

マンションの排水管清掃に 協力しない居住者への 対応方法は？

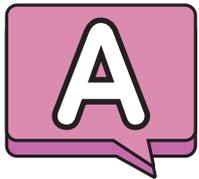


相談者の気持ち

居住するマンションでは、定期的に全戸対象の排水管清掃をしていますが、上の階の住人は何年も清掃をしていません。管理組合から協力要請をしてもらいましたが応じません。今後どのような対応が考えられますか？

小島 直樹 Kojima Naoki 弁護士

第二東京弁護士会・消費者問題特別委員会に所属。一級建築士。通商産業省（現経済産業省）などの勤務経験を生かし、消費者被害救済のほか、高齢者や中小企業の法律問題など広く取り組む



マンションの排水管は通常、共用部分とされ、管理組合が管理します。実際には、清掃業者に委託して清掃が実施される場合が多いものと考えられます。

しかし、排水管は共用部分であるパイプスペースから区分所有される個々の住戸の中に延びていますので、清掃業者が個々の住戸に立ち入って作業を行う必要があり、住人によってはさまざまな事情から協力をしてくれず、ご相談のような事態が生じる場合があります。

そこでまず、住人（正確には区分所有者〈賃借人が居住している場合も含む〉。以下、住人）が協力しやすい環境を整えることが必要になります。例えば、清掃作業の日程を十分に余裕をもって案内し、それでも都合の悪い場合には日程の変更に応じるようにするということが考えられます。

ご相談の場合、既に管理組合から協力要請をもらったということですので、日程の調整などで協力してもらう努力は尽くしたものと考えことにします。

そうすると、より強力な方法を考える必要が生じます。排水設備の清掃を怠っていると、排水管に詰まりが生じたりして、マンションの排水設備全体に悪影響を及ぼし、共同住宅としての機能を損なう可能性があるからです。

ここで必要なのは、管理組合規約の規定の確

認です。通常、管理組合規約には、共用部分の管理を管理組合が行うこと、そのために専有部分や専用使用部分に立ち入ることを請求することができること、住人は管理組合の行う管理業務に協力しなければならないことなどが定められています（国土交通省作成のマンション標準管理規約など）。このような定めがなければ、ご相談のような場合に協力しない住人に強く対応することができないからです。

そこで、このような個々の組合員による協力に関する規定（以下、協力規定）が管理組合規約に定められているかを確認することが第一に必要になります。

次に、管理組合規約に協力規定があることが確認できた場合には、協力規定に基づき、協力しない住人（賃借人が居住の場合は賃貸をしている区分所有者）に対し、管理組合の理事長名で協力を求める書面を送ることが考えられます。この書面は、内容証明とすることが効果的です。

さらに、それでも協力が得られない場合、訴訟を提起して協力義務があることの確認を裁判所に請求することが考えられますし、非協力により損害が発生した場合には、その賠償を求めることもできます。

もっとも、マンション全体の円満な運営のためには、訴訟に至る前に、総会決議で協力を求めるといった手段をとることも考えたほうがよいでしょう。