



質問

規約で専有部分の転貸禁止を定めることは可能ですか。

(相談概要)

ある管理組合で賃借人が増加し、一部にはこれを転貸（二重賃貸）する者も現れるなどしたため入居者の把握が困難になり、さらにその転借人の居住マナーが問題になったことから、規約で専有部分の転貸を一律に禁止することを検討していますが、このようなことを規約で定めることは可能でしょうか。

また、転貸があった場合、組合員がこれを届け出る旨を規約に定めることはできますか。なお、規約はマンション標準管理規約に準拠しており、使用細則には「区分所有者又は占有者が新たに入居したときは、その旨を管理組合に届け出なければならない」との定めがあります。



回答

規約で専有部分の転貸を禁止することは、間接的に区分所有権を制限することになるため、このような定めは認められないと考えられます。

管理組合としては、占有者にも規約等の遵守義務があることを強調し、入居届けの提出等を随時促していくことが肝要でしょう。

平成28年3月14日に公表された(改正)マンション標準管理規約では、第19条の2として、「区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。」(以下略)として、暴力団の入居を、賃貸借契約により、防止していることは、併せて理解が必要です。

<ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。
個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。