



質問

当マンションでは、以前から住戸内のゴミが処分されず、共用部分である廊下にもゴミが溢れ、悪臭を放っている住戸があり、問題になっている。行為の停止等の請求（区分所有法第 57 条）等の法的措置を講ずることについて検討はしてきたが、現状のままの状況が続いている。区分所有法の改正により、このような問題に対応するための制度が創設されたと聞いたが、どのような制度か。



回答

区分所有法の改正により、区分所有法第 46 条の 2～第 46 条の 14 において「所有者不明専有部分管理命令」と「管理不全専有部分管理命令及び管理不全共用部分管理命令」を管理組合として活用する際の手続規定等が創設された。

例えば、今回の事例のように、区分所有者による専有部分の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、利害関係人が裁判所に対し、当該専有部分を対象として、管理不全専有部分管理人による管理を命ずる処分の請求をすることができる制度である。

裁判所に選任された管理不全専有部分管理人による管理処分権の対象となる財産は、① 管理命令の対象とされた専有部分、② 専有部分又は共用部分、附属施設若しくは建物の敷地にある動産で、その専有部分の区分所有者が所有するもの、③ 共用部分及び附属施設に属する権利並びに敷地利用権で、対象専有部分の区分所有者が有するもの、④ ②及び③の管理、処分その他の事由により管理不全専有部分管理人が得た財産である。

ただし、①集会において議決権を行使することはできず、保存行為や専有部分等の性質を変えない利用又は改良行為の範囲を超える場合には、裁判所の許可が必要であり、②専有部分・共用部分の処分には区分所有者の同意が必要である。

■ 区分所有法第 46 条の 8 条（管理不全専有部分管理命令）

裁判所は、区分所有者による専有部分の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該専有部分を対象として、第三項に規定する管理不全専有部分管理人による管理を命ずる処分（以下「管理不全専有部分管理命令」という。）をすることができる。

2 管理不全専有部分管理命令の効力は、当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共用部分、附属施設若しくは建物の敷地にある動産（当該管理不

全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。)並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権(いずれも当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又はその共有持分を有する者が有するものに限る。)に及ぶ。

- 3 裁判所は、管理不全専有部分管理命令をする場合には、当該管理不全専有部分管理命令において、管理不全専有部分管理人を選任しなければならない。

■区分所有法第46条の9条(管理不全専有部分管理人の権限)

管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分並びに管理不全専有部分管理命令の効力が及ぶ動産並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権並びにこれらの管理、処分その他の事由により管理不全専有部分管理人が得た財産(以下「管理不全専有部分等」という。)の管理及び処分をする権限を有する。

- 2 前項の規定にかかわらず、管理不全専有部分管理人は、集会において議決権を行使することができない。
- 3 管理不全専有部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意でかつ過失がない第三者に対抗することはできない。
- 一 保存行為
 - 二 管理不全専有部分等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為
- 4 管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の処分についての前項の許可をするには、その区分所有者の同意がなければならない。

<ご利用上の注意>

○本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。

○本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。

個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。

○本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。