

最近の判例から (15)

## 管理費及び修繕積立金を滞納し続けた行為が共同利益背反行為に当たるとして競売請求が認められた事例

(東京地裁 平19・11・14 判タ1288—286) 松木 美鳥

マンションの区分所有者が管理費及び修繕積立金を滞納し続けた行為が建物の区分所有等に関する法律6条1項の共同利益背反行為に当たるとして当該区分所有者の専有部分について同法59条1項に基づく競売請求が認められた事例(東京地裁 平成19年11月14日判決 認容・控訴 判例タイムズ1288号286頁)

### 1 事案の概要

本件マンションの区分所有者であるYは、かねてから管理費及び修繕積立金を滞納していたことから、本件マンションの管理組合Xは、Yに対して管理費等の滞納分及び将来の管理費等の支払を求める訴えを起し、平成11年11月30日に請求認容の判決が確定し、いったんはYの管理費等の滞納は解消された。ところが、Yは、平成14年3月分から再び管理費等を滞納するようになり、平成19年8月23日現在で、938万405円に達していた(内訳:未払管理費等:681万9060円、これに対する遅延損害金:256万1345円)。

本件マンションでは、年間の管理費収入として、910万5120円を予定しているが、このうちYが毎年106万2720円を滞納しているため、本件マンションの年間管理費の実収入は804万2400円にすぎない。一方、マンションの管理会社に対する管理委託費は、年額880万2360円を支払う必要があるが、管理費収入がこの管理委託費に満たないため、修繕積立金の一部を管理委託費に充てざるを得ない状

況にある。

これに加え、Yは、修繕積立金も毎年17万7120円滞納しており、そのため本件マンションの経年劣化に伴い必要となった改修工事も実施できない状況にある。

Yの専有部分には、その評価額を大幅に上回る被担保債権額の根抵当権が設定されている上、Yは合計1600万円を超える国税及び地方税を滞納しているため、XがYの専有部分やYが他に所有する不動産に前記確定判決に基づく強制競売の申立てをしても、無剰余取消しとなり、管理費等を回収できない可能性が極めて高い。Xは、上記確定判決に基づいてYの預金債権を差し押さえたことがあったが、預金残高は僅かであり、それも銀行から相殺を主張されたために、未払の管理費等を回収するに至らなかった。

本件マンションの区分所有者らは、平成18年5月12日の臨時総会において、区分所有者及び議決権の4分の3以上の多数をもって、本件区分所有権について訴えをもって競売を請求することを決議した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示した。

- ① 一部の区分所有者が管理費や修繕積立金等の支払をしない場合、その負担は他の区分所有者に掛かり不公平が生じ、とりわけ本件マンションの総戸数は12戸であることから、Y一人による管理費等の滞納が本件

マンションの維持管理に与える影響は看過できない。

- ② また、管理費の年間実収入はYの管理費の滞納により管理委託費の支払原資に不足を来し、修繕積立金の一部を管理委託費の支払に充てざるを得ない状況にあること、さらにYが修繕積立金も滞納しているような状況が長期に及び、本件マンションは必要な改修工事が実施できない状況にあることが認められ、Yの管理費等の滞納により区分所有者に実害が生じている。
- ③ 以上の事情に鑑みれば、Yの本件管理費等の滞納は、共同利益背反行為に当たる。
- ④ Yの区分所有権の固定資産税評価額は991万1400円であり、また、Yを債務者として金融機関を権利者とする根抵当権（極度額1億2000万円、現在の被担保債権額5700万円）が設定されている上、国税及び地方税を滞納している。したがって、Xは本件区分所有権について本件債務名義に基づき強制競売の申立てをしたとしても、同手続は民事執行法63条2項に基づき無剰余取消しとなる状態である事実は争いが無い。本件債務名義に基づく強制執行によって本件未払管理費等を回収することはできないというべきである。
- ⑤ 上記のような事実関係の下において、Yの管理費等の滞納が区分所有等に関する法律6条1項にいう共同利益背反行為に当たり、それによって、本件マンションの区分所有者の共同生活上の障害が著しくなっており、区分所有法59条1項に基づくXの区分所有権の競売請求以外の方法によっては、区分所有者の共同生活上の障害を除去して共同生活の維持を図ることが困難である。
- ⑥ よって、原告Xの請求を認容する。

### 3 まとめ

区分所有法59条1項の競売は区分所有権の剥奪という強力な手続であるから、これを管理費等の滞納に適用するには慎重な判断を要するという指摘もあり、裁判例は分かれている。①東京高裁H18・11・1判決（未公刊）は、管理費の滞納は共同利益背反行為に当たると認定した上で、管理費の未納をめぐる問題は本来、先取特権によって解決されるべきもので、競売の要件が満たされていないとして管理組合が敗訴した。②千葉地裁H15・8・20判決（未公刊）は、管理組合の未払管理費等の債権より優先する債権額があって、剰余が生じる見込みがないから民事執行法63条2項により競売を取り消した。他方、③東京高裁H16・5・20判決（判タ1210-170）は一番を取り消し、剰余主義（競売しても差押債権者に配当される剰余がない場合は、配当が来ない債権者の競売申立は無益な競売として認めない）の適用を否定し、剰余の見込のない場合であってもマンションの権利関係の簡明化ないし安定化、ひいては買受人の地位の安定化の観点から消除主義が適用され、担保権が売却され消滅とするのが相当であるとして、競売できると判示した。④東京地判平17・5・13（判タ1218-311）も競売請求を認めた。

本件は、管理組合により区分所有法59条1項に基づく競売請求を認めた事例として、競売が認められるための考慮要素、判断手法等について示した点が実務上参考になる。