

## マンション標準管理規約（単棟型）及び同コメント 【民泊関係改正】

規約	コメント
<p>第 4 章 用法</p> <p><u>〔※住宅宿泊事業に使用することを可能とする場合、禁止する場合に応じて、次のように規定〕</u></p> <p><u>（ア）住宅宿泊事業を可能とする場合</u> （専有部分の用途）</p> <p>第 1 2 条 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。</p> <p><u>2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第 3 条第 1 項の届出を行って営む同法第 2 条第 3 項の住宅宿泊事業に使用することができる。</u></p> <p><u>（イ）住宅宿泊事業を禁止する場合</u> （専有部分の用途）</p> <p>第 1 2 条 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。</p> <p><u>2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第 3 条第 1 項の届出を行って営む同法第 2 条第 3 項の住宅宿泊事業に使用してはならない。</u></p>	<p>第 12 条関係</p> <p>① 住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。</p> <p><u>② 住宅宿泊事業法第 2 条第 3 項に規定する住宅宿泊事業については、第 2 項のように、可能か禁止かを明記することが望ましい。また、旅館業法第 3 条第 1 項の簡易宿所の許可を得て行う「民泊」については、旅館業営業として行われるものであり、通常は第 1 項の用途に含まれていないと考えられるため、可能としたい場合には、その旨を明記することが望ましい。旅館業法や住宅宿泊事業法に違反して行われる事業は、管理規約に明記するまでもなく、当然に禁止されているとの趣旨である。</u></p> <p><u>さらに、「区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。」のような規定を置くこともあり得る。</u></p> <p><u>③ マンションによっては、一定の態様の住宅宿泊事業のみを可能とすることも考えられ、その場合は規約に明記すべきである。</u></p> <p><u>多数の区分所有者等による共同生活の場であり、その共同生活の維持のための法的手段が区分所有法上特に設けられているというマンションの特性に鑑みれば、個別のマンションの事情によっては、例えば、住宅宿泊事業者が同じマンション内に居住している住民である等のいわゆる家主居住型の住宅宿泊事業に</u></p>

規約	コメント
	<p><u>限り可能とするケースも考えられる。</u></p> <p><u>いわゆる家主居住型の住宅宿泊事業のみ可能とする場合の例</u></p> <p><u>第12条 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。</u></p> <p><u>2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業（同法第11条第1項2号に該当しないもので、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する専有部分と同法第2条第5項の届出住宅が同一の場合又は同じ建物内にある場合に限る。）に使用することができる。</u></p> <p><u>さらに、個別のマンションの事情によっては、このようないわゆる家主居住型の住宅宿泊事業のうち、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用している専有部分において宿泊させる場合（いわゆる家主同居型）に限り可能とするケースも考えられる。</u></p> <p><u>いわゆる家主同居型のみ可能とする場合の例</u></p> <p><u>第12条 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。</u></p> <p><u>2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業（同法第11条第1項2号に該当しないもので、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する専有部分と同法第2条第5項の届出住宅が同一の場合に限る。）に使用することができる。</u></p> <p><u>④ 新規分譲時の原始規約等において、住宅宿泊事業の可否を使用細則に委任しておくこともあり得る。</u></p>

規約	コメント
<p>(駐車場の使用)</p> <p>第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。</p> <p>2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。</p> <p>3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。</p>	<p><u>住宅宿泊事業の可否を使用細則に委任する場合</u></p> <p><u>第12条 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。</u></p> <p><u>2 区分所有者が、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊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。</u></p> <p><u>⑤ (イ)の場合において、住宅宿泊事業の実施そのものだけでなく、さらに、その前段階の広告掲載等をも禁止する旨を明確に規定するため、「区分所有者は、前2項に違反する用途で使用することを内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない」のような規定を置くこともあり得る。</u></p> <p><u>⑥② (略)</u></p> <p>第15条関係</p> <p>① 本条は、マンションの住戸の数に比べて駐車場の収容台数が不足しており、駐車場の利用希望者（空き待ち）が多い場合を前提としている。</p> <p>(略)</p> <p><u>②～④ (略)</u></p> <p><u>⑤ 第3項は、家主同居型の住宅宿泊事業を実施する場合は、対象としていないと考えられる。</u></p> <p><u>⑥⑤ (略)</u></p> <p><u>⑦⑥ 駐車場使用細則、駐車場使用契約等に、管理費、修繕積立金の滞納等の規約違反の場合は、契約を解除できるか又は次回選定時の参加資格をはく奪することができる旨の規定を定め</u></p>

規約	コメント
<p>(使用細則)</p> <p>第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。</p>          <p>(専有部分の貸与)</p> <p>第19条 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、この規約及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。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事</p>	<p>することもできる。 <del>⑧</del><del>⑦</del>・<del>⑨</del><del>⑧</del> (略)</p> <p>第18条関係</p> <p>① 使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法、使用料等敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項等が挙げられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的な事項は規約で定めるべき事項である。</p> <p>なお、使用細則を定める方法としては、これらの事項を一つの使用細則として定める方法と事項ごとに個別の細則として定める方法とがある。</p> <p>②・③ (略)</p> <p><u>④ 第12条において住宅宿泊事業を可能とする場合は、必要に応じ、住宅宿泊事業法第13条に基づき掲げなければならないこととされている標識の掲示場所等の取扱いについて、あらかじめ使用細則において明確化しておくことが望ましい。</u></p> <p>第19条関係</p> <p>① 規約の効力は対象物件の使用方法につき占有者にも及ぶが、本条は、それ以外に、区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合に、区分所有者がその第三者に、この規約及び使用細則に定める事項を遵守させる義務を定めたものである。</p> <p>② 第三者が遵守すべき事項は、この規約及び使用細則に定める事項のうち、対象物件の使用に関する事項とする。</p>

規約	コメント
<p>項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。</p>	<p>③ 貸与に係る契約書に記載する条項及び管理組合に提出する誓約書の様式は次のとおりとする。</p> <p style="text-align: center;">賃貸借契約書</p> <p>〇〇条 賃借人は、対象物件の使用、収益に際して、〇〇マンション管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守しなければならない。</p> <p>2 賃借人が、前項に規定する義務に違反したときは、賃貸人は、本契約を解除することができる。</p> <p style="text-align: center;">誓 約 書</p> <p>私は、〇〇〇〇（賃貸人）との〇〇マンション〇〇号室（以下「対象物件」という。）の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>対象物件の使用に際しては〇〇マンション管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。</p> <p>平成 年 月 日  〇〇マンション管理組合  理 事 長 〇〇〇〇 殿</p> <p style="text-align: right;">住所 氏名 印</p> <p>④ <u>第12条において住宅宿泊事業を可能とする場合は、管理組</u></p>

規約	コメント
	<p><u>合が事業開始を把握することがトラブル防止に資すると考えられるため、例えば、「区分所有者は、その専有部分において住宅宿泊事業法第2条第3項の住宅宿泊事業を実施することを内容とする、同法第3条第1項の届出を行った場合は、遅滞なく、その旨を管理組合に届け出なければならない」等と規約に定めることも有効である。また、宿泊者等からの誓約書については提出義務を免除する旨を定めることも考えられる。</u></p> <p>⑤④ 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与している間（当該専有部分から転出する場合のみならず、転出後さらに転居する場合も含む。）は、現に居住する住所、電話番号等の連絡先を管理組合に届け出なければならない旨を規約に定めることも、区分所有者に連絡がつかない場合を未然に回避する観点から有効である。また、長期間不在にする場合も、届出の規定を設けることが有効である。</p> <p>なお、上述の定めをした場合であっても、届出をしない区分所有者に対する総会招集手続については、第43条第2項及び第3項によることとなる。</p>