

事の始まりは、居住者X氏が大型車を購入したことから始まります。彼は、車のドア開閉時に植込みが、ドアに擦れるとの理由で、無断で植込みの一部を伐採するという常識はずれの行動に出てしまったのです。その時の理事長は、問題になることを避け、ご自分の駐車場とX氏との入れ替えを行いました。このことがさらなる問題を引き起こすことになるのです。移動した駐車場での出来事です。隣に駐車されていた居住者が後部座席に子供を乗せて停車した後、子供が後部ドアを開いた際に、X氏の車に当ててしまったのです。もちろん謝罪をし、この件は和解したのですが、お互い気まずい関係となりました。その後、このことが原因かどうかはわかりかねますがX氏は、車を高級車に買い替えます。X氏は自分の駐車場の両隣に駐車している居住者に対し、X氏が乗降しやすいようにドアの開閉スペースを開けるよう要望します。つまり、X氏の車とのスペースを空けなさい、反対側の駐車場区分けラインに寄せて止める様に、直接要求したそうです。一方の居住者は、要求を受け入れましたが、もう一方の居住者A氏は、反対側の車に迷惑が掛かるので、通常どおり駐車場の中央あたりに駐車する旨、回答したそうです。その時どのようなやり取りが行われたのか分かりませんが、X氏の異常な行動が始まったのです。X氏の要求に応えなかったA氏に対し、何度も直接部屋に行き、時には玄関ドアを叩く、大きな声を出すなど、問題行動が繰り返され、当時の理事長が間に入り問題解決を図ったのですが、X氏から、ここでは言い表せないような言葉を浴びせかけられ、X氏のTwitterには理事長への誹謗中傷や当マンションへの不満が上げられ、仲裁は失敗に終わりました。また、夜遅くまでご自身の車の車内に長時間居座り、周りを監視するなどの問題行動が繰り返されていました。ここまで来ると、まったく関係がない居住者も異変に気づきます。また、A氏は高齢女性の単身住まいだったこともあり、恐怖で当マンションに住むことが出来なくなり、一時的に知人宅に避難する事態に発展したのです。前置きが長くなりましたが、私に相談されたのが、ここまで問題がこじれてからで、

理事会からは、「問題行動を繰り返す居住者を退去させたい。」との依頼内容でした。話を詳しく聞くとX氏は区分所有者ではなく賃貸人だそうで、マンション全体の居住者に対し多大な迷惑をかけているので、出ていってほしい、とのこと。私は、まずX氏の意見も聞かないといけなないと思ひ、X氏と会いたい旨を伝えましたが、理事会の方々・管理員は、この件に係わると自分にも被害が及ぶ恐れがあり協力を得られません。何とか会えたのですが、X氏は私に対し、辛辣な暴言を浴びせただけで、問題解決の糸口すらありませんでした。ただただ嫌な思いをただけに終わりました。取り敢えず弁護士に相談したのですが、かなりの問題行動があったとしても裁判を行った場合に、X氏に退去の判決がでる事はないとの見解を示されました。X氏とA氏との裁判であれば勝訴できるが、X氏とマンション全体との問題とするのは、難しいとの回答でした。弁護士のアドバイスで、今後、迷惑行為を繰り返さないようX氏に誓約書を書かせることから始めることとなり、X氏の問題行動の経緯、内容を詳しく伝え、これらの行為がマンションの管理規約・区分所有法に照らし合わせ、違反している事柄を洗い出し、誓約書の原案を作成して頂きました。原案を元に管理組合で誓約書を作成し、X氏に対して理事会への出席を要請しました。X氏は、ご自分の母親と二名で出席され理事長から、これにいたる経緯・X氏の行為がマンションの居住者に対する迷惑行為であることの説明を受け、誓約書に記名捺印を求めたのです。また、敷地外の他の月極駐車場への移動を勧めました。すると、X氏に付き添われていた母親が激怒され、私の息子がそんなことするはずがありませんと言い放ち、狂乱されたかのごとく、管理組合に対し罵詈雑言を浴びせ、あまりの剣幕に収拾が付かなくなると思われましたが、X氏自ら母親をなだめ落ち着かせ、誓約書に記名捺印を行い、その場を退席されました。その後、X氏は退去されました。理事長は、たいへん喜んでおられましたし、A氏もご自宅に戻ってこられたそうですが、私としては、後味の悪い業務となりました。
(主任専門委員 今西琢哉)