

マンション管理と 民泊問題

オアシス法律事務所 弁護士 内 田 耕 司

生活トラブルの発生

- ・ ゴミ出しのルールを守らない
- ・ 騒音問題

平穏や安全・安心が脅かされる

- ・ 生活の本拠である住宅において、平穏や安全・安心は大きな価値

「誰だかわからない人々が次々に入出入りする」という事態に直面

- ・ 居住者にとって不安

民泊がもたらすトラブル

3

住宅（戸建住宅、共同住宅等）の全部又は一部を活用して、宿泊サービスを提供すること

- ・ 平成28年6月20日「民泊サービス」のあり方に関する検討会最終報告書の定義

「住宅宿泊事業」

- ・ 現在国会で審議中の「住宅宿泊事業法（案）」で用いている用語（旅館業法上の営業許可を受けていない者が）宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業

民泊とは

2

旅館業法

「旅館業」とは「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」

宿泊料を受領して人を宿泊させる営業に該当する場合には、旅館業法上の許可が必要

無許可営業については、6月以下の懲役又は3万円以下の罰金

民泊をめぐる従来の法規制

4

- ・ 農山漁業体験民宿業
- ・ イベント民泊
- ・ 国家戦略特区民泊
 - ・ 国家戦略特別区域法に基づき国家戦略特別区域に指定がされた地域
 - ・ 外国人旅客の滞在に適した（外国人限定では無い）施設を賃貸借契約に基づき7日から10日の範囲で使用する場合、旅館業法の特例として適用除外（許可不要）とする
 - ・ 平成28年10月31日から、期間の下限が7日から3日に短縮された
→ 2泊3日という日数での特区民泊の運営が可能に

既存の「民泊」制度

5

「民泊サービス」のあり方に関する検討会

- ・ 厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生・食品安全部長および観光庁審議官が開催する形で『「民泊サービスのあり方」に関する検討会』が設置された。
- ・ 平成27年11月27日の第1回検討会～平成28年6月20日の第13回検討会まで議論が続けられた。
- ・ 『「民泊サービス」の制度設計のあり方について』という最終報告書がまとめられた。

新しい民泊サービスについての議論と法制度

6

①家主居住型・家主不在型で共通の制度設計

- ・ 民泊サービスを「住宅を活用した宿泊サービスの提供」と位置付け、住宅を、1日単位で（この点が特区民泊と異なる）利用者に利用させるもので、年間提供日数に上限を設けるなど「一定の要件」の範囲内で、有償かつ反復継続するものと定義。
- ・ 旅館業法の適用除外として、かつ、ホテルや旅館等とは違った「住宅」としての取扱いをするため、「民泊」と「旅館業」との間に合理的な線引きが求められる。

最終報告書の内容

7

（続き）

- ・ 一定条件
 - ・ 年間提供日数に上限を設ける方向性（180日以下）
- ・ 民泊サービスの態様
 - ・ ①家主居住型（住宅提供者が、住宅内に居住しながら、当該住宅の一部を利用者に利用させるもの。）
 - ・ ②家主不在型（個人の生活の本拠でない、または、個人の生活の本拠であっても提供日に住宅提供者が滞在していないもの。）

最終報告書の内容

8

②家主居住型

- ・ 住宅提供者による行政庁への届出のみ

③家主不在型

- ・ 住宅提供者が管理者に委託することを必要とし、適正な管理や安全面・衛生面の確保を図る
- ・ 管理者は行政庁への登録制

最終報告書の内容

9

平成28年9月26日召集臨時国会への法案提出は見送り

平成29年1月20日召集 第193回国会(常会)において、民泊事業につき「住宅宿泊事業」という名称にて法案提出

法案の内容

- ・ 年間営業日数は180日
(地方自治体の条例でより短期間の営業日数とすることも認められる。)
- ・ 「住宅宿泊事業」: 施設を提供すること(事業者は届出制)
- ・ 「住宅宿泊管理業」: 家主不在型における管理を行うこと
- ・ 「住宅宿泊仲介業」: 施設利用者と施設提供者(住宅宿泊事業者)との仲介を行うこと

新法について

10

『自分たちのマンションでは「民泊」について
どのようなスタンスを持つのか』という出発点を
管理組合内部で率直に話し合い、意見交換を行う

- ・ 管理組合内部で意見が食い違い、場合によっては鋭い感情的対立すら起こりかねないようでは、民泊に限らずマンション内部で生じた問題への対応すらままならない事態を招きかねない。



その後に生じた事態に対して
より適切かつ迅速に対処する第一歩となる

管理組合の対応

12

マンションにおける「民泊」

11

・標準管理規約 12 条の文言

- ・専有部分の用途について「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」と規定

この住宅専用の用途制限規定があれば

(この文言の存在によって一義的に)

民泊サービスを用途制限違反と判断することができるのか



管理規約との関係

13

当該専有部分における民泊サービスは住宅専用の用途制限に違反している

専有部分を第三者に賃貸している場合と異なる

- ・専ら居住者の生活の本拠があるか否かで判断
- ・専有部分の利用方法に関して、日常的生活空間(居住用建物)としての平穩の維持を確保すること
- ・民泊は不特定の者に対して住宅を宿泊施設として提供するサービス施設利用者にとっては「生活の本拠」とはいえない

- ・旅館業法の適用の枠とは別個の「住宅を利用したサービス」という側面
- ・民泊はあくまでも「住宅」を利用したサービスの一形態

現状の管理規約の規定のみからは一義的に民泊への態度を導き出すのは難しい
(解釈の余地があることを否定できない。)

管理規約との関係

14

- ・「区分所有建物における特区民泊の実施について」
(平成28年12月9日付の内閣府地方創生推進事務局による通知)

管理規約が標準管理規約のままであり、「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。」との規定があるときは、特区民泊はもとも、住宅としての施設利用を前提とした制度であることから、「住宅として使用するもの」にあたらなとの管理組合の解釈が決議されているなど、管理組合の意思が専有部分を特区民泊の用に供することを禁ずるものと認められる場合を除き、特定認定の対象となります。

行政解釈

15

- ・標準管理規約 12 条と同様の規定を置いている場合、明確な態度を決定した上で、規約の条項を整理する

当マンションは、民泊について

禁止する方向

認めていく方向

明確な態度を決定する

管理規約による民泊への対応

16

- ・住宅専用の用途制限規定の解釈に幅がありうる
- ・無用な解釈論争を回避する

明確に民泊を禁止するという旨の 新たな規定を定める。

- ・①全面的に禁止するか、②人数や日数といった側面で一部禁止とするかはそれぞれのマンションの実情に応じて判断
- ・解釈に幅がありうる規定→実際に専有部分において民泊行為が行われた際に、当該規約の文言が問題となった民泊行為を禁止しているといえるかどうか争いとなる。
- ・規約において民泊を禁止するには明確かつ具体的な文言が望ましい。
- ・新法における定義規定に即した文言が適している。

禁止する場合

17

例文

- ① 組合員(又は占有者)は、自己の所有(又は占有)する専有部分の全部または一部において、不特定または多数の者に対して、宿泊料その他の対価を徴収して宿泊のための施設として提供してはならない。

例文

- ② 組合員(又は占有者)は自己の所有(又は占有)する専有部分の全部または一部において、住宅宿泊事業法第3条第1項の届出をして行う住宅宿泊事業に使用してはならない。

規定に「占有者」を明記するかどうか？

- ・規制の対象に占有者も含まれること、民泊行為が明確に禁止されていることを強調すべきことからすれば、この禁止規定の対象として占有者も含めることに意味がある

規約の例文

18

不適切

組合員(又は占有者)は、自己の所有(又は占有)する専有部分の全部又は一部において、不特定又は多数の者に対して、民泊に供してはならない。

当該規約において「民泊」という用語が法令上の用語ではないため、いかなる行為を意味するものかを明確にすることが必要。そのため、「この規約において、民泊とは、専有部分の全部又は一部を活用して、不特定又は多数の者に対し、宿泊サービスを提供することをいう。」といった定義規定を設けることになる。

不適切

組合員(又は占有者)は、自己の所有(又は占有)する専有部分の全部又は一部において、旅館業法によって規制される旅館営業又はその類いの営業を行ってはならない。

このような規定の場合は、民泊が旅館業法とは別個の規制の仕組みによる新しい宿泊サービスの提供と位置付けられていることからすれば、この規約の文言で民泊を制限しているといえるかどうか不明確となる。

不適切例文

19

専有部分が
民泊サービスに提供されている？

確認手段を用意しておく

専有部分の使用細則例

- 1 理事長は、特定の専有部分につき、規約第〇条(専有部分の用途に関する規定)において禁止される行為に供されているかどうかの事実を確認するため、区分所有者および占有者に対し、いつでも専有部分の利用の状況につき、口頭または書面で照会することができる。
- 2 理事長は、前項の照会結果、専有部分の外観、他の区分所有者および占有者、または専有部分に立ち入る者等から任意に聴取した結果、インターネットサイトなど各種の媒体から得られた情報等から合理的に判断し、専有部分につき規約第〇条に違反する用途で使用されていると認められる場合、理事長が指名した者とともに、当該専有部分の区分所有者または占有者に対し、当該専有部分の利用状況の調査のため、当該専有部分へ立ち入ることを求めることができる。
- 3 前項の場合において、当該専有部分の区分所有者または占有者は、理事長による前項に基づく求めを拒んではならない。

民泊を禁止する規約の 実効性確保①

20

民泊利用者への玄関鍵貸し出し・オートロック等暗証番号の開示

禁止事項を決めておく

専有部分の使用細則例

組合員または占有者は、以下に定める各行為をしてはならない。

- 1 不特定または多数の者に対して、オートロック扉内および専有部分へ出入りするための鍵を貸与すること。
- 2 不特定または多数の者に対して、オートロック扉を開閉するため、または、メールボックスを開扉するための暗証番号を教示すること。
- 3 メールボックス内に、オートロック扉内または専有部分へ出入りするための鍵を収納すること。
- 4 共用部分において、キーケース等私物を設置すること。
- 5 不特定または多数の者に対して、インターネットサイト等の媒体において、専有部分において宿泊サービスを提供することを告知すること。

民泊を禁止する規約の実効性確保②

21

- ・ 従来、住居専用としての利用のみが認められていた部分については、これまでに検討した内容がそのまま当てはまる
- ・ 店舗や事務所といった事業用途が認められていた部分については、民泊のみを排除することができるかどうか問題となる

- ・ 宿泊サービスへの提供行為は禁止
- ・ 営業時間に制限を設けて民泊サービスの提供を防止
(民泊は宿泊サービスのため、当然に利用者が当該施設を24時間利用する営業形態を予定しているもの)

複合用途型マンションの場合

22

ゲストルームをいわば私物化して利用される態様になる

ゲストルームの利用細則に盛り込んでおく

ゲストルームの使用細則に盛り込む内容

- ① 不特定または多数の者に対する貸出行為を禁止
- ② 年間利用制限日数や連続使用可能日数を定める

ゲストルームを使用した民泊

23

用途制限違反の民泊営業が行われたとき

規約違反を理由に
行為の差し止めに請求する
(標準管理規約67条3項)
理事会決議で足りる

共同の利益に反する行為であることを理由に行為の停止を請求する
(区分所有法6条1項)
・ 総会決議を要する
・ 用途制限違反行為の存在を前提に、そのことが区分所有者の「共同の利益に反する行為」とであると評価しうることが必要

民泊を禁止しようとするのなら、
管理組合全体でしっかり意思疎通をして、
「このマンションで民泊を営むことはやめよう、できない。」
と思わせるような管理状況を築くことが大切

禁止される民泊行為が行われた場合の対応

24

- ・民泊を許容しようという場合でも、どのような態様で認めるかは、それぞれのマンションの実情に応じて決めるべきこと
- ・あくまでも新法（住宅宿泊事業法）で認められた営業としての民泊しか認められないことを明記すべき
- ・民泊を営業しようという場合には、その営業日数に制限を設けることや、実際の宿泊日や宿泊人数、宿泊者の氏名などについて、その都度理事会への届出を要求する規定を置くことも考える

民泊を許容する場合の要点

25

①特区民泊を許容する場合

- ・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することができる。

②特区民泊を禁止する場合

- ・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。

国土交通省による規約案

26

③使用細則に委ねることとする場合

- ・区分所有者が、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することを可能とするか否かについては、使用細則に定めることができるものとする。

定めるべき内容は、
専有部分の使用方法という区分所有権の根本に関わる内容であり、
また、専有部分の使用方法について
その決議時の区分所有者だけでなくその承継人や占有者にも徹底すべき
ことからすると、
管理組合でしっかり議論した上で、
普通決議で足りる使用細則ではなく
規約自体において明示することが望ましい

国土交通省による規約案

27

- ・しっかりと意見交換する
- ・管理組合内部で一致した対応ができるようにする
- ・今すぐにこの問題への態度を明確にする必要がある

対応が遅れた場合・・・

特定の区分所有者（組合員）なり占有者（賃借人等）が、この合法的な民泊（住宅宿泊事業）の営業を開始した後に、管理規約を改正して専有部分における民泊（住宅宿泊事業）の営業を禁止しようとする場合、区分所有法31条1項の規定に注意する必要がある。

区分所有法31条1項
「規約の設定、変更又は廃止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」

管理組合がとるべき対応

28