

マンション居住者の迷惑行為が共同の利益に 反するとして、競売申立が認められた事例

(東京地判 平17・9・13 判タ 1213-163)

マンション管理組合が専有部分の区分所有者及び占有者に対して、占有者の奇声、騒音、振動等を発するなどの共同の利益に反する行為の差止、使用禁止、使用収益を目的とする契約の解除及び区分所有権・敷地利用権の競売請求を行った事案において、区分所有権及び敷地利用権の競売以外の方法によってその障害を除去して共用部分の維持を図ることは困難として競売請求を認容した事例（東京地裁 平成17年9月13日判決 判例タイムス1213号163頁）

1 事案の概要

Y2は平成6年12月頃、マンションの202号室を購入したが、居住したことはなかった。Y1は、Y2とその夫の長男であり、平成7年2月から3月頃本件専有部分を使用貸借し、単身で本件専有部分に居住している。

Y1は、平成12年頃から異常な叫び声、騒音、振動を發し、他の区分所有者・居住者に暴言をはくなどの迷惑行為を行っており、また本件建物の設備点検等の実施時には、点検業者が本件専有部分を訪れても立ち入りを拒絶していた。Y1のこれらの行為が区分所有者の共同の利益に反する行為であるとして、管理組合理事長のXはY1とY2との上記使用貸借契約の解除、本件専有部分の引渡し、競売を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を認容した。

- (1) 測定結果によれば、Y1が発生させている騒音は、大部分が東京都環境確保条例の定める深夜の騒音基準値を超えている。
- (2) また、本件マンションの内本件専有部分を除く全21戸のうち、18戸の居住者がY1の発生させている振動や叫び声によって長期にわたり被害を受けていることが認められる。さらにY1は本件マンションの各種点検や清掃を正当な理由もなく拒絶している。
- (3) 以上の事実によれば、Y1によるこれらの行為は、本件マンションの区分所有者の共同の利益に反する行為であり、その行為による共同生活上の障害が著しく、引渡し以外の方法によってはその障害を除去することが困難な場合に当たるものといわざるを得ない。
- (4) Y2は、息子であるY1に本件専有部分を無償で使用することを許したにもかかわらず、Y1が本件専有部分で居住を開始してから現在に至るまで本件専有部分内に入ったことはなく、本件マンション内に入ったこともない。

また、管理組合臨時総会を開催して被告らの弁明を聞く機会を設ける予定であるから、同総会に出席するよう通知したが、Y

2はこの出席要請も拒絶した。

- (5) このようなY2のY1及び本件マンションの現状について把握しようとする意思、能力の欠如及びY1の言い分のみを真実と主張し、裁判所による引渡を命ずる判決に対してもこれに従わないことを表明するような態度、Y1の経済力、同被告の今後の生活をめぐる家族の意識等からすると、裁判所が原告による本件専有部分等の競売を認めず、Y1に対する引渡請求のみを認容した場合には、これが執行されたとしても、Y2がY1を再度本件専有部分に居住させる事態を迎えることは容易に予想されるところであり、そうなる結局原告の本件訴訟全体が水泡に帰することとなる。本件競売請求は、Y2の区分所有権を強制的に奪うという重大な結果を招くものであり、その要件を満たしているか否かについては慎重に判断すべきものではあるが、この点を考慮してもなお、以上のようなY1とY2との一体性、Y2の自主的に本件の問題を解決しようとする意思及び能力の欠如からすれば、Y2が本件専有部分等を所有し続けることは、必然的に本件マンションの区分所有者の共同の利益に反することになると認めざるを得ないし、これによって、区分所有者の共同生活上の障害が著しく、Y2の区分所有権及び敷地利用権の競売以外の方法によってはその障害を除去して共用部分の維持を図ることが困難であると認めるのが相当である。したがって、原告の区分所有法59条1項に基づくY2の区分所有権及び敷地権の競売請求も理由がある。
- (6) よって、本訴請求はいずれも理由があるからこれらを認容する。

3 まとめ

区分所有法第6条1項は、「区分所有者

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をしてはならない」と規定している。

この規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者に準用されるので、賃借人にも適用される。義務違反者に対しては、①共同の利益に反する行為の停止等の請求（57条）、②使用禁止の請求（58条）、③区分所有権の競売の請求（59条）、④占有者に対する引渡し請求（60条）ができる。

区分所有法59条は、義務違反行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の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きは、区分所有権等の競売を請求することができる規定している。

本件は、59条に照らし、競売以外の方法によってはその障害を除去することが困難として競売請求を認容したものである。

区分所有者間の紛争について、競売まで認められた数少ない事例として参考になる。