

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

マンション・ビルのトラブル(上)

～専有部分の用途制限及び管理費徴収基準に関する争議～

居住者の自治、区分所有権を有する者（以下「区分所有者」という）の共同利益増進を目的に、マンション・ビル管理条例（以下「管理条例」という）は、区分所有者による会議（以下「集会」という）の決議及び規約の設定を通じ、例えば、専有部分を美容院、レストラン、クラブ、葬儀業などの用途へ供することを禁止する。或は、店舗併用などの複合用途型ビルにおける住居部分と店舗部分（さらに業種別で別区分も見受けられる）に、異なる基準で管理費を徴収するなど、居住者の権利義務及び義務違反に対する措置について規範を定めている。また、居住者が規約又は法律に違反し、その事情が重大である場合、一定条件の下、集会の決議を経た後に、救済手段として当該居住者の強制退去を裁判所に請求することができるように定めている。

しかし一方で、管理責任者又は管理委員会（以下「委員会」という）より行為の停止又は期限付きで行為の是正勧告を受けた居住者が、訴訟を提起し、集会の決議若しくは規約の違法又は無効を主張して、委員会、賃貸人に対し賠償を請求する可能性が残されている。本文は、専有部分についての用途の制限及び管理費の徴収基準を例とし、争議処理に関連する規定及び裁判事例を説明するものである。

一、マンション・ビル管理条例関連規定

(一) 管理条例の用語（第3条）

用語	定義
マンション・ビル	構造上若しくは使用上又は建築免許の設計図上に明確な境界線を有し、複数の部分に区分できる建物及びその敷地をいう
区分所有	数人が一棟の建物を区分しそれぞれ専有部分を有するほか、共用部分についてその持分に応じて所有する権利をいう
専有部分	マンション・ビルの一部であり、使用上の独立性を有し、かつ区分所有の目的となるものをいう

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

共用部分	マンション・ビルの専有部分以外のその他部分及び専有部分に属さない付属建築物であるほか、共同使用に供するものをいう
区分所有権者会議	区分所有権を有する者が共同事務及び権利義務に係わる事項のために、区分所有者全員を招集して開く会議をいう
居住者	マンション・ビルの区分所有権を有する者、賃借人若しくはその他区分所有権を有する者の同意を得て専有部分を使用する者又は駐車スペースの所有権を取得した者をいう
管理委員会	区分所有権者会議の決議事項及びマンション・ビルの管理、メンテナンスを実施するために、区分所有権を有する者より若干名の居住者を管理委員として選任し設立した組織をいう
管理責任者	管理委員会を構成せず、区分所有権を有する者より選任した居住者の一人により、又は第 28 条第 3 項、第 29 条第 6 項の規定に基づきマンション・ビル事務の管理責任を負う者をいう
規約	マンション・ビルの区分所有権を有する者が共同利益の増進、良好な生活環境の確保を目的とし、区分所有権者会議の決議を経て共同で遵守する事項をいう

(二) 本文の主題に関連する居住者の義務

事項	内容	根拠	罰則
専有部分の利用	原則として 区分所有者 は、その専有部分を自由に使用、収益を得る又は処分できるほか、排他的に使用できる。但し、法律に別段の規定がある、又は建物の正常使用若しくは区分所有者の共同利益を妨害する場合、専有部分の利用は制限を受ける可能性がある。	第 4 条 第 5 条	第 49 条 第 1 項
妨害禁止及び許容義務	居住者 は、下記事項を遵守しなければならない。 <ul style="list-style-type: none"> • 専有部分、約定専有部分のメンテナンス若しくは修繕を行う、又はその権利を行使するとき、その他居住者の平穏さ、安全性及び環境衛生を妨害してはならない 	第 6 条 第 1 項	第 47 条

本 **Newsletter** は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

事項	内容	根拠	罰則
	<ul style="list-style-type: none"> 他の居住者は、専有部分、約定専有部分のメンテナンス若しくは修繕を行う、又は配管、配線のため、自身の専有部分若しくは約定専有部分に立入る、又は使用する必要がある場合、それを拒絶してはならない 管理責任者又は委員会は、共用部分のメンテナンス若しくは修繕又は配管、配線のため、自身の専有部分、約定専有部分に立入る、又は使用する必要がある場合、それを拒絶してはならない 専有部分、約定専有部分のメンテナンス若しくは修繕又は配管、配線のため、共用部分を使用する必要がある場合、管理責任者又は委員会の同意を得た後、これを行わなければならない その他法律又は規約に規定の事項 		
共用部分、約定共用部分 ¹ の管理及び修繕・メンテナンス費用	<ul style="list-style-type: none"> 責任者：管理責任者又は委員会 費用の負担：集会又は規約に別段の規定がある場合を除き、公共基金²（積立金）より支払う、又は区分所有者が共用部分に有する持分の割合に応じ負担する <p>※但し、区分所有者又は居住者の責に帰する事由がある場合、修繕費用は、当該区分所有者又は居住者が負担する</p>	第 10 条 第 2 項	
使用免許に基づく用途及び規約に基づく使用	居住者 は、使用免許に記載された用途及び規約に基づき専有部分、約定専用部分 ³ を使用しなければならない。独断で変更してはならない。	第 15 条 第 1 項	第 49 条 第 1 項、 第 2 項

¹ 「約定共用部分とは、約定により共同使用に供されるマンション・ビルの専有部分をいう」（管理条例第 3 条第 6 款）

² 管理条例第 18 条第 1 項

³ 「約定専用部分とは、約定により特定の区分所有者の使用に供されるマンション・ビルの共用部分をいう」（管理条例第 3 条第 5 款）

本 **Newsletter** は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

事項	内容	根拠	罰則
公共の安全、衛生、秩序の維持	<p>居住者は、下記の行為を行ってはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> • ゴミの不法投棄、各種汚染物質、臭気物質の排出、騒音、振動又はその他の類似する行為 • 私道、防火戸、防火道路、オープンスペース、法定空き地、階段室、共用廊下、防空避難設備などの場所に物を放置、柵や扉を設置、営業に使用若しくは広告物の違法設置又は障害物の設置及び駐車スペースの独占により通行を妨げる行為⁴ • 主務建築機関に許可を申請せずにメンテナンス、修繕、改装又はその他類似する工事を行うとき、建物の主要構造を破壊又は変更する行為 • ペットの飼育により公共衛生、平穏さ及び公共安全を妨害する行為⁵ 	第 16 条 第 1 項 から第 4 項	第 47 条 第 49 条 第 1 項 第 2 項
損害賠償責任保険の加入	<p>法律に基づき飲食店を経営、ガス、溶接若しくはその他の危険業務を行う、又は爆発物、可燃物を貯蔵している居住者は、中央主務機関が定める保険金額の損害賠償責任保険に加入し、このために増加する火災保険料の差額をその他居住者に補償しなければならない。</p>	第 17 条 第 1 項	第 49 条 第 1 項
※区分所有者の 承継人 は、区分を承継後、管理条例又は規約に定める元区分所有者の全ての権利義務を遵守しなければならない ※専有部分の 区分所有者以外の占有者 は、管理条例に定める居住者義務を遵守しなければならない		第 24 条 第 1 項 第 2 項	

⁴ 但し、オープンスペース及び法定空き地について、県（市）政府の許可範囲内において、規約又は集会の決議により営業の使用に供することができる。防空避難設備は、本来の許可範囲の使用のみすることができる。駐車スペース兼用とする場合、法律に基づき公共の有料駐車場として使用することができる

⁵ 但し、法律又は規約にペットの飼育禁止の規定がある場合、その規定に従う

本 **Newsletter** は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。