

最近の判例から

(14)

管理費等滞納者の専有部分の使用が二年間禁止された事例

(大阪地判 平一三・九・五 判時一七八五―五九) 倉橋 秀夫

長期間にわたり多額の管理費等を滞納しているテナントビルの区分所有者に対して、管理費等の滞納が区分所有者の共同の利益に反する行為であるとして、区分所有建物の管理者が、区分所有法五八条による当該区分所有者の専有部分の使用禁止と滞納管理費等の支払の訴えを提起した事案において、管理費等の滞納も、区分所有法五八条の対象になるとして、当該区分所有者に対して、二年間の専有部分の使用禁止と滞納管理費等の支払を命じた事例（大阪地裁 平成一三年九月五日判決 控訴 判例時報一七八五号五九頁）

一 事案の概要

大阪市所在のテナントビルの区分所有者であるYは、平成三年九月分から平成一二年までの間、本件ビルの管理費等を滞納していた。平成一二年六月、本件ビルの管理組合総会

において、Yの管理費等の滞納は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区分所有法五八条による訴え提起と、滞納管理費等の支払を求める決議が行われ、これらの訴訟進行について、Xが管理者に専任され提訴した。これに対し、Yは区分所有法五八条が予定しているものは、もっぱら建物に対する物理的な保全義務に違反する行為であって、管理費等の滞納による他の区分所有者との不公平の解消を予定するものではないなどと主張し争った。

二 判決の要旨

裁判所は、次のような判断を下した。
(1) Yの共同利益違反行為（区分所有法五八条）について

① 区分所有法六条一項は、「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、これは物理的な保全義務に限定するものとは必ずしも解されず、管理費等の滞納の場合であつても、その程度が著しい場合には、当該建物の保存に支障を求し、管理又は使用に障害が生じること十分想定される。そして、区分所有法では五七条で、共同の利益に反する行為の停止等の請求を認め、それが奏効しない場合には五八条で専有部分の使用禁止の請求を認め、さらに、他の方法による解決が困難な場合には五九条で区分所有権の競売をも申し立てることができると規定し、段階的手段を設けている。この構造の中では、管理費の滞納等の場合であっても、最終的には、区分所有法五九条による競売手続を経て配当要求あるいは競落人に対する債務の承継により金銭的な障害を解消することが可能であるから、同法五七条ないし五九条の一連の手段の利用を、物理的な保全義務に限定する必要はない。また、区分所有法七条による対応は、先取特権という担保権を設定するにとどまり、同法五八条による手段を制限する理由とはならな

い。したがって、管理費等の滞納も、区分所有法五八条の対象になるといえるべきである。

- ② Yの管理費等の滞納は、平成三年九月分から始まったもので、平成一三年二月末現在での滞納は、総額一、三四八万円余となっており、期間及び金額の双方において著しいものがあり、本件ビルを管理する上での費用の不足や他の区分所有者との不均衡による障害などが考えられ、本件ビルについては、近くエレベーターの修繕費用として相当額の支出が予想されることからすると、建物の管理につき相当の支障が生じることは十分に推認され、区分所有法六条一項という区分所有者の共同の利益に反する行為に該当すると認められる。そして、Yの弁済能力(Yの提示する和解案は、毎月二五万円の分割払の限度にとどまる。)からすると、区分所有法五七条一項の措置では、これらの滞納を解消し、区分所有者の共同の生活を維持するのは困難と認められる。
- ③ 以上のとおり、XによるYの専有部分の使用禁止を求める訴えは理由があるが、区分所有法五八条にいう「相当の期間」を検討すると、Yが当該専有部分を売却す

るなどの準備期間などを想定し総合考慮すると、本判決確定の日から二年間とするのが相当である。

(2) 管理費等債務の不履行について

Yの管理費等滞納額は一、三四八万円余となる。したがって、YはXに対し、金一、三四八万円余及び弁済期の後である平成一三年二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。

三 まとめ

区分所有法五八条一項では、共同の利益に反する行為をした場合において、一定の要件のもと専有部分の使用禁止を請求することができる。そして、どのような行為が、共同の利益に反する行為に当たるかについては問題があるが、一般的には、①建物の不当毀損行為、②建物の不当使用行為、③いわゆるニューサンスなどがこれに当たると解されている。本件では、管理費等の滞納が共同の利益に反する行為に当るか否かが争われたが、本判決は、約一〇年間にわたる総額一、三四八万円余の管理費等の滞納が共同の利益に反する行為に当たるとして、専有部分の使用の禁止を命じた初めての裁判例であり、

重要な意義を有するものといえる。