

最近の判例から

(9)

管理費等滞納者の専有部分の使用禁止が否認された事例

(大阪高判 平一四・五・一六 判タ二一〇九―二五三) 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の訴えを提起した事案において、管理費等の滞納を理由とする専有部分の使用禁止請求は認められないとして、請求が棄却された事例(大阪高裁 平成一四年五月一六日判決 変更・確定 判例タイムズ一〇九号二五三頁)

一 事案の概要

A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の決議が行われ、この訴訟追行について、Xが管理者に選任され提訴した。(なお、本訴では、滞納管理費等の支払を求める請求も行われているが、ここでは割愛する。)

第一審は、①Yの管理費等の滞納は、平成三年九月分から始まり、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で、本件ビルの管理に相当の障害が生じること十分に推認され、区分所有法六条一項に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。②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、管理費等の滞納の場合、最終的には、区分所有法五九条による競売手続を経て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の中で、管理費等の滞納も、同法五八条の対象になるといふべきである。③そして、区分所有法五七条一項の措置では、Yの滞納を解消するのは困難と認められ、他方で介済に対する心理的圧力となることから、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として、Yに二年間の専有部分の使用禁止を命じた。Yはこれを不服として控訴した。

二 判決の要旨

控訴審は次のように判示し、専有部分の使用禁止を求める請求は理由がないとして、原判決を取り消し、Xのその部分の請求を棄却した。

(1) Yの管理費等の滞納は、期間及び金額の双方において著しいもので、区分所有法六条一項の「区分所有者の共同の利益に反する行為」に当たる。

- (2) 区分所有法五九条の競売請求は、競売による買受人が未払の管理費等の支払義務を承継するので、管理費等の滞納解消に資する方法であるといえる。
- (3) しかし、区分所有法五八条による専有部分の使用禁止請求については、専有部分の使用を禁止することにより、Y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、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。そうすると、管理費等の滞納と専有部分の使用禁止とは関連性がなく、Y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である。
- (4) 区分所有法五八条は、専有部分で騒音等を発散させる営業活動をしている、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る場合に認められるものであり、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、これらの事例とは異なり、五八条による専有部分の使用禁止が認められるという関係にはない。

三 まとめ

本判決は、本誌五三号八四頁で紹介した大阪地裁平一三・九・五判決の控訴審判決である。管理費等の滞納が、区分所有法六条一項の「区分所有者の共同の利益に反する行為」に当たることがあること、その場合、一定の要件を満たせば、同法五九条による区分所有者等の競売請求が認められることは、従来から説かれているところであるが、管理費の滞納を理由とする同法五八条の専有部分の使用禁止については、これまで裁判例がなかった。本件は、この点につき、第一審と控訴審で見解が分かれる結果となったものである。近時、管理費等の滞納事例が増加し、その対応について管理組合等を悩ませているところであるが、本件と同様の事案についての今後の判例、動向に注目していきたい。

(調査研究部調査役)