

区分所有法58条による使用禁止請求否認事例（大阪高判平14.5.16判タ1109-253頁）と同法59条競売請求認容事例（東京地判平17.5.13判タ1218-311頁）比較

竹田 智志（本学非常勤）

【はじめに】

法6条による共同利益背反行為があれば、その区分所有者に対し、他の区分所有者の全員または管理組合法人は、管理費の未払いを理由に、差止め（法57条）、使用禁止（法58条）、競売請求（法59条）が認められるか。①法58条の適用の可否と②競売請求の可否を考察することにする。①につき全面的に否定されているというわけではないが、判例上の実効性という意味で②の認容が目をつくる。すると形式的競売であるがゆえに換価というよりは結局、所有権の剥奪が主目的となり、未納管理費等が区分所有者の団体に戻ってくることはない。

① 長期管理費等の滞納を理由とした区分所有者の専有部分の使用禁止請求を否認した事例

大阪高判平14. 5. 16判タ1109号253頁。ビル使用禁止、管理費等請求控訴事件、確定

【事案の概要】

一棟の建物であるテナントビル「Sビル北堀江」（以下Sビル）の区分所有者である被告Y（原審・被告、控訴人）に対し、建物の区分所有等に関する法律（以下区分所有法）25条の管理者であると主張するX（原審・原告、被控訴人）が、Yの管理費等の滞納（平成3年9月から13年2月末までに1348万5561円）が区分所有者の共同の利益に反する行為であるとしてYの専有部分の使用禁止を求める（第一事件）とともに、滞納管理費等の支払を求めた（第二事件）たものの、Yは原判決中のY敗訴部分の取り消しと取消部分に係るXの請求の棄却、全面的訴訟費用の負担を求め控訴した。

なお、第一事件における使用禁止を求める請求についてはまず、法人であるXが管理者ではないとし、その原告適格を。法58条による使用禁止は、物理的な保全義務違反に適用されるべきもので管理費等の滞納はそれにあたらぬとして争う。

【判旨】

本判決は、管理費等の滞納と区分所有法6条1項との関係は、区分所有者が管理費等を支払わないことによって、共用部分等の管理に要する費用が不足し、管理が不十分になったり、他の区

分所有者が立て替えなければならない事態になること。特に本件においては、Yの管理費等の滞納が、期間及び金額の双方において著しいものがあることからすると、法6条1項の「区分所有者の共同の利益に反する行為」に当たるといえることができるとし、まず、管理費等の滞納と法57条の差止請求との関係については、管理費等の滞納の場合には、積極的な加害行為があるわけではないので、同条に定める「必要な措置」は管理費等の支払を求めるとするのが想定される程度であるが、そのこと自体は特別の規定を待つまでもなく当然のことであって、管理費等の滞納につき法57条の差止請求を認める実益はない。これに対し、法59条の競売請求については、これを認める実益があり、その要件を満たす場合には59条に基づく競売請求をすることができる。すなわち、管理費等の滞納については、区分所有法7条による先取特権が認められているが、先取特権の実行によって、あるいは債務名義を取得し管理費等を滞納している区分所有者が有する他の財産に強制執行をすることで滞納管理費等の回収を図ることができるが、これらの方法では効果がない場合には、法59条による競売も考えられ、競売による買受人は未払の管理費等の支払義務を承継するので（同法8条）、法59条による競売は、管理費等の滞納解消に資する方法であるといえる（もっとも、同法7条による先取特権の実行が功を奏さない場合がある。区分所有権につき先取特権に優先する抵当権等が存在するため、区分所有権に剰余価値がほとんどない場合であり、未払の管理費等を承継する買受人が現れるかは疑問だが、当該区分所有者を排除するため、他の区分所有者等があえて買受けるということも想定できないわけではない。）。

では、本件で問題となっている法58条による専有部分の使用禁止請求について、管理費等の滞納の場合に適用があるかを検討すると、同条の規定は、共同の利益に反する行為をする区分所有者に対し、相当の期間、専有部分の使用を禁止するというものであるが、専有部分の使用を禁止することにより、当該区分所有者が滞納管理費等を支払うようになるという関係にあるわけではなく、他方、その区分所有者は管理費等の滞納という形で共同の利益に反する行為をしているにすぎないのであるから、専有部分の使用を禁止しても、他の区分所有者に何らかの利益がもたらされるというわけでもない。管理費等の滞納と専有部分の使用禁止とは関連性がないことは明らかだから管理費等を滞納する区分所有者に対し専有部分の使用禁止を認めることはできないと解するのが相当だ。Xは専有部分の使用禁止によって、滞納管理費等の支払いが促進される教育的効果がある旨を主張するが、そのような効果があるのかどうか定かではなく、しかも、あるとしても事実上の効果に止まるのであって、そのために法58条の使用禁止が認められるべきものではない。

また、区分所有法57条ないし59条は、段階的な手続を規定したもの、専有部分で騒音等を発散させる、あるいは専有部分を暴力団事務所として使用しているなど、積極的に区分所有者の共同の利益に反する行為がされている場合は、法59条の競売請求の要件を満たすときには、当然に法57条及び58条による各請求も認められるという関係にあるが、本件のような管理費等の滞納については、共同の利益に反する行為の態様が騒音、暴力団事務所の事例とは異なるのであるから、法59条による競売請求が認められることから直ちに58条による専有部分の使用禁止も認められるという関係にもない。Xの専有部分の使用禁止を求める請求は理由がない。

【分析】

1 本判決の意義

原審における争点は、Xの原告適格等について、Yの共同利益違反行為（区分所有法58条）と、管理費等債務の不履行の3点であった。まずは各争点についての判断であるが、原告適格等について、本件総会は、適法な手続を経て、Yに対し区分所有法58条の専有部分の使用禁止を求める訴えを提起すること、及び、Yに対し、管理費等（管理費、修繕積立金〈修繕費〉、分担金〈電気料金分担金〉及び電気料金）の滞納分の支払を求めることが決議されたものと認められる（ただし、Xが第二事件において請求するエレベータ分担金については、決議された事実は認められない。）。また、Xの共同利益違反行為（区分所有法58条）については、区分所有者の共同の利益に反する行為につき、区分所有法58条1項は、同法6条1項に規定する行為につき、一定の要件のもとで専有部分の使用禁止請求の訴えを提起することができる旨規定するが、同法6条1項は、「建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」と規定するのみで、これを物理的な保全義務に限定するものとは必ずしも解されない。しかるところ、管理費等の滞納の場合であっても、その程度が著しい場合には、当該建物の保存に支障を来し、管理又は使用に障害が生じることも十分想定されるものである。そして、管理費等債務の不履行について（不適法とされたエレベータ分担金を除く部分について）は、Xは、平成13年2月末日において、被告が負担する債務は、合計金1348万5516円になると主張するが、Yはこれを明確に争わないので、同事実を自白したものとみなす（なお、弁済期についても自白したものとみなされるから、平成13年2月末日から遅延損害金が発生する。）。内訳は(1)管理費 941万6942円（含消費税35万432円）、(2)修繕費 94万653円（含消費税3万4983円）、(3)電気料金分担金105万7705円、(4)電気料金218万3572円、合計 1359万8872円から11万3311円（平成12年3月1日X支払い分）を差し引いた額とし、平成13年2月末日から支払済みに至るまで民法所定年五分の割合による遅延損害金の支払義務を負うとした。

思うに、法58条はこれまでに、専有部分の暴力団事務所としての使用、新興宗教の教団施設としての使用を禁止する場面で登場し、請求が認められているケースはあるが、管理費等の滞納によって認容されるケースは皆無である。が、法58条の使用禁止が、滞納管理費等の弁済に対する心理的な圧力となり、また、当該区分所有者が使用禁止が命じられた場合も、第三者への譲渡或いは第三者への賃貸は可能であるから、それらによる収益から弁済することも可能であり、或いは、譲渡を受けた第三者への債務承継による回収も期待できるとの判断は、滞納管理費等の回収という点からすれば、非常に積極的な判断であると解される⁽¹⁾。

2 本判決の評価

Xの原告適格等について及び管理費等債務の不履行については原審の判断を引用するが、区分所有法58条に基づく専有部分の使用禁止請求については、各区分所有者は、専有部分についてそ

それぞれ所有権を有し、形式上はこれを独占的に支配する権能を有している。専有部分といえども物理的には一棟の建物の一部分にすぎず、一棟の建物を良好な状態に維持することが必要であり、区分所有者全員の有する共同の利益に反する行為をすることは、たとえ専有部分に対する区分所有者の権利の範囲内の行為と認められるものであっても許されず、このことは建物の区分所有の性質上当然のことであるが、区分所有法は、区分所有者が、「建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」をすることを禁止し（6条1項）、ここに規定する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる（57条1項）。6条1項に規定する行為により区分所有者の共同生活上の障害が著しく、57条1項に規定する請求によってはその障害を除去し共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、相当の期間、当該区分所有者による専有部分の使用の禁止を請求することができる（58条1項）。さらに、6条1項に規定する行為により、区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去し共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、当該区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる（59条1項）。

このように、共同の利益に反する行為をする区分所有者に対しては、区分所有法57条による行為の差止請求、58条による専有部分の使用禁止請求、59条による区分所有権の競売請求をすることが認められているが、これらの関係は、一般的には、57条による差止請求によっては共同生活の維持を図るのが困難な場合に58条による専有部分の使用禁止請求が認められ、差止請求はもとより、使用禁止請求を考慮に入れてもなお共同生活の維持を図るために他に方法がないといえる場合に、59条による競売請求が認められるというものである。例えば、専有部分で騒音、悪臭を発散させるなど他の区分所有者に迷惑を及ぼす営業活動をしている場合、暴力団構成員が専有部分をその事務所として使用し、他の区分所有者に対し恐怖を与える等の行動をとっている場合等を考えると、区分所有法57条により、騒音、悪臭を発散させる営業行為の差止請求、あるいは暴力団事務所としての使用の差止請求が功を奏さないときに、58条による相当期間の専有部分の使用禁止請求が認められ、さらに、それが功を奏さないときに59条による区分所有権等の競売により、その区分所有者を区分所有関係から終局的に排除することが認められるというものである（なお、裁判上の請求をするにあたり、必ずしも手続的な段階を踏む必要はなく、その要件を満たす限り、直ちに58条又は59条の請求をすることもできると解されるとした上で、管理費等の滞納という形で共同の利益に反する行為をしているにすぎないのだから、専有部分の使用を禁止しても、他の区分所有者に何らかの利益がもたらされるというわけでもなく管理費等の滞納と専有部分の使用禁止とは関連性がないことは明らかだから管理費等を滞納する区分所有者に対し専有部分の使用禁止を認めることはできないと解するのが相当だとし、原審の判決を覆し取り消している。

管理費等の滞納における実効性の上では、競売請求が妥当だとしているが、この場合、その処理の射程には、管理費の回収のほか、区分所有権の剥奪も視野に含まれてくる。だとすると、このようなケースにおいては、法59条に一本化するべきなのであろうか。

【検討】

もはや管理費等の滞納問題は、住宅団地を含むマンションの抱える厄介な問題として浮上ってきているし、その増加の傾向が示されつつあると思われる。すると、区分所有者の団体にとっては、法58条をも含め対策できる地裁判決が選択肢を備える点で歓迎されようが、その先にある区分所有権の剥奪という観点からすると、法59条への一本化も考慮せざるを得ない。現行上、このようなケースで法58条を全く蚊帳の外に置いているわけではないから、認容されないというわけではないが、若干の混乱が予測される。むしろ訴外ではあるが、例えば、「将来の給付の訴えは、あらかじめその請求をして給付判決を得ておく必要のある場合に限り認められるところ、……被告の管理費等の支払い義務は継続的に月々確実に発生するものであること、本件マンションは個数10戸と比較的小規模なマンションであり、被告一人の滞納によっても、原告はその運営や財政に重大な支障を期すおそれが強いこと、将来分を含めて、被告の管理費等支払拒絶の意思が相当に強く、将来分の管理費についても被告の即時の履行が期待できない状況が認められる」場合、将来発生する管理費の支払いを認める事例（東京地判平成10年4月14日判時1664-72頁）がある⁽²⁾。

② 区分所有法59条1項競売請求が認容された事例

東京地判平17.5.13判タ1218号311頁。区分所有権競売請求事件、確定

【事案の概要】

XはOマンションの区分所有者であり、区分所有法3条に基づいて構成された管理組合の組合員であり、同組合の理事長・管理者である。被告Yは、平成12年3月以降、本件Oマンションの専有部分P号室の区分所有権と敷地権を有するが、Yは平成12年10月から15年7月までの計34か月分の管理費等合計額117万7420円を支払っていない。なお、Oマンションの区分所有者は管理組合に対し、管理費、修繕積立金、専用庭使用料、専用駐車場使用料といった管理費等を、Oマンション管理規約により支払うこととされている。

本件組合は、平成12年11月頃から15年7月頃までの約3年間、Yに対し管理会社を通し再三、管理費等の請求を繰り返したが、Yは管理費等を支払うことができない事情や支払いを拒絶する理由を示すことなく未払管理費等を支払う気配を見せなかった。そのため管理組合は平成15年8月5日、未払管理費等の支払い求め訴えを提起（東京地判平成15年（ワ）17967号マンション管理費等請求事件）、同訴訟につきYは請求原因事実を認め、平成15年10月20日、同組合の請求を全部認容する判決が言い渡されたものの、判決後もYは未払管理費等を一切支払わなかったため、Xらは平成15年11月以降、話合いの場を求めて週一の頻度で電話或は訪問するも、ほとんどの場合対応しなかった。

そこで、組合はYに対する競売請求を諮る集会決議前の平成16年7月16日、弁明書の提出を求めたところ、Yは病気で倒れ収入がなくなり管理費等を支払うことができなくなった旨の弁明を

共同研究：債権法改正を考える

行い、今後は支払うつもりであること、未払い分につき分割で支払っていくといった内容の文書を提出したが、具体的には支払いにつき「払う払う」と云うのみで具体的支払方法を提示するまでには至らなかった。

管理組合は平成16年8月6日、東京地判平成15年（ワ）17967号マンション管理費等請求事件の勝訴判決を債務名義とし、Yの預金債権の差押えを申し立てたところ、Yは原告代理人に電話し脅迫的言動を行い、生活費を返せ、ふざけるなどした文書をファクシミリで送信した。組合は同年9月7日、先の申立てによって得た債権差押命令に基づいて第三債務者より30万9195円を取立て翌日再度預金債権の差押えを申し立てたが残高がなかったため、強制執行は不奏功に終わった。Yの未払い管理費等の支払い状況は、本件訴訟提起までで不払い期間の合計が50か月分に及ぶ。

OマンションP号室の時価は約1800万円であるところ、既に、第1順位で債権額3070万円の抵当権設定登記、第2順位で債権額120万円の抵当権設定登記、第3順位で条件付賃借権設定仮登記（金銭消費貸借の債務不履行を条件とする）、第4順位で債権額1000万円の抵当権設定仮登記がある。本件管理組合が区分所有法7条による先取特権または前記判決に基づいて本件マンションP号室およびその敷地権の競売、強制競売を申し立てたとしても、無剰余による取り消しとなる可能性が高い。

また、Yは、本件訴訟において、裁判所に対し、本件第1回口頭弁論期日の前日の午前10時過ぎに、風邪のため同期日に出席できないが、1日ないし2日のうちに未払管理費等の全額を振り込むつもりであるとも読めるファクシミリ文書を送信し、同期日に出席しなかったが、平成17年2月28日に、本件管理組合に対して、1ヶ月分の管理費等（駐車場使用料を除く）相当額である1万4630円を振り込んだにとどまる。するとYの管理費等の不払いは、「区分所有者の共同の利益に反する行為」（区分所有法59条1項、57条1項、6条1項）に該当し、これにより、「区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難」（同法59条1項）な状態が生じていることは明らかといえ、Xは、同条項に基づく競売を請求するに至った。

【判旨】

Yは、適式の呼出しを受けながら、口頭弁論期日に出頭せず、答弁書その他の準備書面を提出しない。したがって、請求原因事実を明らかに争わないものとして、これを自白したものとみなす。

本件訴訟における区分所有上59条1項に規定する要件ではYは、本件マンションの管理運営のために区分所有者が共同して負担しなければならない管理費等を長期にわたり滞納し続けており、その未払管理費等は多額に登るのであって、Yのこのような行為は、「建物の管理に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」（区分所有法59条1項、57条1項、6条1項）に該当すると認められ得るとし、また、未払管理費等についてもYの対応や応訴態度に照らせば、Y自らの任意の支払いがされる見込みはなく、今後とも被告の管理費等の不払い額は増大する一方であると推認できる、本件管理組合は採り得る手段のほとんどすべてを講じている上、仮に区分所有法7条による先取特権または前記判決に基づいて、OマンションP号室及びその敷地権の競売を申

し立てたとしても、Yの未払管理費等を回収することは困難であるというほかないから、Yの行為により「区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難」（区分所有法59条1項）な状態が生じていると認めることができるとした上で、本件訴訟においては、区分所有法59条1項に規定する要件をみたしていると認めることが相当で、XのYに対する本件請求は理由があるから、これを認容した。

なお、本件訴訟の提起に関する集会の特別決議（区分所有法59条1項、同2項、58条2項）につき、本件管理組合は、総議決権保有者数が64名、総区分所有者数は63名であるところ、このうち56名が、平成16年7月31日開催の本件管理組合の集会に出席し（出席者14名、委任状による出席者42名）、出席者が全員一致して本件訴訟を提起することを決議した。訴訟追行者に関する集会の決議（区分所有法59条2項、57条3項）については、平成16年12月12日開催の本件管理組合の集会における、総議決権保有者のうち57名（出席者19名、委任状による出席者38名）、上記区分所有者のうち56名（出席者18名、委任状による出席者38名）が出席し、出席者全員一致して、原告が他の区分所有者の全員のために本件訴訟を提起することができる旨を決議している。

【分析】

1 本判決の意義

さて、平成10年以降、管理費滞納を巡るトラブル事例は著しい増加の傾向を示しているが、近時の法59条における競売請求は、区分所有者が、平成12年11月分から管理費、修繕積立金等を滞納し、管理組合は、平成15年4月分までの滞納分につき東京簡裁に支払督促の申立てをし、仮執行宣言付支払督促を得たが、その後も滞納を続けられた。組合は、集会の決議により競売請求をすることを決議し、法59条所定の競売を請求。裁判所は、管理費等の滞納が共同利益背反行為に該当すると認めたものの、競売請求が認められるためには、競売以外の方法によっては債権の回収の途がないことが明らかである場合に限るとした上で、競売以外の途が明らかであるとは言えないとし請求を棄却した事例（東京地判平18・6・27判時1961・65頁）がある他、管理費等は、その維持管理のために必要となるものであり、その負担は、区分所有者の最低限の義務であるといったことを指摘する事例（東京地判平19・11・14判タ1288・286頁）、区分所有者から徴収した管理費によって区分所有建物の維持・管理等に要する費用を賄うのだから、この不払いは共同利益背反行為に当たるとした事例（東京地判平22・11・17判時2107・127頁）がある⁽³⁾。

法59条1項の競売請求にあたってその実体的要件は、①区分所有者が6条1項に規定する行為をしたこと、又はその行為をする恐れがあること。②当該行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しいこと。③他の方法によっては、その障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であることが求められている⁽⁴⁾。

先に示した判例を含め、マンション等の共同住宅において、区分所有者の共有に属する共用部分を維持管理していくために、所定の管理費や修繕積立金等を区分所有者負担することは当然で

あり、これは区分所有者の最低限の義務であるといつて過言ではない。一部の区分所有者がその支払いをしない場合、その負担は他の区分所有者に掛かることになり、不公平が生じ、最終的には共用部分の維持管理が困難となる事態を招くことが想定され、共同利益背反行為にあたる、或は区分所有建物は、区分所有者から徴収した管理費によって、その共用部分の維持、管理等に要する費用を賄うのであるから、管理費の不払い自体、区分所有者の共同生活上の障害となり共同利益背反行為であるとした事例等が多数を占めるなか、反対に管理費等の滞納者が滞納管理費を一括して支払うことを申し出たことを受けて、「他の方法」がないとは認められないとした事例も存在する。

さて、本件では、Yが、マンションの管理運営のために区分所有者が共同で負担しなければならない管理費等を長期にわたって滞納し続けていること、かつ、それが多額に上ることを踏まえ、Yのこのような行為が共同の利益に反する行為に該当するとし、未払い管理費等につきYの対応、応訴態度から任意に支払われる可能性は低く、むしろ今後も、Yの滞納管理費等の額は増大する一方であることが推認できるところ、区分所有者の団体は取り得る手段のほとんどすべてを講じ、仮に法7条による先取特権又は判決に基づき区分所有建物と敷地利用権の競売を申立てたととしても、滞納管理費等を回収することは困難だとして、Yの行為によって他の区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によっては、その障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることは困難な状況であることを認めた。そして、Yの不誠実な対応の詳細を認定し任意の支払いの見込みのないことを認めた上で、競売等の実効性のないことをあらかじめ認めているのである。

なお、被告である滞納者の対応・応訴態度といった主観的側面を重視しすぎるあまり、判断枠組みにおいて客観的側面と主観的側面とを総合的に判断する手法の広がりや危惧する学説もある。管理費等滞納事例における競売の請求は、三つの要件に対する判断が焦点となるべきで滞納者の対応・応訴態度といった主観的要素がどの程度の枠組みで判断の領域に占められていくのか注目されるというものである⁽⁵⁾。

2 本判決の評価

滞納管理費の回収方法として焦点を絞って考察を行うと、法6条の共同利益背反行為に該当するとして、法59条に基づいて滞納区分所有者の区分所有権、敷地利用権を競売請求するとすれば、法59条の競売請求が、将来の管理費滞納の拡大を防止しようとするために区分所有者の交代を求めるものである以上、滞納管理費の回収を目的としない形式的競売の性質を有するとされる。すると、競売代金は競売費用を控除し滞納区分所有者に交付されることになり、滞納管理費の回収にあたっては、区分所有者の団体が一般債権者として債務名義を取得し、民事執行法に基づき滞納区分所有者の財産を差押えて強制執行による回収を行うか、法7条の先取特権として当該区分所有権、備付資産を競売して回収することをあらかじめ踏まえておかなければならない。とはいえ、換価のための競売を申立てても先順位の担保権があれば、無剰余取消決定がなされることになる。区分所有者の団体はむしろ、この点を踏まえて、競売による滞納区分所有者からの滞納管

区分所有法58条による使用禁止請求否認事例（大阪高判平14.5.16判タ1109-253頁）と同法59条競売請求認容事例（東京地判平17.5.13判タ1218-311頁）比較
理費の回収を諦め、区分所有権の剥奪のみにシフトせざるを得ないという状況にあるのだとみられる(6)。

【結びに代えて】

今年5月、通常総会を終えた千葉市内の大規模団地型マンションの現地調査の際、法59条による競売を行ったが、これは滞納管理費の回収というよりは、滞納区分所有者の区分所有権の剥奪が目的である旨、報告を受けたことがある。これはもとより、「管理組合の忍術(しのぶすべ)だ」と話していたが、滞納者が多数存在すれば又は、激増する予測傾向が高まれば、当然通用することはないであろう。筆者としてはむしろ、①事例における大阪地裁判決が示すように、滞納管理費の回収であっても、法58条の使用禁止を認め、回収のためのバリエーションを豊富に揃える、もしくは構築するべきだと考えるし、この点の、区分所有者の団体における選択肢を複数備えるべきと考える一方で、抜本的な見直し時期を迎えているような感触を拭いきれない。

注

- (1) 土居俊平・月岡利男「共同利益に反する行為と差止・使用禁止・競売の請求」関西大学法学研究所研究叢書第28冊『マンションの法と管理』2004 150頁参照。
 - (2) 横浜弁護士会編「マンション・団地の法律実務」ぎょうせい 2014 190頁、稲本洋之助・鎌野邦樹「コンメンタールマンション区分所有法（第3版）」50頁等参照。
 - (3) 横浜弁護士会編「マンション・団地の法律実務」ぎょうせい 2014 189-191頁参照。
 - (4) 濱崎恭生「建物区分所有法の改正」法曹会1989.8 359頁参照。
 - (5) 横山美夏「区分所有法59条による所有権の剥奪」吉田克己編『財の多様化と民法学』商事法務2014 710頁参照。
 - (6) 土居俊平「管理費滞納行為を理由とする区分所有法59条所定の競売請求の可否」関西大学大学院『法学ジャーナル』第82号2008 46、47頁、宮崎謙「多額の管理費滞納を理由に区分所有法59条1項の競売請求が認められた事例」別冊判例タイムズ（平成18年度主要民事判例解説）1245号220頁参照。
※本稿は、鎌野邦樹、花房博文、山野目章夫編「マンション法の判例解説（仮称）」勁草書房（2016年度発行予定）66講へ掲載予定。
- ※※本稿及び拙稿「区分所有者の団体が一人の区分所有者による滞納管理費等の不払い、共同の利益に反する行為に当たるとし『建物の区分所有等に関する法律』59条に基づき本件不動産の競売を請求したところ認容された事例」（本誌185頁～）は、「マンション管理費等滞納問題の隘路」として、全体構成・全体見直し後、「名城法学第66巻1・2合併号 網中政機教授・片桐善衛教授退職記念論文集」へ寄稿予定。