

大阪ガスグループの蓄積データと多彩なノウハウで管理組合をフルサポート!!

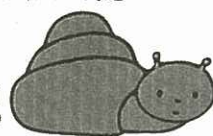
共用設備の維持・修繕計画の策定・実施のお手伝いをします。

- ガス管、給排水管の劣化診断およびリニューアル
●水槽の清掃、リニューアル・水道直結増圧システム
●マンション外壁のクリーニング、リニューアル
●床、階段のスリップ防止工事・共用部のバリアフリー
●ガス冷房システム・コージェネレーションによる共用部分維持費の低減

区分所有者の豊かなマンションライフを約束するガス給湯・暖房・厨房機器!!

- 温水による人にやさしい床暖房
●温度バリアフリーを実現する浴室暖房乾燥機
●水量の不満を解消する水圧改善提案
●大型給湯器、追い炊き機能付給湯器
●ユニットバス等のクリーニング、リニューアル
●貯湯式給湯器の瞬間式への転換
●お手入れ簡単、ガラストップコンロ
●住居のトータルリフォーム・フィフティプラス対応

理想の頭寒足熱を実施する床暖房「ヌック」



ご相談・お問合わせは下記までお気軽にご連絡ください。

TEL 06-6586-1104 FAX 06-6586-0339

大阪ガス 大阪事業本部 リビング営業部 http://www.osakagas.co.jp

電気による安全、快適 クリーンなマンションライフをお届けします

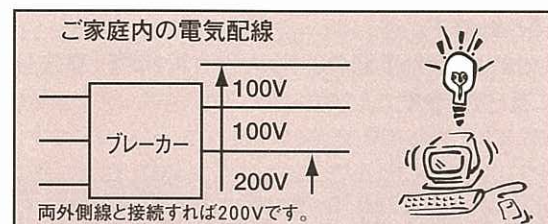
故障やお引っ越しから新築、リフォームまで電気に関するご相談は何でもどうぞ。

200Vは力持ち!!

電気機器のパワーは電圧×電流の式で表されます。だから電圧が100Vから200Vになれば2倍のパワーが可能です。最近の電気機器は大型化されて200V機器が増えています。リフォームなど屋内の電気工事の際は台所に200V配線をされるようにお勧めします。

200Vになっても安全性は同じ

今お使いの照明やテレビなどと同じ線からつなぎかたを変えるだけです。安全性も変わりません。



電気に関するご相談、お問合わせは お近くの関西電力営業所または電化ライフ相談室へ
TEL 0120-869101 受付時間 9:00~17:00

関西電力株式会社 http://www.kepco.co.jp

”より快適なマンションライフを応援します” MANSION LIFE UP

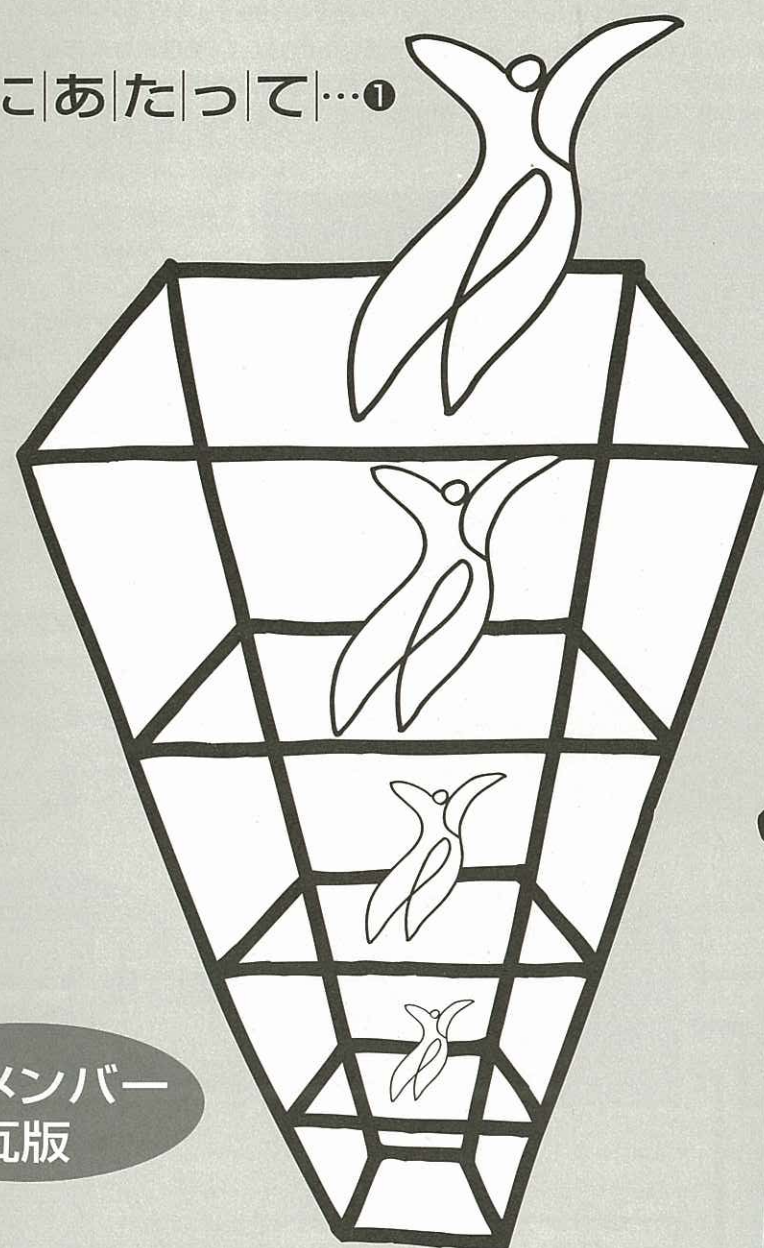
2001年1月1日 VoL.1



大阪市マンション管理支援機構 通信

事務局 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20
TEL 06-4801-8232 FAX 06-6354-8601

創刊にあたって...①



- トレンディ情報 「マンション管理適正化法」...②
管理組合だより 支援機構に期待します...②
専門家からの提案・アドバイス 目からウロコの管理塾...③④
判例教室 ペット飼育禁止の管理規約の効力...⑤
マンション管理Q&A マンションの区分所有法...⑥

支援メンバー 瓦版

催し物 ガイド

催し物 ガイド

大阪市マンション管理支援機構 <第1回セミナー&相談会>

<大規模修繕の円滑な進め方> 1月20日(土) 13:30~17:15

セミナー

13:30~16:30

個別相談会

15:15~17:15 相談時間1組40分

「大規模修繕のポイント」

講師 尾留川 功 (おのかわ いさお) (社)高層住宅管理協会マンション保全部センター所長

「リフォーム融資・修繕債券積立制度」

講師 荻野 誠 (おぎの まこと) 住宅金融公庫大阪支店分譲融資課長

■法律相談(6組)

■管理一般相談(6組)

■技術相談(3組)

- 定員/100人(先着順)
●申込締切/1月17日(水)
●会場/大阪市立住まい情報センター 3階ホール

- 定員/15組(希望者のみ申込制、多数の場合は抽選)
●申込締切/1月10日(水)
●会場/大阪市立住まい情報センター 5階研修室

■申込み方法/FAXか郵便

氏名、年齢、住所(〒)、マンション名、電話番号を明記のこと。また相談希望者は相談名、相談内容を併記し、下記へ。

FAX. (06) 6354-8601

●郵送 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 住まい情報センター4階 住情報プラザ内 「マンション管理セミナー&相談会」係

●お問合わせは TEL. (06) 4801-8232

予告 <第2回セミナー&相談会>を 3月25日(日)に予定しています。テーマ「管理組合運営について」(仮題)他

マンションライフあふる 2001年1月1日発行 編集発行/大阪市マンション管理支援機構 06-4801-8232 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階内



# 創刊にあたって

大阪市マンション管理支援機構  
代表幹事 福島 由堯  
大阪市都市整備局長

大阪市内では、昭和30年代頃から分譲マンションが供給され、現在では、主要な居住形態の一つとなっています。一方、築後相当年数を経過したものが数多く見られ、今後、大規模修繕、建て替え等を必要とするものがますます増加することが予想されます。こうした分譲マンションを適切に維持管理することは、居住者の皆様方の生活の安定だけでなく、地域にとっても、また都市の発展にとりましても重要な課題となっております。

このような状況のなか、分譲マンションの適正な維持管理に向けて総合的な支援を行うことを目的に、公共団体、専門家団体、民間事業者団体が互いに連携・協力し、本年6月「大阪市マンション管理支援機構」を設立いたしました。

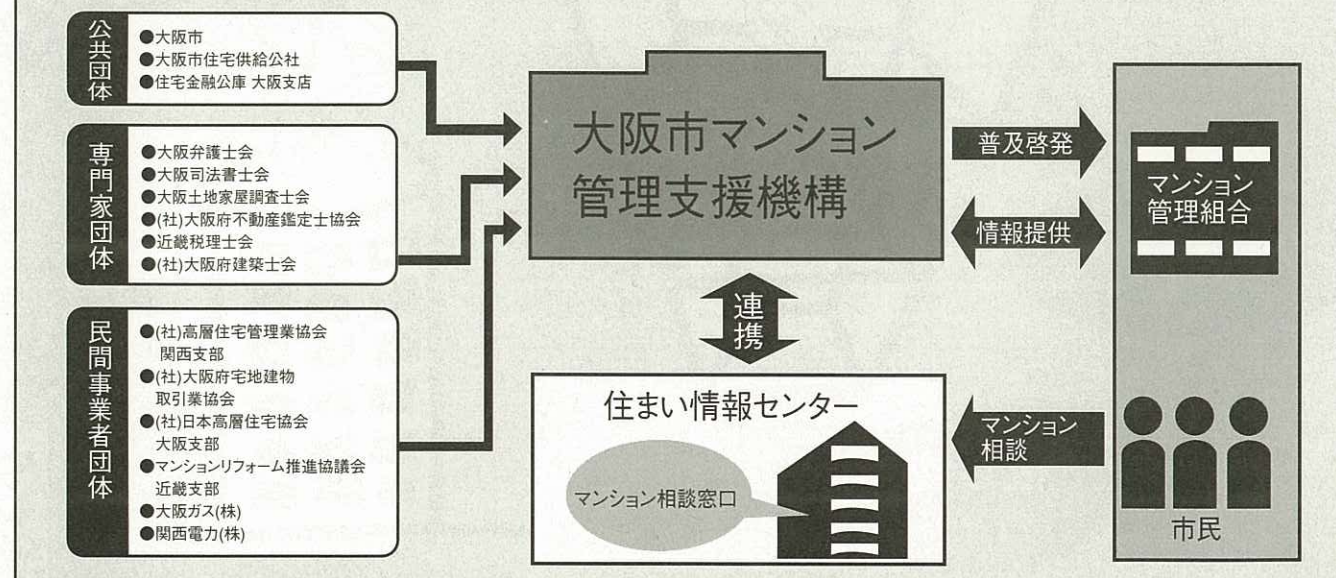
7月には、設立を記念したマンション管理に関するシンポジウムを

開催し、多数の方々のご参加を得ますとともに、管理組合と当機構との連携に向け、10月より当機構への登録を順次受け付けているところです。

今後、一層快適なマンションライフの実現のため、マンション管理に関するセミナーやシンポジウムの開催、「住まい情報センター」でのマンション相談への支援、さらに管理組合を中心に配付する当リーフレット「マンションらいふあつぷ」の発行など、多種の事業を通じ、管理組合の皆様方をはじめとした市民の皆様方への支援を行ってまいりたいと考えております。当機構の設立趣旨や活動内容等を十分ご理解いただきまして、管理組合の皆様方にはぜひ、登録をいただくとともに、市民の皆様方におかれましても、当機構を十分ご活用いただくようお願い申し上げます。



＜快適で安心なマンションライフをめざす＞  
それが大阪市マンション管理支援機構の役割です。



## トレンディ情報 ..... 新法がスタートします!

### 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の概要

#### 背景

全国分譲マンションは、1999年末現在約370万戸で、居住者は約1,000万人と推計され、マンションへの定住志向の高まり等から、今後も居住者の増加が見込まれる一方で、そのうち約80万戸は建築後20年以上を経過すると推計されており、今後、大規模修繕等が必要なマンションが増える傾向にあります。分譲マンションの管理は、居住者で構成する管理組合が自主的に行うのが基本ですが、修繕計画等をめぐって合意形成がむずかしく、また、法律や技術上の知識も必要なことから、管理組合によっては、必ずしも円滑な管理が行えていない場合もあるのが実態です。

そこで、今回の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が国会に議員提案され、平成12年12月1日に議決されました。法の公布はまだですが、この新法の概要を紹介いたします。

#### 1.目的

多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上等に寄与することを目的とする。

- (2) マンション管理業の健全な発展を図るための組織の指定
  - ・管理業に関する苦情処理
  - ・管理業に従事する者に対する講習
  - ・管理費等についての保証

#### 2.管理組合による管理の適正化を確保するための施策

- (1) 国土交通大臣によるマンション管理適正化指針の策定
- (2) 管理組合、区分所有者による適正な管理に関する努力義務規定
- (3) 国・地方公共団体による情報提供等の措置

#### 3.マンション管理士の資格の創設

- (1) マンション管理士
  - 国土交通大臣の登録を受けて、管理組合の運営その他のマンション管理に関し、相談に応じ、助言・指導等を業として行う者
- (2) マンション管理士の業務等
  - 名称使用制限、秘密保持義務、講習受講義務、信用失墜行為の禁止

#### 4.マンション管理業の適正化のための措置

- (1) マンション管理業登録制度の創設
  - ・登録の義務づけ
  - ・管理業務主任者の設置
  - ・業務規制(重要事項説明、委託契約書面交付義務、修繕積立金等の分別管理)
  - ・情報開示(管理実績、財務諸表等)

#### 5.マンション管理の支援のための専門的な組織の指定

- (1) 管理に関する相談、苦情処理
- (2) 管理組合への情報提供、技術的支援

#### 6.分譲段階における適正化の措置

竣工図書の管理組合への引き渡しの徹底等



#### 管理組合だより No.1

#### 支援機構に期待します

マンション管理支援機構が発足して半年が経過しました。我々マンションの管理運営を預かる管理組合役員としては、行政の窓口として非常に心強い機関ができたこと期待しています。基本的には、相談なり問題点などを持ち込めば、専門的アドバイスやさまざまな指導を受けられる機関であると考えていますが、機構に対して今後どのような事を期待できるのか、また行政からどのような援助が受けられるのか、まだまだ何も見えていない状態で、少し不安な点があります。

私どもは1,342世帯の大規模マンションで、しかも築後21年が経過しているため、大規模修繕をはじめとして日常的なさまざまな設備の維持管理等に、常識では考えられない莫大な費用がかかります。今後は、高齢者対策としてバリアフリーに対する施設の改善や、防犯対策と

ローレルハイイツ北天満管理組合 理事長 是川 修

してのセキュリティ監視システムの充実など、建物が古くなればなるほどお金がかかる事はかりです。しかし、これらの設備の改善等に対して、行政は何の支援援助もありません、当然といえば当然です。

すべてのマンションが抱える共通した大きな問題点は、今後ますます進行する高齢化です。住民の多くは年金生活者が多くなり、管理費や修繕積立金の値上げはむずかしくなるため、すべての資金繰りが困難となります。そうすると環境面も悪くなり、集合住宅はスラム化していきます。そして何年後には建て替え問題が持ち上がります。我々民間レベルの管理組合組織だけでは解決できる問題ではありません。その時こそ支援機構の存在感があるのではないのでしょうか。我々は期待しています。

専門家からの提案・アドバイス

# ウロコ

## の管理塾

### 土地家屋調査士

「土地家屋調査士」は表示に関する登記手続のプロフェッショナルです

#### こんな時は土地家屋調査士の出番!

- マンション敷地の境界が分からない  
「地震や工事で境界杭が紛失、破損、移動してしまっ」
  - マンションが古くなったので増築・建て替えを検討しているが、公正中立な立場での法律や登記面でのアドバイスがほしい  
「修繕派・建て替え派等の対立を避けたい」…等
- マンション問題と一口に言いますが、日常生活面での小さな問題から大規模修繕・建て替え等の長期的な大きな問題に至るまで、管理組合の役員さんのご苦労は大変なものです。法律面でも特にマンション法と呼ばれる「区分所有法」は新しい法律で普段使用しない文言が多く分かりにくいと思います。

■大阪土地家屋調査士会  
http://plazazz.mbn.or.jp/osakachosashi/



#### 表示登記や調査、測量が主な仕事

土地家屋調査士はマンションに限らず、土地や建物などの不動産の現況を調査し、物理的な実態(用途、構造、面積等)や権利関係(所有権、抵当権、賃借権等)を確認し、正確に登記に表わす資格者です。権利関係の登記は司法書士さんが行いますが、表示登記を業として行うことができるのは土地家屋調査士だけです。

マンションを設計するのは建築士さんの仕事ですが、建築する際の敷地調査や測量、建築後の1棟建物、専有建物の測量、規約設定、区分建物表示登記は土地家屋調査士の仕事です。何百戸という団地もあれば、数戸の連棟式の区分建物もあります。建て替えや増築の際、事前の段階から声をかけていただければ、十分な経験をもとに実態と法律面の整合性を考え、アドバイスしていきます。

### 不動産鑑定士

マンションは“じぶん所有”ではなく“くぶん所有”であることの自覚を

#### 管理のよしあしは資産価値に大きく影響

かつて「別荘地を買うなら、管理を買え」と言われたものです。これは、シーズンオフの別荘地全体や個々の建物の良好な維持管理なくして、シーズンインに別荘地として役に立たないからです。ずさんな管理や管理の手抜きはたちまちのうちに、その別荘地の資産価値や投資価値を損なわせることになるからです。

このことは別荘地だけでなく、今日ではマンションについても当てはまります。マンションの価格は、その立地条件や環境、建物のグレード等種々の要因が複合的に組み合わさって形成され、専有部分(居室等)に集中的に体现されるものですが、中古マンションが大量ストックされてきている今日、これからは管理の良し悪しが資産価値に影響してくることは必ずと考えるべきではありません。

■(社)大阪府不動産鑑定士協会  
http://www4.osk.3web.ne.jp/reaosaka



#### 管理状態を鑑定評価に反映

マンションの各居住者が自分の専有部分にだけ関心があって区分所有者としての自覚が欠けていたり、また管理組合の活動も主体性に欠けていれば、たとえば長期修繕計画等の取り組みがおろそかになりかねず、結果として資産価値の保全がおぼつかなくなります。管理規約が遵守されているかどうか、遵守されていないことで規約の内容に問題はないか、建物等の保守管理にあたって管理費、修繕積立金の水準は妥当なものかどうか等、区分所有者間の意思の疎通、相互協力はマンションの資産価値保全の上で必須の要件となります。

不動産鑑定士も、今後は管理の状態をよく確認し、その状態如何によっては評価の上に反映させていくことになります。共用部分について、共存共栄が図られず、争ったり、トラブルりして管理不行き届きであることは、自らの手で資産価値を減退させていることに他ならないことを肝に銘じて受け止めていただきたいものです。

### 税理士

マンション管理における財政のあり方

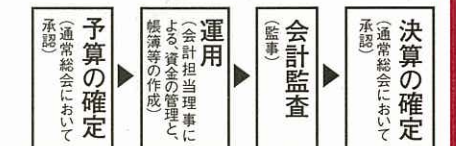
#### 管理組合と財政

マンションは中高層共同住宅です。この「共同」という言葉には、そこに住む人たちが協力しあって、お互いに住みやすい住環境を維持し、かつ自分たちの資産価値を維持していくといった意味があります。そのために設けられた組織が管理組合であり、そこには当然ながら財政的な裏付けが必要となります。

マンションの管理費用は、まず日常管理に必要な管理費と、長期修繕に備えて貯蓄する修繕積立金とに区分されます。家計に例えると、日々の生活費が管理費で、将来への貯蓄が修繕積立金ということになります。

マンションの管理に関して、この管理費と修繕積立金とを、いかに効率的・効果的に運用し活用していくかという面から捉えていくのが、管理組合の財政です。管理組合の財政は、次のような流れで実行されます。

#### 財政への住民の積極的な関心と参画



これらのうち、もっとも重要なのは、予算と監査です。

予算とは、管理組合の今後1年間の事業計画を、数字によって具体的に表現したものであって、単なる金銭の配分ではありません。ですから予算は、マンションを管理していくにあたっての、全住民の意志が反映されて確定したものでなければなりません。

一方、監査とは、管理組合の財政が、予算(すなわち全住民の意志)に沿って資金が適正に運用されたかどうかを確認するものであり、単に不正の有無がチェックされればよいという程度のものではありません。

したがって、マンションを維持管理していくためには、財政に対する全住民の積極的な関心と参画が必要不可欠なのです。

■近畿税理士会  
http://www.kinzei.or.jp



### 支援メンバー



#### 社団法人 日本高層住宅協会大阪支部

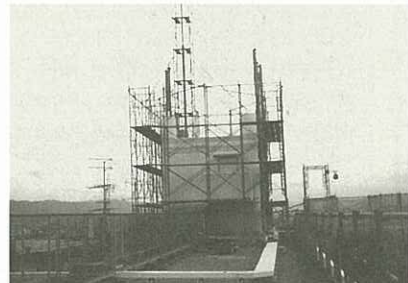
### 全国約370万戸の分譲マンションの維持・管理に率先的役割を!

●約30年、マンション需給環境の整備に尽力  
(社)日本高層住宅協会は、高層住宅建設事業の健全な発達を図り、国および地方公共団体の住宅政策および都市計画に協力し、国民の住生活の向上に寄与することを目的に、昭和43年社団法人として認可設立された団体です。以来30余年、都市を生かす住まいは「高層住宅」であると確信し、「良好な住宅ストック」として次世代に引き継げるマンションの需給環境の整備を提言してきました。

●分譲後の維持・管理は事業主の社会的使命  
現在では、マンションは都市住宅の本流として定着し、これまでに供給された分譲マンションは全国で約370万戸を超えたとされています。これら背景に「良好な住宅ストック」を活用するという観点から、建設省・住宅金融公庫・地方自治体など、いろいろなレベルで管理の重要性が指摘されていますが、当協会では、事業主の社会的使命として、分譲後の維持・管理上の問題についても検討・研究を行ってきました。

#### ●長期修繕計画や費用の積立金制度実践

平成7年には、業界で初めて①マンション分譲時においてマンションの長期修繕計画の提示と説明②同計画に基づく適正な修繕積立金と積立方式の提示③同計画の一定期ごとの見直しや劣化診断の必要性の説明等、同計画のあり方と適切な修繕積立金制度の自主基準を制定し、会員会社に周知を図ってきました。従来にもまして、今後ますますマンションの維持・管理が重要となるこの期に、大阪市マンション管理支援機構の役割は大きく、賛助会員である当協会も、分譲の段階から管理面を考慮した活動を心がける所存です。



http://www.kjk.or.jp

### 支援メンバー



#### 社団法人 高層住宅管理業協会関西支部

### マンション管理のプロが運営や保全診断、大規模修繕を支援

#### ●わが国唯一のマンション管理業の団体

(社)高層住宅管理業協会は、昭和54年に建設大臣の許可を得て設立された、わが国で唯一のマンション管理業の団体です。会員数は全国で正会員が289社、賛助会員が34社。東京に本部を置き、関西、九州、中国・四国、中部、東北、北海道にそれぞれ支部を組織し運営しています。会員社が管理するマンションは280万戸で、全国のマンションストック370万戸の76%に相当します。

http://www.kanrikyo.or.jp

#### ●1600管理組合、約20万戸を大規模修繕

協会の主要な事業は、マンション保全診断センターを昭和60年に設置し、マンションの保全診断、大規模修繕計画、工事監理等への支援をさせていただくことです。これまでの実績は、1600管理組合、約20万戸に及んでいます。

平成8年度からは、管理組合資金の安全性を確保するため、管理費等保証制度をスタートさせました。この制度は、管理会社の倒産等により管理組合が被害を受けたとき管理費等の1カ月分を保証するとともに、管理業務が中断しないよう管理会社の紹介をスムーズに行うものです。なお、これまで適用例はありません。

#### ●相談受付や図書の発行で広報活動も

また、管理業務のプロを育成するため区分所有管理士制度を実施しています。この制度は協会独自の資格認定制度ですが、マンション管理を総合的にマネジメントする優秀な人材を輩出する目的として平成8年度から始めており、すでに1700人の資格者が誕生しています。その他、管理組合の役員の方々等から、マンション管理に関するご相談にも応じております。また広報活動として、マンション居住者向けの図書、および管理業務に必要な図書を編集、発行しております。



第1回

ペット飼育禁止の管理規約の効力

東京地方裁判所：平成6年3月31日判決（判例時報1519-101）

【事案】

専有部分で犬を飼育している区分所有者に対し、管理組合が管理組合規約の規定に基づき、マンション内での犬の飼育の禁止と訴訟提起についての弁護士費用相当の損害賠償を請求した事例です。

管理規約に基づいて定められた「共同生活の秩序に関する細則」で「小鳥および魚類以外の動物を飼育すること」が禁じられています。ところが被告側は、ペットを飼育する権利は、憲法13条（幸福追求に対する国民の権利）および29条（財産権）により保障された重要な権利であるとし、現在、ペット飼育の重要性が社会的に認知されつつあり、同時にマンションでのペット飼育を許容する条件が整いつつあると主張しています。したがって本件規定は、ペット飼育による被害が他のマンション居住者に具体的に発生している場合や、被害発生が蓋然性（確立）が存する場合に限り、飼育を禁止する趣旨に解されるべきであると主張。つまりそれ以外は犬を飼ってもよいのではないかということです。



【判決の要旨】

さまざまな価値観をもっている人たちが集合しているマンションでは、互いに節度を守ることによって一定水準の住環境を維持し、共存していかなければなりません。したがってペットの飼育は、あくまで他人に迷惑をかける限りにおいて自由に行うことができるとしています。区分所有者の中には動物の鳴き声や臭気、体毛などを生理的に嫌悪し、あるいはそれに悩まされる人たちもいます。また飼い主が十分注意しても、動物による病気の伝染など衛生面の心配があるかぎり、ペットの飼育については区分所有法の規定に従い、規約でその調整を図ることは当然できます。

すなわち、マンションは必ずしも防音、防水面で万全の措置が取られているわけではないし、バルコニーや窓、換気口を通じて臭気が侵入しやすい場合も少なくありません。こうした構造上、マンション内での動物の飼育は、糞尿によるマンションの汚損や臭気、病気の伝染や衛生上の問題、鳴き声による騒音、咬傷事故など建物の維持管理や、他の居住者の生活に有形的影響をもたらす危険があります。また、動物の行動や生態自体が他の居住者に対して不快感を生じさせるなど、無形の影響をも及ぼすおそれがあります。

さらに、飼い主およびその家族の良識と判断による自主的な管理にゆだねることは限界があり、具体的な実害が発生した場合に限って規制することとしたのでは、不快感などの無形の影響の問題に十分対処することはできません。万一、実害発生の場合にはそれが繰り返されることも考えられます。したがって、規約を公平に明確に適用するとすれば、具体的な実害が発生しなくても、小動物以外の動物の飼育を一律に禁ずることにも合理性が認められます。

このことから、犬の飼育は前記共同の利益に反する行為として禁止することは、区分所有法の許容するところであると判断し、被告に対し、「マンションでの犬の飼育を禁ずる」旨の判決がなされました。

ひとこと  
コメント

- この判決の後にも、管理規約のペットの飼育禁止の規定に基づく飼育の差し止め訴訟の判例がいくつか出ていますが、いずれも本判決同様に一律的なペット飼育禁止の規約を有効として差し止めを認めています。（東京高判／平成6年8月4日、東京地判／平成8年7月5日）
- 前記の東京高裁の判決では、すでに犬を飼育している区分所有者がいる場合に、規約を改正してペットの飼育を一律的に禁ずるも有効であり、この場合でもすでに犬を飼育している区分所有者に特別の影響を及ぼすものでなく、承諾は不要としました。
- 判例の流れは以上のとおりですが、飼育禁止にはペットの処分という困難な問題もはらんでいますので、十分話し合いのうえ解決することが望ましく、規約改正の場合などは、ケースによっては、厳格な飼育条件を定め、一代限りの飼育を認めることも検討すべきと思われます。

（担当 大阪弁護士会）

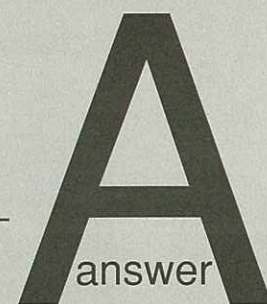


どこまでご存じ?

マンション管理Q&A

マンションの区分所有法

マンションに区分所有法という法律があるのは知っているのですが、内容を十分に理解していません。分かりやすくご説明ください。



区分所有法は、マンション生活のルールを規制する法律で、別名「マンション法」とも呼ばれています。一つの建物を区分して所有する分譲マンションは昭和35（1960）年頃から登場しましたが、マンション生活のトラブル等の対応までは想定していませんでした。そこで昭和37（1962）年、「区分所有法」と「建物の区分所有などに関する法律」が作られたのです。ですからマンションでのトラブルのすべては、最終的にはこの「区分所有法」が拠りどころとなります。

昭和58（1983）年には下記のような大幅改正（以下「新法」）をし、今日に至っています。

管理組合が必ず成立することになった

旧法では、区分所有者の団体である管理組合についての規定がなく管理組合がないマンションもありました。しかし新法では、区分所有後、管理組合が自動的に成立し、区分所有者はその構成員になります。また、その管理組合の運営は、区分所有法の規定にしたがって行われることが明文化されました（区分所有法第3条）。



30人以上の組合は法人化も可能になった

管理組合を構成する区分所有者の数が30人以上の場合は、区分所有者および議決権の各3/4以上の決議で管理組合法人となることができます（区分所有法第47条）。

多数決主義を採用した

旧法では、「共用部分の変更」や「管理規約の設定、変更または廃止」を行うには、区分所有者全員の賛成が必要でした。しかし、それではたった一人の反対者のために他の区分所有者の賛成が無意味となり、管理業務の遂行にも大きな障害が生じることから、新法では集会で区分所有者および議決権の各3/4以上の多数決によって行うことができました（区分所有法第17条）。

専有部分と敷地利用権の分離処分が原則としてできなくなった

新法では、建物の専有部分と敷地に対する所有権、地上権、賃借権などの敷地利用権を分離して処分できないことになりました（区分所有法第22条）。

ただし、新たな専有部分の増築予定のあるマンションや、大規模で長期間にわたって数次に分けて分譲されるマンションの場合、この原則が不合理なときもあり、その場合は規約で分離処分可能な定めをすれば、この原則は適用されません。



賃借人も建物の使用に関して義務を負うことになった

新法では、賃借人や留守番などの占有者も、分譲マンションなどの共同生活における一員として、建物の管理や使用に関して区分所有者と同じ義務を負い、共同の利益に反する行為をしてはならないとされました（区分所有法第6条・区分所有法第46条）。

さらに、悪質な行為をする違反者に対しては、行為の停止、使用禁止、占有者に対する引き渡し、区分所有権の競売の各請求ができることになりました（区分所有法第57条～区分所有法第60条）。

建て替えが多数決でできるようになった

新法では、建物としての効用を維持・回復するのに費用がかかりすぎた場合、いくつかの条件のもと、集会において区分所有者および議決権の各4/5以上の多数決で、建て替えが行なえるようになりました（区分所有法第62条）。