

# 「マンション居住者の義務違反行為」



*Legal Pro.*

弁護士  
法人 **リーガル プロ**

# 「マンション居住者の義務違反行為」

## ■第1 マンション法(建物の区分所有等に関する法律)

【1】区分所有者(マンション部屋の持ち主)の義務として、「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。」と規定されている(同法6条1項)。

【2】そこで「共同の利益に反する行為」というのはどのようなことかがまずは問題となる。

一般に、多くのマンションにおいて、マンション管理規約が存在する。これは、居住者間のトラブルを未然に防止するためのルールであるが、この規約に違反すれば「共同の利益に反する行為」となるのかというところではない。

規約の定めがなくとも、爆発物を所持していたり、猛獣を飼育していたりすれば、住民全員の利益を害すると評価するのは当然である。他方で、規約の定めで例えばベランダでの喫煙を禁止し、これに違反していたとしてもこれだけでは「共同の利益に反する行為」とはいえない(利益を害されるのは煙が届く上階や隣接部屋のみであるため)。

規約に定めて初めて「共同の利益に反する行為」となる場合もある。法律上、区分所有者には、共用部分等について、費用分担義務があるが(法19条)、定期的に納入する義務は規約に定めて初めて発生するため、これを定めて初めて管理費等の滞納が、「共同の利益に反する行為」となる。

【3】義務違反者に対するマンション法の定める措置

①違反行為停止請求等(法57条1項)

違反行為をした場合やするおそれがある場合には、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するために必要な措置をとることを請求することができる。この請求権は必ずしも裁判をもってしなければならないものではない。

②専有部分の使用禁止(法58条)

「共同生活上の障害が著しく」、(1)の違反行為停止請求等では共同生活の維持を図ることが困難なときには、集会決議(区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数)により、訴えをもって相当の期間、専有部分の使用禁止を請求することができる。

③区分所有建物からの排除(法59条)

上記(1)(2)の対応では共同生活上の障害を除去できない場合には、(2)と同様の手続きを経た上で、当該専有部分の区分所有権および敷地利用権の競売を請求できる。

【4】具体的手続き

①まず義務違反者がいた場合には、違反行為を停止するよう裁判外で請求することになる(上記①)。それでも停止しないような場合には、②または③の手続きを選択することになる。③は、当然②に比較して行為の悪質さや被害の甚大さがより必要となる(一次的排除で解決するかどうか大きな評価の判断要素となる)。

多くは②を請求し、認容されてもなお居座った場合には、②を請求することとなる。

③の判決が確定すると競売の申し立てが可能となる。この申し立ては判決確定から6ヶ月以内に行わなければならない。そして競売の買い受け申し出には、義務違反者が申し出ることとはできないとされている。

これらの手続きにより、義務違反者は最終的にはマンションから排除されることもありうる。

## ■第2 裁判例

【1】 マンションの専有部分を暴力団組事務所として使用し、頻繁に暴力団が出入りしたり、会合が開かれたりし、他の暴力団との抗争も同マンションで発生しているような場合に、法59条の競売請求を認めた裁判例がある(札幌地判昭61年2月18日)

【2】 管理費の不払いについて

管理費不払いが法59条の競売請求の理由となるかについては、議論の余地がある。

下級審判例では、5年間の管理費(170万円程度)の滞納があったため、管理組合が預金債権の差押えをしたが残高がなく、同人所有部分を強制競売しようとしたが無剰余(根抵当権設定のため)となるため、法59条に基づく請求を行ったものである。

この事案において、判決は、「長期かつ多額の管理費等の滞納は、同法6条1項所定の共同利益背反行為に当たるといふことができ」としている。

その上で、同法59条1項の要件を検討しているが、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明らかでない、長期間にわたる管理費等の滞納を謝罪している、経済状況が好転したことから本件管理費等の分割弁済による和解を希望する旨の態度を示していることなどを挙げ、競売以外に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して競売を否定したものである。

競売請求の要件を厳しく捉えたものであって、今後の実務に参考となる裁判例と評価されている。