、賃借人が工事を行っている場合も同様に対処できます。