

管理費等の滞納を理由に管理組合が行った競売請求が棄却された事例

(東京地判 平18・6・27 判時1961—65)

マンションの区分所有者が、管理費等を長期かつ多額に滞納し、管理組合が、滞納者の銀行預金の差押え等の措置を講じても回収ができなかったため、建物区分所有法59条に基づき、滞納者の区分所有建物等に対し競売を請求した事案において、請求が棄却された事例（東京地裁 平成18年6月27日判決 棄却（控訴） 判例時報1961号65頁）

1 事案の概要

Yは、東京都内に所在するマンションの区分所有者であるところ、平成12年11月から管理費等を滞納し、その滞納額が平成18年1月末日現在で、合計169万円余に達した。管理組合Xは、Yに対し支払督促を行ったうえ、Yの銀行預金の差押えを行ったが、預金残高が無かったため奏功せず、また、Yの住戸に対し強制競売をしようとしたが、高額な担保権が設定されており、無剰余による取消しが見込まれる状況にあったため断念せざるを得なかった。そこでXは、建物区分所有法59条1項にも基づく、Yの区分所有建物等の競売を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1) Yについて、建物区分所有法6条1項所定の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

益に反する行為があり、これによって同法59条1項所定の、共同生活上の著しい障害が生じ、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保及び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いえるか否かについて検討する。

(2) Yは管理費等を滞納しており、その額は約170万円と多額であり、かつ平成12年11月分から少なくとも平成18年1月末までの約5年半という長期にわたり滞納を継続しているうえ、この間、Xからなされた支払い請求に対し全く応じていない。共同住宅では、通常、他の区分所有者と共同使用する設備や施設等が存在し、かかる共同使用施設等を維持管理していくことは区分所有者の共同の利益のために必要不可欠である。管理費等は、その維持管理のために必要となるものであり、その負担は、区分所有者の最低限の義務であるといえることができる。

したがって一部の区分所有者が管理費等の支払いをしない場合、その区分所有者は他の区分所有者の負担で共同使用施設を利用することになる。このような事態は、他の区分所有者の迷惑になることは明白であり、区分所有者の間で不公平感が生じ、長期的には共同住宅全体の維持管理が困難になるものである。

このような観点からすれば、長期かつ多

額の管理費等の滞納は、同法6条1項の共同の利益に反する行為に当たるといえることができ、そしてYも認めるとおり、これによって、同法59条1項所定の、共同生活上の著しい障害が生じているといえる。

- (3) 区分所有法59条の適用は、行為者の区分所有権を剥奪し、区分所有関係から排除するものであることからすれば、厳格に解すべきであり、同法7条の先取特権の実行や、その他Yの財産に対する強制執行によっても回収を図ることができず、もはや同条の競売による以外に回収の途がないことが明らかなる場合に限るものと解するのが相当である。

Xは、Yに対し本件管理費等の支払いを求めYはこれに応ぜず、また、Xは支払督促に基づき債権差押命令を得たものの、差押債権である預金債権の残高が無かったため奏功せず、さらに、先取特権の実行ないし区分所有権等に対する強制執行は、元本合計約3000万円の抵当権及び根抵当権の存在により無剰余により取消しとなることが見込まれる状態であるといえる。

しかしながら、被告に対する債権回収の方策として、預金債権以外の債権執行の余地がないかについては明らかとはいえず、未だ本来の債権回収の方途が尽きたとまではいえない。

さらに、Yは本件訴訟において、長期間の滞納を謝罪するとともに、経済状況が好転したことから分割弁済による和解を希望する旨の態度を示しているのであって、このような被告の態度からすれば、原告が和解案として、まず被告に対して分割弁済の実績を示すことを要求するなどして、和解の中で回収する途を模索することも考えられるところ、XはYの希望を拒否して、競売の途を選んだといえる。

- (4) このような状況からすれば、本件において、Xには同法59条1項による競売申立て以外に本件管理費等を回収する途がないことが明らかとはいえないというべきであり、同条項所定の要件を充足すると認めることはできないので、Xの請求は棄却する。

3 まとめ

区分所有法6条は、「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、さらに59条において「6条に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によっては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、管理組合法人等は集会の決議に基づき、当該行為者の区分所有建物等の競売を請求できる。」旨を規定している。問題となるのは、どのような場合であれば、「他の方法によっては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」と認められるかである。

本判決は、和解の中で債権の回収する途が残されているとして、競売請求を認めなかったものである。