

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は、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

# 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は、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

東京地判平成25年5月8日

区分所有等競売請求事件

LEX/DB文献番号25512820

竹 田 智 志（本学非常勤）

## 1. 事案の概要

本件は、静岡県熱海市にあるリゾート型マンションAの区分所有者の団体である管理組合法人Xが、B号室の区分所有権、またそれに伴う敷地利用権を有する区分所有者Yに対し、滞納管理費等の不払いが他の区分所有者の共同の利益に反する行為に当たるとして、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」）第59条に基づき、本件不動産の競売を請求した事件であるが、本件不動産はもともと、株式会社Cが所有。Cは平成14年以降平成24年5月31日までに管理費、修繕積立金、有線放送使用料、水道基本料等の一部あるいは全部の滞納を開始し、合計439万1642円の管理費等を滞納していた。そこでXは、Cを相手として区分所有法59条に基づき平成23年5月20日に区分所有権等競売請求事件を東京地裁立川支部に申し立て同年7月15日、認容判決を得た。Xはこの認容判決を踏まえ、静岡地裁沼津支部に不動産強制競売の申立てを行い、その結果、Yが平成24年6月1日、競売による売却で本件不動産を取得した。YはXの管理規約24条に基づきCによる滞納管理費等合計439万1642円につきCと連帯債務の関係にある。なお、Yは平成24年6月1日以降25年1月分までの管理費等計27万6718円をこれも滞納している。

## 2. 判旨

全て認容。

Yは本件不動産取得後、Aマンションの維持・管理運営のための費用を一切支払っておらず、その金額の総計は466万8360円にも及ぶ。Yのこのような行為は、建物の管理における区分所有者の共同の利益に反する行為に該当する。Yの管理費等滞納額は、Cの滞納による競売事件当時の管理費等滞納額を上回る金額であり、本件訴訟に至るまでのXとの交渉においては、その減額を求めるのみでYによる具体的金額の提示、支払方法の提案があったわけでもない。かつYは、別件訴訟（後述）における判決において確定した金額を支払うことが不可能であるとし、今後Y

から任意に本件不動産にかかる滞納管理費等が支払われる可能性は極めて低いとした。

そして、本件未払管理費等の額、前の競売事件における当該不動産の評価額と現時点での当該不動産にかかる権利関係等からすると別件訴訟における判決に基づく強制執行や区分所有法7条の先取特権に基づく競売が奏功しない可能性が高いとした上で、本件では、Yの共同利益背反行為によって、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区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難な状態が生じているといえ、区分所有法59条の要件該当性が肯定されるのだとする。

またYは、Xが本件未払管理費等の減額交渉に応じず、傲慢かつ威圧的な態度をとってYに対して未払管理費等の請求や区分所有法59条の請求をすることが権利濫用に該当すること、Xによる本件訴訟は区分所有法59条の趣旨に反すること、本件未払管理費等の発生の責任はXにあるからYに転嫁すべきではないこと等を主張しているが、本件未払管理費等に関する交渉は、その減額に応じるかどうかは原告の自由である上、管理費等の用途及び管理費等の支払義務が建物の管理に関する最も基本的な義務であることからすると安易な減額交渉に応じることができないのはやむを得ないとし、Yが本件不動産を取得して以後、管理費等を一切支払っていないことなどを踏まえると仮にYが主張するような交渉態度をXがとっていたとしても、Xが本件未払管理費等の請求を行うことや区分所有法59条の請求をすることが権利濫用に該当するとは言えず、本件訴訟が区分所有法59条の趣旨に反しないことは明らかだとし、Xは本件不動産の所有者による管理費等の滞納に関して適時に適切な対応をとっているものと評価でき、未払管理費等の発生の責任がXにあるものとはいえない。Yが本件未払管理費等の支払義務を負うことは別件訴訟における判決が判示するとおりであって、Xによる本件未払管理費等の請求が暴利行為に該当すると評価できる事実はない。なお、本件不動産の評価額と、本件不動産の管理費等が滞納された結果本件不動産の所有者が負うこととなる滞納管理費等の支払額との間には相関関係はないから、管理費等の滞納額が本件不動産の評価額を超えているとしても、そのことが暴利行為に該当しないのは明らかだとする。したがってXがYに対して何らかの責任を転嫁しているものとはいえず、Yの主張はいずれも採用することができないとして斥けた。

※アンダーラインは筆者による。

### 3. 争点

まずは、未払い管理費等の扱いについて、Yの主張は、Xに対し本件未払管理費等の減額を申し入れたもの、一切の話し合いに応じない。請求金額は一銭も減額しないと回答するのみで、満額支払でなければ区分所有法59条により所有権を剥奪する旨の主張をし、債権回収ができなければ再度債権回収の手段として同条により所有権を剥奪し、追放をするとの脅しを主張、債権回収を強要し、さらにXは、平成24年12月2日に第22回定期総会を行い、弁明の機会を与えとの申入れがあったことから何とか話し合いで解決を図るべく出席したが自分の言い分は一切聞かれず吊し上げをされた挙句、大変な屈辱を味わった。被告としては誠心誠意Xとの話し合いに対応しているにもかかわらず、Xの要求態度は傲慢かつ威圧的で、これは権利の濫用にあたるとする。

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は、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

これに対しXは、YはCの滞納管理費等につき、同管理組合法人管理規約24条に基づく連帯債務として履行義務を負う439万1642円及びYが本件不動産にかかる権利取得後の滞納管理費等である27万6718円の合計466万8360円を支払わないため、Yに対し本件未払管理費等を支払うよう再三交渉を行ってきた。YはCによる多額の管理費等の滞納を認識したうえで競売により本件不動産を取得したにもかかわらず、管理費等及び本件未払管理費等の減額の主張を繰り返し減額されなければ支払わない旨主張するのみで、しかも自らが本件不動産を取得した平成24年6月1日分以降の管理費等を含め本件未払管理費等を全く支払おうとしていないとする。

次に、法59条区分所有権の競売の請求における要件の該当性であるが、Yは区分所有法59条につき近時、永年の滞納管理費の収支を目的とした判断がされていることは事実であると認めるものの、同条の趣旨は、著しい義務違反がされ、共同生活の維持を図ることが困難な場合で、他に方法がない場合に限られるとし、訴えをもって当該義務違反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というものであるから、決して債権回収を目的とするものではないとする。そして本件未払管理費等の発生は、Xが有効な手だてを打たず、多額の管理費等の滞納を放置してきた結果であって、その責任はXにあるのだとし、権利の上に眠る者を保護する必要はなく、暴利を目的とした債権回収のために区分所有法59条を多用することは認められないと主張する。

これに対し、Xは、Yが別件訴訟において原告の請求が全て認められたにもかかわらず、本件未払管理費等だけでなく現在も発生している管理費等を全く支払おうとしていない。たとえ別件訴訟の勝訴判決に基づき不動産強制競売手続を申し立てても、本件不動産の管理費等の滞納が500万円以上もあり、また本件不動産は静岡県により差押えがされていることから、同手続は無剰余により取り消されてしまうことは明らかである。したがってXとしては法59条以外の方法では、その障害を除去し共用部分の利用の確保その他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の判断に至ったとする。また、本件不動産の管理費等の滞納を解消するため、Cに対する請求はもちろん、Cを相手とする訴訟提起を行い、Yが本件不動産を取得した後もYに対する請求を行い、Yが支払をしないことから平成24年12月7日には管理費等請求訴訟を提起し、Xの請求を認容する判決を受ける等必要な対応を行い、決して管理費等の滞納状態を放置していたわけではないとした。なお、義務違反に基づく競売の請求に当たっては、Xは、Aマンション管理規約の定めに従い、平成24年12月2日の第22回定期総会で、組合員の議決権の4分の3以上の多数をもって、Yの有する本件不動産について競売を請求することを決議していたとした。そして、この定期総会に先立ち、Yに弁明の機会を与えるため、総会出席の要望書を送達し、Yの代表者が出席したが結局、これまでのように債権の減額を主張し、納得できなければ裁判でもすればよいとの主張を繰り返すばかりであった。Yによる本件未払管理費等や今後の管理費等の正常な支払は今後も全く見込めないとする。

最後に、Yによる状況判断は、熱海周辺のリゾートマンションは、市場に売り物件が氾濫し、何年も売りに出ているが売れないため価格の下落が続いている現状にある。そのような現状下で、Xが巨額な債権を請求しても解決は不可能である。評価額が約300万円の本件不動産につき500万円から800万円近い管理費等の滞納分の請求をしても解決を図ることはできない。むしろ管理組

合の設立趣旨、責務は、健全な管理運営、財務体質を考えるべきであり不毛な争いをするのではないはずだとし、未払管理費等の発生は、Xが有効な手だてを打たず、多額の管理費等の滞納を放置してきた結果で、その責任を認識すべきであり、この点からも本件は区分所有法59条の適用が認められる事案ではないと主張する。

#### 4. 展開

ほぼ15年前まで、管理費等滞納問題が義務違反を前提として議論されることなど殆んどなかった。というより法6条を踏まえ、法57条行為の停止、法58条使用禁止、法59条競売を行使すること自体、威圧的に規定はされているものの顔を出すことなど見当たらなかったといえる。それが、マンションの居室を利用し暴力団の事務所、カルト的宗教施設としての使用が表面化するにつれ、報道等で目にする機会が増加してきた。公共賃貸住宅の場合、入居者はその履歴を参考として居住の可否が判断されるが、分譲マンションにはそれがなくリスクは高まりつつある。

さて、区分所有者の団体にとって、慢性的かつ伝統的課題の一つに管理費等滞納問題がある。平成10年に少額訴訟制度が導入されたことにより滞納問題の解決に向けた展開が期待されたが、結局は通常の訴訟による解決が一般的で、管理費等滞納にあっては効果のほどが知れている。

他方、標準管理規約の改定を受け、区分所有者の団体による管理費等滞納問題への対応は、2004年規約の目玉として登場、共用部分の管理に関する事項は原則、総会決議で決するところ、未納管理費等の請求は理事会決議で足り、理事長が区分所有者の団体を代表し法的措置を迫行できる旨の規定（標準規約60条3項）として設定された。管理費滞納が区分所有者の団体に対し広くしかも伝統的に継続してきたことを受け、その対処に迅速に應えるべく規約として成立してきたものである。

さらに、同規約第8章「雑則」66条において、義務違反者に対する措置として、区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はそのおそれがある場合、法57条から60条までの措置をとることができるとした上で、同規約67条は、理事長の勧告及び指示を明確化し、その中の第3項では、区分所有者等が規約若しくは使用細則に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は理事会の決議を経て次の措置を講ずることができるとし、第1号として、行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、組合を代表して訴訟その他法的措置を迫行すること、2号として、敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとることができるとし、このような訴えを提起する場合、理事長は請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる（第4項）とする。ここでも、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができることは、法6条に基づく共同利益背反行為につき、訴訟に至った場合、違約金としての弁護士費用を請求できるとするわけであるが、管理費等滞納による徴収と区別される点は、法57、58、59、60条の提訴による請求にあって



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は、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は総会における議決を要し、管理費等滞納の請求にあつてはそれを必要としない処で異なっている。要は2方向からなる解決策が導入されたのだとみることができよう（注1）。

## 5. 分析

本件にいたるCの区分所有権の喪失とそれに代わるYの登場において、競落価格が如何程なのかは明らかでない。が、前件競売事件において評価人（不動産鑑定士）が静岡地方裁判所沼津支部に提出した評価書には、本件不動産の評価額が1万円であること。本件不動産の評価額は本件不動産に関する管理費、修繕積立金の元本滞納額について所定の控除をした価格であること。平成23年10月28日時点でのCによる管理費等の滞納額は414万8880円であり、このうち管理費及び修繕積立金の滞納額の元本の合計は358万5920円であること等の記載がある。

またYは、法59条の適用を巡って、同地区のリゾートマンションは、市場に売り物件が氾濫し、何年も売りに出ているが売れないため価格の下落が続いている現状で、Xが巨額な債権を請求しても解決は不可能だとし、評価額が約300万円の本件不動産につき500万円から800万円近い管理費等の滞納分の請求をしても解決を図ることにはならないとした主張があった。

すると、区分所有者の団体であるXは、Yに対し法59条以外の方法では、その障害を除去し共用部分の利用の確保その他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判断、競売の請求に至ったとして、その結果、競売自体は不成立でも権利関係の明確化が実現でき、Yの区分所有権の剥奪の意図を鮮明化することによって団体の意図を明示するに留まってしまっても可とするのだろうか。勿論、例えばZといった新たな競落人が登場し同不動産を取得した場合、なお、C及びYとの連帯債務により滞納管理費等の回収を行おうとすることは可能である。この時点では全く閉ざされているというわけではない（注2）。また、Xが当該管理費等を損金扱いとし新たな入居者を待つ場合も考えられようが、このことは単にC或はYの意図するところにも思える。

滞納管理費等の不払いに対する標準規約の充実については先に触れたが、2系統の滞納処理手法を駆使しても、不払い分の回収は、その相手方によっては成す術もない場合がある。滞納管理費等請求に当たっては、勝訴判決を得て後、速やかに競売請求を行うのが望ましく、回収の目的を立たせることが有意義である。が、使用禁止、競売請求の判断はまだまだ揺れているというのが現状であり、滞納管理費等の不払いに対する競売の請求はむしろ、当該区分所有権の剥奪という効果でしかない。

## 6. 私見

判旨においては概ね賛成である。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、近時の管理費等不払いに関する法58条による使用禁止請求、及び競売請求事件はというと、①. ②. 区分所有建物であるテナントビルの区分所有者が、平成3年9月分から平成12年までの間、管理費等の滞納を行ったところ、マンションの管理者は、滞納管理費等の支払いを請求するとともに、管理費等の不払いが共同の利益に反する行為と主張し、区

分所有法58条1項に基づき専有部分の使用を2年間禁止することを請求した。管理費等の不払いは共同の利益に反する等とし、請求を容認した事例がある（大阪地判平13・9・5判時1785・59頁）。が、高裁は管理費等の不払いが共同の利益の侵害に当たらないとし、原判決を取り消し、請求を棄却した（大阪高判平14・5・16判タ1109・253頁）。③. 大阪市内の11階建てビルの管理会社が、一人の区分所有者が平成3年9月から平成12年6月まで管理費等合計1189万7321円の支払いを滞納、共同の利益に反する行為であるとし、専有部分の使用禁止を求めるとともに滞納管理費等の支払いを求めたが請求を棄却された事例がある（大阪高判平11・5・16判タ1109・253頁）。なお、競売請求の方は、a. マンションの区分所有者が、平成12年3月以降、管理費等を滞納し、平成1年7月分まで合計117万7420円を滞納した。管理組合は、その区分所有者に対して管理費等の支払いを請求する訴訟を提起し、勝訴判決を得、勝訴判決が確定したが、その後も、区分所有者は滞納、法59条1項所定の競売請求をする訴訟の提起を決議し、競売を請求した。裁判所は、未払い管理費等が多額にのぼり法59条1項所定の共同の利益に反するとし、請求を認容した（東京地判平17・5・13判タ1218・311頁）。b. 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、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（東京地判平18・6・27判時1961・65頁）。c. マンションの区分所有者が、平成14年頃から約33ヵ月間管理費等を滞納していたところ、Aの母が完済したものの、その後、翌月からさらに40ヵ月以上にわたって管理費等を滞納。管理組合は滞納管理費等を請求する少額訴訟を提起し、その請求を容認する判決を得た。そして管理組合は、この判決を受けて区分所有者所有の自動車2台（マセラティ、ボルシェ）の強制競売手続を申し立てたが、執行期日に、「昼までに請求書を持ってくれば今日中に支払う」と述べたため、執行官らは執行を中止した。当該区分所有者の指示に従い、正午までに請求書を郵便受けに投函したが、結局、滞納分の支払いはなかったため、上記執行補助費用は回収不能となった上、管理規約の定め に 反して 転居先や緊急連絡先の届出を行わず、管理組合は法59条に基づく競売請求訴訟を提起したが、裁判所は請求を棄却した（東京地判平20・6・20判例集未登載）（注3）。

また、一度は競売請求が成立したものの、無剰余による取消事例もある。区分所有者が過去7年間にわたって管理費未納を続け、催告も無視し続けたため、マンシ管理組合が、同滞納管理費等の支払いを求めて提訴。結果、勝訴判決を得たものの支払いはなされず、法59条1項に基づく競売請求をし、被告側欠席のまま容認判決が確定したものの、管理組合が上記判決を債務名義として、民事執行法195条に基づき、未納者の区分所有建物に対する競売を申し立て、平成15年に開始決定を得たが、最低売却価額が418万円、手続費用および差押債権者である管理組合に優先する債権額約2700万円を弁済しても剰余が生ずる見込みがないとして、民事執行法63条2項により、競売手続を取り消す無剰余取消決定をした。これに対し、管理組合は、法59条に基づく競売には、民事執行法63条の剰余主義の規定は適用されないと主張し、原決定の取り消しを求め、

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は、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東京高等裁判所に抗告するといった事例もある（東京高決平16・5・20判タ1210・170頁）。

さらに、区分所有者が、平成17年11月から管理費等を滞納、管理組合は、平成20年3月に管理費等請求訴訟を提起し、同年4月に区分所有者欠席のまま請求認容判決が下されたものの、平成20年10月、当該区分所有建物につき競売の申立てを行い、平成21年9月24日に強制競売によって、新たな区分所有者がこれを競落し、9月25日所有権移転登記がなされた。管理組合は、平成17年11月から平成20年3月までの管理費等滞納分について上記強制競売手続により回収することができたが、訴え提起後から新たな区分所有者に所有権が移転するまでの滞納管理費等31万円余について未回収のままであったため、管理組合は法8条に基づき、平成21年11月に内容証明郵便にて未回収の滞納管理費等およびこれに対する遅延損害金（年18%）を請求したところ、遅延損害金が高額であること、物件明細書に滞納管理費等についての記載がなかったことなどを理由として管理費等債務の不存在確認を求める調停を申し立てた。この調停の中で、強制競売手続において剰余金が発生しており、これが前区分所有者に返還されずに供託されていることが明らかとなり、調停委員が、管理組合に対し、法7条による先取特権による物上代位を行使してAの当該供託金還付請求権を差し押さえるよう求めたが、東京地方裁判所は、平成22年5月13日、本件建物が不動産強制競売により売却されことにより管理組合の前区分所有者に対する本件建物についての先取特権は消滅した（民事執行法59条1項）というべきで、担保権の存在を証する文書（同法193条1項）の提出がないものといわざるをえないとして申立てを却下した事例（東京高決平22・6・25判タ1336・281頁）もある。

ところで、管理費等が、共用部分の管理の必要に応じて、総会での決議により、その金額が決定される債権であり、管理費等の請求権が通常毎月毎に一定額の金銭を給付するものであるから、定期金債権であって、管理費等請求権は定期金債権から派生する支分権で、その消滅時効は5年であるとしている（注4）。

とはいえ、管理費等の主要素は、管理組合費と修繕積立金から構成されている。修繕積立金は兎も角として、組合費は賃貸借上の必要費とされる領域であり毎月徴収を前提としつつも、組合財産として徴収され賄われている側面を備えている。とすれば、組合財産は各区分所有者に合有的に帰属することとなるから（注5）、一度区分所有者となることで不払いは許されない筈だが、現状はままならない。では、あらかじめ保険或は共済制度のような体制の導入は考えられないか。満期10年から12年とする積立或は一括徴収による学資保険形式の保険制度で管理費等を担保し、救済されるべき特段の事情を備えた場合に限り手当も為されるような仕組みが確立すれば、マンションはこれまで以上に安心できる住まいとなろう。また、繰上げ償還、中古市場へ出された物件の多くは、専有部分の火災保険への加入は一定以上認められるものの、共用部分の付保については以前より疑問視されていた。そこで、共用部分の付保を前提とした強制火災保険とすることはできないか。これに任意の地震保険を加えられれば（審査基準等詳細を確立すれば再建も可能）、安心度は格段に増す。また強制保険の滞納は許されないから、滞納は無保険状態を意味し、無保険者は当該マンションへの居住を拒否される。そしてこれを担うのは、これまでの区分所有者の団体ではなく、火災保険会社ということになれば、法人であれ個人であれ徹底した回収が望まれるし、直接区分所有者の団体が当事者となることが避けられる。なお、この仕組みには、新規、

中古を問わずマンション購入者全員の強制加入が必要だとも思われるが、保険制度につき皆目検討するに的を得ない筆者としては、全体としての構造をこれ以上踏み込まず、今後の研究に委ねたい。

---

注

- (1) 拙稿「区分所有者が管理費等を滞納した場合、管理組合は違約金として弁護士費用まで加算して請求できるかの可否」日本マンション学会 マンション学第51号51-56頁参照。
  - (2) 升田純著「要約マンション判例155」学陽書房2011 278頁参照。
  - (3) 油布剛著「管理費長期滞納等による59条競売が否定された事例」全国マンション問題研究会編『マンション判例解説』民事法研究会2011 292、293頁参照。東京地判平20・6・20判例集未登載。
  - (4) 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 177頁参照。最判平16・4・23民集58・4・959頁。
  - (5) 我妻栄、有泉亨著「コンメンタール民法（第3版）」日本評論社 2013 458頁及び1208頁参照。
- ※なお、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）68講へ登載予定。