

最近の判例から (15) - 共同の利益に反する行為 -

マンションを組事務所として使用するという共同の利益に反する行為による共同生活上の障害は著しいとして、競売請求等が認められた事例

(福岡地判 平24・2・9 ウエストロージャパン) 石原 賢太郎

管理組合法人が、マンションの区分所有者がその専有部分を、自己を組長とする暴力団の組事務所として使用するという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たものであるところ、このような行為による区分所有者の共同生活上の障害は著しいとして、建物の区分所有等に関する法律59条に基づき、区分所有権及び敷地利用権の競売などを求めた事案において、競売及び弁護士費用支払請求を認容した事例（福岡地裁 平成24年2月9日判決 容認 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

- (1) 原告Xは、マンション管理組合法人であり、被告Yは、区分所有者で、いわゆる暴力団であるA組の組長である。
- (2) Yは、平成22年2月25日、区分所有権等を取得し、同年5月頃、専有部分をA組の新組事務所とする旨の通知を発し、仮処分命令の執行に至るまで、組事務所として使用していた。
- (3) A組の構成員は、平成23年1月12日、脅迫罪の容疑で逮捕され、翌日家宅捜索を受けた。
- (4) Xは、平成23年3月10日、第27回理事会を開催して規約12条、区分所有法58条、同法59条に基づき、専有部分について仮処分命令の申立て、使用禁止の請求及び競売の

請求をする訴えを提起する方針を決定し、同年4月13日付で、専有部分の使用禁止及び競売を請求する訴えを提起することなどを議案として記載した集会（通常総会）の招集通知を発した上、同月24日、第27回通常総会を開催し、これらの訴え等を提起することを区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で議決した。

- (5) Xは、総会開催日に先立つ平成23年4月15日、Yに対し、「催告書」と題する書面を送付し、弁明する機会を与えたが、Yは、弁明せずに同総会を欠席した。
- (6) Xは、平成23年4月26日、地方裁判所に対し、専有部分についてYを債務者とする仮処分命令の申立てをし、同裁判所は、同年5月9日、専有部分をA組の事務所等として使用することを禁ずる仮処分命令をした。
- (7) Xは、平成23年5月25日、同裁判所に対し、本件訴えを提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように述べ、Xの請求を容認した。

- (1) 共同生活上の障害が著しいといえるか
 - ① 福岡県及び同県近郊においては、暴力団同士の抗争事件と見られる暴力団事務所や暴力団構成員を狙った発砲事件や爆発物事件が多発し、その中には暴力団とは無関係の一般

市民が巻き込まれた事件もある上、近隣のマンション敷地内においても、現実には暴力団構成員に対する殺人事件が発生しているのであって、住民らの生命・身体に危害が及ぶ現実的な可能性があるものというべきである。

② マンションの多数の住民らは、生命・身体・財産に対する侵害の危険に対する不安・恐怖を感じながら日常生活を送ることを強いられている状況にあったことが認められ、住民らの不安・恐怖は、単に抽象的で心理的な不安感にとどまるものとは到底いえず、住民らを萎縮させ、日常生活に具体的な支障を生じさせるに足りるものと認めるのが相当である。

③ したがって、Yが専有部分を暴力団事務所として使用することは、区分所有者の生活上の利益を含む建物の管理・使用全般にわたる共同の利益に反する行為であり、これによる区分所有者の共同生活上の障害が著しい程度に至っているものと認められる。

(2) 競売以外の方法によっては共同生活の維持を図ることが困難であるといえるか

① 区分所有法57条1項に基づき、暴力団事務所として使用することを停止等するために必要な措置を執るのみで、使用自体は許した場合、自宅への訪問者と称して出入りさせることが可能となること、各種備品が置かれていることなどに照らすと、事実上暴力団事務所として使用する可能性があるといえる。したがって、区分所有法57条1項に規定する請求によっては共同生活上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認められる。

② Yは、仮処分命令を遵守して、暴力団事務所として使用していなかったものと認められ、区分所有権等を暴力団関係者以外の第三者へ譲渡する意思を表明していることからす

ると、共同生活上の障害が消滅する可能性がないとはいえない。

③ 専有部分使用禁止の判決確定後も専有部分の区分所有権等を第三者へ譲渡せず、又は譲渡できず、定められた期間経過後に再び専有部分を自ら使用する可能性は相当程度高度であるといえる。そして、専有部分を住戸として使用していると称していても、事実上暴力団事務所として使用する可能性があることも併せ考慮すると、区分所有法58条に規定する請求に基づいて、一定期間に限り、専有部分の使用を禁止することによっては、共同生活上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いわざるを得ない。

④ したがって、本件においては、区分所有権等の競売請求以外の方法によっては共同生活上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認められる。

3 まとめ

本事例は、マンションを組事務所として使用するという共同の利益に反する行為による共同生活上の障害は著しいとして競売請求等を求めた事案において、競売及び弁護士費用(42万円及び遅延損害金)支払が認められた事例であり、実務上参考になると思われる。

なお、昨年、全都道府県において暴力団排除条例が施行されるなど、暴力団排除に向けた取組強化の機運が高まっている状況を踏まえ、5つの不動産業団体において、不動産取引の契約のモデル条項として、暴力団等反社会的勢力排除条項が定められたので、積極的に導入し、暴力団等反社会的勢力を排除する取組が促進されることを期待したい。