
最近の判例から (15) – 共同利益背反行為 –

管理組合役員等への迷惑行為を行う区分所有者の行為が、区分所有法6条1項の「共同利益背反行為」に当たるとされた事例

(東京高判 平24・3・28 ウエストロー・ジャパン) 生田目 裕

マンション管理組合総会決議により訴訟担当に指定された区分所有者Xが、管理組合役員等の名誉毀損文書の頒布等の行為を繰り返している区分所有者Yに対して、建物の区分所有等に関する法律57条等に基づき、他の区分所有者全員のため、迷惑行為の差止めを求めた事案において、最高裁は、Yの行為により管理組合の業務遂行、運営に支障が生ずるなど、マンションの正常な管理又は使用が阻害される場合には、同法6条1項の共同利益背反行為に当たるとみる余地があるとして、Xの当事者としての適格性を認め、高裁に差戻した。差戻し後の控訴審において、Yの行為は、区分所有法6条1項の「共同利益背反行為」に当たるとして、Xの請求の一部を認容した事例（東京高裁 平成24年3月28日判決 原判決取消、一部認容（差戻し後の控訴審）ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、区分所有建物（以下「マンション」という。）の管理組合（以下「管理組合」という。）の集会決議により訴訟担当に指定された区分所有者X（原告、控訴審控訴人）が、マンションの区分所有者Y（被告、控訴審被控訴人）において、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）6条1項（区分所有者の共同の利益に反する行為）に当たる行為を繰り返しているとして、区分所有法57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）又は管理規約に基づき、他の区分

所有者のために、Yの行為の差止めを求めた裁判である。

Yは、平成19年頃から、管理組合の役員が、修繕積立金を恣意的に運用したなどの記載がある役員らを誹謗中傷する内容の文書を配布し、マンション付近の電柱に貼付するなどの行為を繰り返し、また、マンションの防音工事や防水工事を受注した各業者に対し、趣旨不明の文書を送付し、工事の辞退を求める電話をかけるなどして、その業務を妨害するなどの行為（以下「各行為」という。）を続けた。

Yは、管理組合における決定内容につき、集会の場で意見を述べることもなく、正当な理由なくこれを問題視して、各行為に及んだ。

差戻し前第1審（平成22年2月25日横浜地裁判決）は、Yの各行為によってマンション関係者や管理組合の取引先が迷惑を被っていることが事実であるとしても、これらの行為は、騒音、振動、悪臭の発散などのように建物の管理又は使用に関して行っているものではないから、区分所有法6条1項所定の「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」であるとはいえないとして、Xの請求を棄却した。

差戻し前控訴審（平成22年7月28日東京高裁判決）は、上記判断に加え、Yの行為によって被害を受けたとする者、それぞれが差止めもしくは損害賠償等の手段を講ずれば足りるとし、またXが同控訴審で新たに主張した管理規約に基づく差止めについても、Yの行為が同条項に定める行為に当たらないとし

て、Xの控訴を棄却した。

上告審（平成24年1月17日最高裁第三小法廷判決）は、Xの区分所有法57条に基づく差止め請求につき、少数者の言動の自由を必要以上に制約することへの慎重な配慮を示しつつ、区分所有者が、業務執行に当たっている管理組合の役員らを誹謗中傷する内容の文書を配布し、それが単なる特定の個人に対する誹謗中傷等の域を超えるもので、それにより管理組合の業務の遂行や運営に支障が生ずるなどして、マンションの正常な管理又は使用が阻害される場合には、区分所有法6条1項の「区分所有者の共同の利益に反する行為」に当たるとみる余地があるとして、Xの請求が区分所有法57条の要件を満たしているか否かにつき、更に審理を尽くさせるため、差戻し前の控訴審判決の区分所有法57条に基づく請求部分を破棄し、これを差し戻した。

2 判決の要旨

差戻し後の控訴審は、Xの請求を棄却した原判決を取消し、次のとおり判示して、Xの請求を認容した。なお、Xのマンション管理規約63条3項に基づく差止め請求は最高裁で棄却された。

Yは、業務執行に当たっている管理組合の役員らを誹謗中傷する内容の文書を配布し、また、管理組合の取引先等に対する業務妨害行為を行い、さらにマンション関係者に対する暴行及び嫌がらせ行為を行っているものであり、それらは、単なる特定の個人に対する誹謗中傷、業務妨害、嫌がらせ等の行為の域を超える。

そして、Yの各行為により、管理組合の業務の遂行や運営に支障が生じて、マンションの正常な管理又は使用が阻害されている。

Yの各行為は、区分所有法6条1項所定の「区分所有者の共同の利益に反する行為」に

当たる。

また、Xは、平成21年8月23日、区分所有者の集会の決議により、Yを除く他の区分所有者の全員のために本件訴訟を提起する区分所有者に指定された者であり（区分所有法57条3項）、区分所有者の共同の利益のため、Yに対し、Yの各行為の差止めを求めることができる。

したがって、XのYに対する各行為の差止め請求は、区分所有法57条の要件を満たすものといえる。

3 まとめ

本判決は、騒音、振動、悪臭の発散などのように建物の管理又は使用に関して行っていないから、区分所有法6条1項所定の行為でなかったとした原判決を破棄し、Yの行為が、管理組合役員個人への被害、区分所有者以外の管理組合関係者への被害、特定の区分所有者個人への被害であったとしても、その行為が、管理組合の役員らに対する単なる個人攻撃にとどまらず、それにより、集会で正当に決議されたマンションの防音工事等の円滑な進行が妨げられたり、また、管理組合の役員に就任しようとする者がいなくなるなど、管理組合の運営が困難になる事態が招来されるなどしている場合には、区分所有法6条1項「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」に規定する「共同利益背反行為」に当たると判示した。管理組合の運営実務において参考となる事例である。

（調査研究部調査役）