

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第249回

【学生の目】

今年の夏は例年になく暑く、夏の生き物のセミも鳴き出すルールを破ってしまった。大学は夏季休暇で大阪に帰省している。実家が年次に新築のタワーマンション

に引っ越し、真新しい家に帰る楽しみは大きい。共用施設のスタディールームでは、宅建士試験の勉強もはかどる。充実した生活の一方、エンタラ

スやエレベーターホールで片手にスーツケース、片手にガイドブックを持つ外国人観光客を毎日のように見かける。ゲストルームに泊まるか

新築タワーマンションの民泊

開発業者にも相当の責任あり

る。快適な新築のマンションライフが、ルールを無視した民泊による騒音や乱雑なゴミ出しで阻害されるのは二重苦だし、資産価値が下がれば三重苦だ。

解決はできないか。宅建士試験で勉強する区分所有法に解決の糸口がある。マンション管理組合の総会の議題にあげ、住人が話し合っ解決する方法だ。部屋番号を究明した住

と思いきや、そうではない。マンションが民泊禁止のことを思い出し、仲良くなったコンシェルジュに聞くと、やはり民泊利用があるようだ。苦情を寄せたある住人は部屋番号まで確認しているらしい。住環境を守る執念を感じる。他のタワーマンションではどうか知人に聞くと、同様のルール違反があるという。知らない外国人が共用部分を往来することに、住人として不安を感じ

人が議題にあげるだろ。しかし、禁止を承知で行う民泊を止めさせるのは容易ではない。法治国家の日本では自力救済は認められないから、民泊禁止の管理規約を知らないことが原因

と思いたい。禁止を知った時点で自ら止めることを願うばかりだ。予防はできないか。宅建業者が民泊禁止について重要事項説明等で事



新築タワーマンションには民泊問題も…(大阪市内で)

開発業者は管理規約の原案を作成することが通常だから、売主としてそれが守られることに相当の責任がある。民泊の経営を希望する者が、関係者の合意がある建物で公的な許可を取り、迷惑や損害を与えない方法で民泊を行う仕組みを確立する必要がある。

【教員のコメント】

マンション管理は私法の区分所有法が組合による住民自治を規定する。管理規約によるが悪意の違反排除は困難だ。公法の宅建業法は行政罰があり、違反の対応に効果的だ。公序良俗のために私法と公法が補充しあう二重螺旋の構造が求められる。



金子 信孝
不動産学部 2年