

最近の判例から (6)－マンション管理組合の自己競落－

マンション管理組合法人の区分所有法59条1項に基づく競売請求及び自己競落の総会決議が有効とされた事例

(東京高判 平25・11・7 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）59条1項に基づく管理費等の滞納区分所有者への競売請求に際し、マンション管理組合法人自身が、競売手続で第三者への転売を前提とした買受人となることは、宅建業法違反にあたり、同法人の目的範囲外の行為であるとして、同法人の組合員が総会決議の無効確認請求をした事案において、同決議内容は同法人が目的を遂行する上で直接又は間接に必要な行為であり、また、その行為が直ちに宅地建物取引業を営むものとは認められないとして、その請求を棄却した事例（東京高裁 平成25年11月7日判決 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

リゾートマンションの管理組合法人Y（被控訴人）は、管理費等を長期に滞納する各区分所有者への対応のため、「①区分所有法59条に基づく競売請求、②同競売手続において競落者が現れなかった場合は、Yが自己競落するものとし、その際には競売成立時点の滞納管理費等の全部を免除する」旨の総会決議を、平成22年11月に5室を対象として、平成24年8月に18室を対象として行った。

同マンションの区分所有者でYの組合員であるXは、「①Yの競落による区分所有権の取得は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理の目的の範囲内で権利を有し義務を負う（区分所有法3条）とするYの行為能力を逸脱し管理費の目的外使用に当たる。②Yは総

会決議により、買受人が引き継ぐ滞納管理費の免除が可能であり、逆に滞納管理費を免除してもなお、買受人が現れないような転売が著しく困難な物件を取得することは組合員に損害を与えるものである。③Yが自ら区分所有建物を競落する行為や競落した区分所有建物を第三者に転売する行為を反復継続して行うことは、宅建業法12条により無免許営業の禁止に違反する可能性が高い」として、各総会決議の無効確認を求め訴訟を提起した。

原審では、Xの主張は全部否認されたため、Xは本件控訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの控訴を棄却した。

(1) 決議が目的の範囲内であるかについて

マンション管理組合法人であるYは、区分所有法3条の規定及び法人登記の目的より、「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で権利を有し義務を負う（民法34条）とされる。

もっとも、目的の範囲内の行為とは、明示された目的自体に限局されるものではなく、その目的を遂行する上に直接又は間接に必要な行為も包含される（最高裁 昭和27年2月15日判決 民集6巻2号77頁）と解され、また、昨今のマンション管理業務の多様化や複雑化に伴い、管理組合法人が行うべき社会経済活動が拡大している状況下で、Yの目的範囲を過度に限定的に解釈することは、取引の

安全を損なう結果となるおそれがある。

滞納管理費等が多額に上る区分所有権の競売申立てにおいては、区分所有権の客観的価値が滞納管理費等の額を下回ることから、買受希望者が現れず、この場合、管理組合法人は、共同利益背反行為者を区分所有関係から排除し、管理費等の適正な徴収を実現することが事実上不可能となる事態に直面することとなるが、買受希望者が現れない場合に限り、Yが自己競落するとした、Yの本件総会決議は、区分所有法59条1項規定の競売の目的を実質的に達成し、管理費の適正な徴収を可能にするために必要、かつ、やむを得ないものと認められ、また、その取得代金額は自ずと低額となり投機的な要素もない。

これらの点を踏まえると、買受希望者が現れない場合に限り、Y被告が専有部分の区分所有権を競売により取得し、これを第三者に転売するという行為は、Yの目的を遂行する上で直接又は間接に必要な行為であると認めるのが相当である。

(2) Yの行為と宅建業法について

これまで、Yが競売により区分所有権を取得し、第三者に転売した例は2件に限られるところ、本件各決議は競売手続で買受希望者が現れない場合に限り、補充的にYが自己競落することを決議するにすぎず、決議対象は多数に上るものの、現実これら全てをYが転売行為に及ぶかは不明であり、現時点での事実関係に基づく限り、Yの売買が反復継続して行われるものとは直ちに認め難い。

また、証拠によれば、売買の態様も広く一般の者を取引対象とするのではなく、Yの組合員かその関係者に限って購入希望を募るものであり、転売によりYが一定の利益を得る可能性はあるが、主たる目的は将来の管理費等の滞納防止であることから、Yの行為が直ちに宅建業を営むものに該当すると認めるこ

とはできない。

(3) 結論

以上によれば、本件各決議を有効とした原判決は相当であり、本件控訴は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

多額の滞納管理費等がある住戸の競売申立てにおいて、マンション管理組合法人が「自己競落し転売することができるか」について争われた事例としては、初めてのご紹介となる。

「①マンション管理組合法人の目的の範囲は、区分所有法3条の規定に規制されるが、明示された目的自体に局限されるものではなく、その目的を遂行する上に直接又は間接に必要な行為も包含される。②滞納管理費等が多額に上る区分所有権の競売申立てにおいて、買受希望者が現れない場合に限り、補充的に自己競落することを決議することは、その目的の範囲として認められる」とされた本件判示は、実務上参考となる。

また、利益を目的とした競売不動産の取得、転売は宅建業にあたる（最高裁 平16・12・10判決 RETIO63-30）とされるが、本件管理組合法人の自己競落及び転売行為について、その目的（営利目的ではなく将来の管理費等滞納の解消が目的）、反復継続性の状況（売却実績は2件）、転売先の限定（売却先を組合員かその関係者に限る）をしていたこと等から、宅地建物取引業法には抵触しないとされた本件判断は、多額の滞納管理費等がある住戸を抱えるマンション管理組合にとって、注目される事例になると思われる。

（調査研究部調査役）