

民泊に関する規約・細則案について

民泊について管理規約・細則の面から以下検討します。

ここに掲げた規約・細則案は私案としての提案です。区分所有法に基づく構成との整合性の検討や管理の状況によって内容は異なりますので、規約の改定に際しては管理組合の実態に合わせて検討、修正のうえ、管理組合の責任でご対応ください。

●民泊運営者(ホスト)のプレーヤーとなるのは？

- ①区分所有者
- ②賃借人
- ③同居人(配偶者・親族)
- ④別居人(配偶者・親族)
- ⑤友人・知人
- ⑥・・・

関連条文から検討

●標準管理規約12条(専有部分の用途)

「**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。」

◆用途制限を受ける対象は「区分所有者」だけでよいのか？

関係者を並べて網羅的に列挙すると・・・

⇒「区分所有者及び賃借人並びに同居若しくは別居の配偶者、親族・・・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。」(!?)

《類似した用語》

●標準管理規約67条(理事長の勧告及び指示等)

「**区分所有者若しくは同居人又は専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)**が法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。」

◆区分所有者だけでなく「貸与を受けた者」まで拡大

⇒12条よりも対象を明確に規定していることがわかります。これは違反があった場合の対応なので、管理者(理事長)が直接関与できるようにしています。

●区分所有法第6条(区分所有者の権利義務等)

「**区分所有者**は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。」

2 (省略)

3 第1項の規定は、区分所有者以外の**専有部分の占有者**(以下「占有者」という。)に準用する。

◆区分所有法の適用範囲は？

⇒第3項から区分所有者以外の「占有者」にも共同の利益に反する行為の禁止が及びます【準用】。建物の保存や管理または使用に関して通常、管理規約や使用細則等で規定しますが、占有者にもこれらの遵守義務があるため、対象を「区分所有者」のみとしても法的には有効と解されるでしょう。

⇒しかし、民泊運営者(ホスト)の多くが区分所有者以外の者(主に賃借人による転貸)となっていることから、誰が見ても禁止とわかるように対象を区分所有者及び占有者としました。規約は法律と違い、当事者に明確に意思を示すためです。

●「貸与を受けた者」(規約67条の対象)と「占有者」(区分所有法6条)について
どちらを取ればよいのでしょうか？

占有とは・・・

民法180条 (占有権の取得)

「占有権は、自己のためにする意思をもって物を所有することによって取得する。」

◆「占有者」＝賃借人(または転借人)、使用借人、同居人、権限なき占有者(以上 コメントール区分所有法)から「貸与を受けた者」(規約67条)よりも「占有者」は広義であると判断して「占有者」を主語に加えることとしました。

●以上を踏まえて規約の中で「区分所有者等」を定義づけすると

規約2条(定義)

- 一 区分所有権 区分所有法第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第3項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 **区分所有者等** 前2項に定める**区分所有者**もしくは同居人又は**占有者**もしくはその同居人をいう。

～以下略す(1号ずつ繰り下げ)～

◆上述のように「同居人」は広義の占有者に含まれますが、禁止する対象を明確にすること、標準管理規約67条の主旨を尊重し、同居人も「区分所有者等」を構成する一部分として対象に加えることとしました。(必要に応じて削除も選択可と思います)

制限

◆規約 A案(住宅専用)

(定義)

第2条

三 区分所有者等 前項に定める区分所有者若しくは同居人または占有者もしくはその同居人

【以下一号ずつ繰り下げ】

(専有部分の用途)

第12条

区分所有者等は、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。

2 区分所有者等は、いわゆるシェアハウス等不特定多数の者に対する貸与またはいわゆる民泊等、短期間で不特定の者に対する貸与をしてはならない。

3 前2項に該当する、もしくは疑いがある場合、理事長は必要な範囲において、区分所有者等に対し、専有部分の利用状況について聞き取りや照会等の確認・調査することができる。

4 前項の確認・調査の結果、第1項及び第2項に抵触することが、合理的に判断できる場合、理事長またはその指定する代理人は区分所有者等に目的及び理由を明示したうえで調査のため専有部分内に立ち入ることができるものとし、区分所有者等はこれに協力するものとする。

(専有部分の貸与)

第19条

区分所有者等はその専有部分を第三者に貸与する場合にはこの規約および使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者等はその貸与にかかる契約にこの規約及び使用細則に定める事項ならびに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの事項を遵守する旨の誓約書及び第三者使用に関する届出書を入居前に管理組合に提出させなければならない。

3 規約第12条第3項及び第4項の調査の結果、専有部分の用途が本規約に反することが合理的に認められる場合、管理組合は区分所有者等に対して貸与の中止を勧告することができる。

4 前項にかかわらず、区分所有者等が勧告に従わない場合、規約第66条および第67条に基づき、必要な法的措置を講ずることができる。

制限

◆規約 B案（複合用途）

（定義）

第2条

三 区分所有者等 前項に定める区分所有者若しくは同居人または占有者もしくはその同居人

【以降一号ずつ繰り下げ】

（専有部分の用途）

第12条

区分所有者等は、その専有部分の内、住宅部分は専ら住宅として、事務所部分は事務所用途として、店舗部分は店舗用途として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 前項にかかわらず、区分所有者等は、いわゆるシェアハウス等不特定多数の者に対する貸与またはいわゆる民泊等、短期間で不特定の者に対する貸与をしてはならない。事務所および店舗用途にあっても人数にかかわらず、不特定の者の出入りにより、他の住戸に影響を及ぼすことが想定される場合には、予め管理組合の承認を得るものとする。

3 前2項に該当する、もしくは疑いがある場合、理事長は必要な範囲において、区分所有者等に対し、専有部分の利用状況について聞き取りや照会等の確認・調査することができる。

4 前項の確認・調査の結果、第1項及び第2項に抵触することが、合理的に判断できる場合、理事長またはその指定する代理人は区分所有者等に目的及び理由を明示したうえで調査のため専有部分内に立ち入ることができるものとし、区分所有者等はこれに協力するものとする。

（専有部分の貸与）

第19条

区分所有者等はその専有部分を第三者に貸与する場合にはこの規約および使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者等はその貸与にかかる契約にこの規約及び使用細則に定める事項ならびに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの事項を遵守する旨の誓約書及び第三者使用に関する届出書を入居前に管理組合に提出させなければならない。

3 規約第12条第3項及び第4項の調査の結果、専有部分の用途が本規約に反することが合理的に認められる場合、管理組合は区分所有者等に対して貸与の中止を勧告することができる。

4 前項にかかわらず、区分所有者等が勧告に従わない場合、規約第66条および第67条に基づき、必要な法的措置を講ずることができる。

制限

◆細則C案(専有部分の利用)

管理規約第●条●項に基づき「**専有部分の利用に関する細則**」(以下「**本細則**」という)を定める。

(目的)

第1条

本細則は (マンション名)の専有部分の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条

- 一 **区分所有者等** 管理規約第2条第3号に定める区分所有者若しくは同居人または専有部分の占有者もしくはその同居人
- 二 いわゆる「民泊」 旅館業法の適否にかかわらず、不特定の者への短期、宿泊用としての貸与
- 三 いわゆる「シェアハウス」 専有部分の居室(キッチン、トイレ、バスルームを除く)の数(以下「室数」という)を超える者(区分所有者および当該親族、ならびに区分所有者からの賃借人および当該親族を除く)による居住および宿泊ならびに滞在としての貸与

(禁止事項)

第3条

区分所有者等は専有部分の全部または一部(以下「**専有部分**」という)を以下に該当することに利用させてはならない。

- 一 前条第2号に規定する住宅を宿泊施設としてインターネット等により利用者を募る、いわゆる「民泊」としての貸与
 - 二 前条三号に規定するいわゆる「シェアハウス」としての貸与
- 2 前項を目的とした改装
- 3 **区分所有者等**は以下に該当する行動をしてはならない。
- 一 人数を問わず不特定の者へのオートロック扉の開閉および専有部分出入りのための鍵の貸与
 - 二 人数を問わず不特定の者へのオートロック扉の開閉およびメールボックス開閉並びに専有部分出入りのための暗証番号の開示
 - 三 人数を問わず不特定の者へメールボックス内にオートロック開閉または専有部分立ち入りのための鍵を格納すること
 - 四 第一号に定めるオートロック扉の鍵を管理組合の承認なく複製すること
 - 五 管理組合の承認を受けることなく、共用部分内にキーケース等私物を設置すること
 - 六 インターネット等の媒体で前条および規約第12条に反する用途での募集等の告知を行うこと
 - 七 (標準)管理規約第7条第2項第二号にかかわらず、玄関扉の錠は現状と同様の仕様とし、追加または変更する場合は管理組合の承認を得ること

(勧告及び指示等)

第4条

理事長は専有部分が前条に該当する専有部分の貸与に供されているかどうかの事実を確認するため、任意で区分所有者等に対し、いつでも専有部分の利用状況について口頭または書面で照会することができる。

- 2 前項の照会の結果、専有部分の外観、近隣住戸の居住者または専有部分に出入りする者等から任意に聴取した事項、各種媒体から得られる賃貸情報等から合理的に判断し、専有部分の貸与が前条および規約第12条に違反すると認められる場合、理事長は当該専有部分の区分所有者等に対し、専有部分が前条および規約第12条に該当する専有部分の貸与に供されているか否かを実地で確認するため、理事長が指名した者とともに専有部分または専用使用部分へ立入りを請求することができる。
- 3 理事長は専有部分が前条および規約第12条に違反すると認められた場合、理事会の決議を経て、当該専有部分の区分所有者等に対し、前条および規約第12条に該当する専有部分の貸与の中止を請求することができる。
- 4 …

(管理組合による現状回復措置)

第5条

区分所有者等により本細則第3条および規約第12条に反する行為が認められた場合、管理組合は直ちに下記の通り、保存行為として現状に復することができる。

- 一 第3条2項第5号により、管理組合の承認なく共用部分に設置されたキーボックスは所有者への確認なしに不審物として取り外すことができる。
- 二 …

◆使用細則D案(規約18条に定める使用細則の禁止事項) 【簡易版:全体使用細則の一部として】

第●条(専用部分の使用について)

専有部分においては規約第12条に定められた用途以外の用に供してはならない。

- 2 前項において次の各号にかかる行為をしてはならない。
 - 一 インターネット等の媒体で規約第12条に反する用途での募集等の告知を行うこと。
 - 二 不特定の第三者との短期賃貸借契約を繰り返すこと。
 - 三 不特定の第三者を対象とした旅館業及びこれに準ずる行為。
 - 四 その他、良好な住環境を阻害する行為と理事会が特に認めた行為。

制限

◆細則 E 案(ゲストルーム利用細則)

管理規約第●条●項に基づき「ゲストルームの利用に関する細則」(以下「本細則」という)を定める。

第1条

本細則は(マンション名)のゲストルームの使用および管理に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第2条 ゲストルームは、居住者が次の各号に定める目的に供するものとする。

- 一 使用資格者(区分所有者または居住者の親族、●●●)に限る宿泊
- 二 前号に準ずるものとして理事会が認めたもの

第3条 ゲストルームの利用は次の各項に従い供するものとする

1. ゲストルームの利用を希望する者は、利用日時、利用者の氏名、住所、人数、当マンションに居住する利用責任者等を記入した所定の書式で直接管理事務室に申込みする。この場合、所定の書式の到着先に受付けたものを優先する。
2. ゲストルームの利用回数は原則として一住戸あたり年●回、連泊●日を限度とする。
3. ゲストルームの利用申込者(利用責任者)および利用者には、次の事項を禁止する。
 - ①申込書に記載された利用者以外の利用または、申込み人数を超える利用。
 - ②人数にかかわらず不特定の者への貸出し
 - ③人数にかかわらず不特定の者への貸出しを目的とする各種媒体での告知・広告
 - ④利用中に騒音を発する等他の居住者に迷惑をかける行為
 - ⑤エントランス内応接コーナー、●●●の独占的使用
 - ⑥利用申込者が居住する専有部分以外への無用な立ち入り
 - ⑦未成年者のみでの利用。
 - ⑧室内での喫煙。
 - ⑨ペットの持ち込み。
 - ⑩室内の汚損、損傷する行為。
4. ゲストルーム利用者は、別表に定める利用料金を所定の方法で支払う。
5. 申込キャンセルは、使用日の3日前から前日までは利用料の50%、当日については、100%のキャンセル料を支払うものとする。
6. 申込者又は利用者によるゲストルームの利用が本条に違反している疑いがある場合、理事長は必要な範囲において、区分所有者等およびゲストルーム利用者に対し、ゲストルームの利用状況について聞き取りや照会等の確認・調査することができる。
7. 前項の確認・調査の結果、ゲストルームの利用に違反することが合理的に判断できる場合、理事長またはその指定する代理人はゲストルームの利用を中止するよう勧告または指示もしくは警告を行なうことができ、当該区分所有者および申込者ならびに利用者はこれに従うとともに、その責任と負担においてこれを解決するものとする。

◆規約 F 案(標準管理規約【複合用途型】の一部のみ修正)

※現行の標準管理規約に準拠して容認する。【最低限の修正】

※標準管理規約「専ら」を削除することについては慎重な検討が必要。

(専有部分の用途)

第12条

区分所有者は、その専有部分の内、住宅部分は(専ら)住宅として、事務所部分は事務所として、店舗部分は店舗として使用するものとし、指定された用途以外に供することおよび他の区分所有者または占有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。

◆規約 G 案(標準管理規約【複合用途型】の一部修正及び条項追加)

※容認するものの、一定の歯止めをかけ違反した場合の対応まで明記

(定義)

第2条

三 区分所有者等 前項に定める区分所有者若しくは同居人または専有部分の占有者もしくはその同居人

【以降一号ずつ繰り下げ】

(専有部分の用途)

第12条

区分所有者等は、その専有部分の内、住宅部分は(専ら)住宅として、事務所部分は事務所として、店舗部分は店舗として使用するものとし、他の用途に供することおよび他の区分所有者等の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。

2 前項にかかわらず、他の区分所有者等に迷惑を及ぼす使用が合理的に認められる場合、理事長は理事会決議を経て、前項に反する区分所有者等に対し、その是正等のために必要な勧告または指示若しくは警告のうえ、当該用途としての使用禁止、原状回復等の必要な措置ができるものとする。