

**裁判年月日** 平成18年11月 1日 **裁判所名** 東京高裁 **裁判区分** 判決  
**事件番号** 平18（ネ）3643号  
**事件名** 所有権競売等請求控訴事件  
**裁判結果** 控訴棄却 **文献番号** 2006WLJPCA11016004

#### 要旨

◆本件マンションの管理組合である控訴人が、同マンションの区分所有者で、長年管理費等を滞納している被控訴人に対し、同人の区分所有権等の競売を求めたところ、原審で請求を棄却されたため、控訴した事案において、被控訴人の本件滞納は、区分所有法6条1項所定の建物の使用等に関し区分所有者の共同の利益に反する行為に該当し、同法59条1項所定の区分所有者の共同生活上の障害が著しい場合に当たるものの、本件は、本件区分所有権等に対する先取特権の実行や強制執行によって本件管理費等の債権回収を図る可能性がない場合であるとは認められないから、同法59条1項にいう「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」の要件を充足しないとして、原判決を維持し、控訴を棄却した事例

#### 裁判経過

第一審 平成18年 6月27日 東京地裁 判決 平18（ワ）4250号 区分所有権競売等請求事件

#### 出典

ウエストロー・ジャパン

#### 参照条文

建物の区分所有等に関する法律6条1項  
建物の区分所有等に関する法律7条  
建物の区分所有等に関する法律59条1項

裁判年月日 平成18年11月 1日 裁判所名 東京高裁 裁判区分 判決  
事件番号 平18(ネ)3643号  
事件名 所有権競売等請求控訴事件  
裁判結果 控訴棄却 文献番号 2006WLJPCA11016004

東京都江戸川区〈以下省略〉

控訴人	Xマンション管理組合
同代表者理事長	A
同訴訟代理人弁護士	長堀靖
東京都江戸川区〈以下省略〉	
被控訴人	Y

## 主文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は、控訴人の負担とする。

## 事実及び理由

### 第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 控訴人は、被控訴人の有する原判決別紙物件目録記載の区分所有権及び敷地利用権について競売を申し立てることができる。

### 第2 事案の概要

1 控訴人は、肩書地に所在するマンション、Xマンションの区分所有者によって構成された管理組合であり、被控訴人は、同マンションの109号室(原判決別紙物件目録記載の区分所有権及び敷地利用権)の区分所有者であるが、長年にわたって管理費等の滞納を続けているものである。

本件は、控訴人が、被控訴人の長年にわたる管理費等の滞納について、建物の区分所有等に関する法律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」に該当し、これによる「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」といえると主張して、同法59条1項に基づき、被控訴人の上記区分所有権等の競売を求めた事案である。

原審は、本件においては同法59条1項所定の要件を充足するとは認められないと判断して、控訴人の請求を棄却した。

2 本件に関する当事者双方の主張は、後記3項のとおり当審における控訴人の主張を付加するほか、原判決事実摘示のとおりであるから、これを引用する(ただし、原判決2頁24行目、3頁1行目、同4行目の各「平成12年10月分」を「平成12年11月分」と、同行目の「9600円」を「960円」とそれぞれ改める)。

#### 3 当審における控訴人の主張

(1) 建物区分所有法59条1項にいう「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」について、原判決は、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場合に限るなどと判示しているが、このような解釈を前提にすれば、管理費等の滞納を原因とする同項に基づく競売請求は法律上不可能となって、著しく不当かつ違法である。条文の文言としても、「困難であるとき」と規定しているのであり、上記法文の解釈としては、同条の競売による以外の方法によっては滞納管理費等の回収をすることが困難であるときとすべきものである。

実際のところ、控訴人は、被控訴人の現在の職業収入について把握することはできず、被控訴人の対応からして自己の財産状況を真摯に陳述することなど期待しようもない。控訴人において、被控訴人の財産の存在について何らの手がかりもないのに、およそ想像できる執行対象について現行法で認められたあらゆる執行を試みることを強いられるとすれば、その都度多額の費用と経費が生じ、理論的には可能であるとしても、実効性の期待できない強制執行を多額の費用をかけて繰り返さなければならないが、このようなことができないことは明らかである。

(2) 本件においては、被控訴人の本件管理費等の滞納は、その額が多額で、しかも、長期に及ぶことから、建物区分所有法6条1項所定の共同利益背反行為に該当し、かつ、同法59条1項にいう区分所有者の共同生活上の著しい障害が生じていることが明らかである。

ところで、前記のとおり、本件区分所有権等には、被控訴人を債務者とする多額の担保が付けられていて、控訴人が本件支払督促に基づいて強制競売を申し立てたり、同法7条の先取特権に基づいて競売を申し立てたりしても、それらの手続は無剰余により取消しとなる状態である。そこで、控訴人は、本件支払督促に基づき被控訴人の銀行預金について債権差押命令を得たが、預金残高が0円であったため、本件管理費等を回収することはできず、また、本件区分所有権等の担保権者に対し抵当権等を実行するよう催告したが、競売の申立てはされなかった。加えて、(1)に記載のとおり、控訴人が被控訴人に対し債権回収のために他の法的手続をとることは非常に困難であること、控訴人の本件管理費等の支払請求に対し、被控訴人が従前から不誠実な対応を継続しており、被控訴人の分割支払いの提案を容認したとしても、被控訴人がこれを誠実に履行することなど期待できないこと、被控訴人は原審の口頭弁論の場で毎月4万円を支払うのが限度であると述べるのみであり、この分割金からこれまでの滞納額に対する遅延損害金を控除すると、当月分の本件管理費等の金額にも満たない額となり、かえって未払額は増大する結果となることを考え合わせると、本件の場合、建物区分所有法59条の競売による以外の方法によっては滞納管理費等の回収をすることが困難であるときに該当し、同条1項の要件を充たすことが明らかである。

### 第3 当裁判所の判断

1 本件の事実関係は、次のとおり付加、訂正するほか、原判決理由説示の1項、2項に記載されたとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決4頁末行の「3」の次に「甲15ないし17」を加える。

(2) 原判決5頁9行目の末尾に「その後も、被控訴人の本件管理費等の未払額は増大しており、平成18年5月分までの滞納額は、遅延損害金を除いても、175万5000円に達している。なお、被控訴人は一部入金することもあるが、控訴人に支払うべき管理費等の滞納については、管理規約の58条により(甲3)、年18パーセントの割合による遅延損害金が発生するため、被控訴人の入金額はこの遅延損害金にも満たない状況である。」を加える。

(3) 原判決5頁11行目の「権利者とする」の次に「昭和61年4月10日付けの」を、同12行目の「権利者とする」の次に「平成元年9月25日付けの」を、同13行目の「強制競売」の次に「又は建物区分所有法7条所定の先取特権の実行としての競売」をそれぞれ加え、同14行目の「ことが見込まれる状態である」を「ことも想定される」と改める。

(4) 原判決5頁24行目の「各事実」の次に「(ただし、(7)のうち、強制競売の手続が無剰余により取消しとなる状態であるとの点を除く。)」を加える。

(5) 原判決6頁3行目の末尾に「ただし、被控訴人は、原審の口頭弁論の場で、滞納分も含めた本件管理費等の支払方法について、毎月4万円を支払うのが限度であると提案するのみであり、滞納額に対する上記の遅延損害金にこれを充当すると、残額は当月分の本件管理費等の金額にも満たない額となって、到底滞納の状態を解消するには至らず、かえって未払額は増大する結果となる。」を加える。

2 建物区分所有法59条1項の要件該当性について

(1) 前記のとおり、被控訴人の本件管理費等の滞納は多額で、かつ、長期に及び、しかも、被控訴人はそ

の滞納を早期に解消させるような措置を何ら講じようとしな。原判決が説示するように、マンション等の共同住宅において、区分所有者の共有に属する共用部分を維持管理していくために、所定の管理費や修繕積立金を区分所有者が負担することは当然であり、区分所有者の最低限の義務であるといっても過言でなく、一部の区分所有者がその支払いをしない場合、その負担は他の区分所有者にかかることとなって、看過できない不公平が生じ、最終的には共用部分の維持管理が困難となる事態を招くことも想定される。

このような観点からすれば、●●●被控訴人も自認するとおり、Xマンションの区分所有者の共同生活上に著しい障害を与える行為であって、●●●

(2) 建物区分所有法59条1項は、区分所有者が同法6条1項に規定する行為をした場合又はその行為をするおそれがあり、その行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しい場合において、「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、他の区分所有者の全員等は、所定の手続を経て、当該行為に係る区分所有者の区分所有権等について競売を請求することができることと定める。この規定は、共同生活上の著しい障害を与える行為をする特定の区分所有者に対し、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等を図ることが困難である場合において、当該区分所有者の区分所有権等を競売に付すことによって、最終的に区分所有関係から排除することを目的としたものである。

前記のとおり、被控訴人の本件管理費等の滞納は区分所有者の共同生活上に著しい障害を与えるものでありながら、被控訴人は、その●●●

しかし、同法59条1項の規定は、本来は、区分所有者の共同生活上に著しい障害を与えるような建物等の不当毀損行為ないし不当使用行為に対して、当該行為をする者を区分所有関係から排除することを目的としたものであるところ、●●●被控訴人に対して本件管理費等の支払請求権を有する●●●そのような金銭債権の確保を実効性のあるものとするために、●●●管理費等の未払いを巡る問題は、本来は上記先取特権の実行によって解決が図られるべきものである（また、控訴人が本件支払督促を得たように、未払管理費等について判決等の債務名義を取得し、債務者の財産一般に対する強制執行によって回収を図る方法もある。）。しかも、●●●（民事執行法63条）●●●のであるから、金銭債権の確保を図るために民事執行法の例外となる上記59条1項の規定による競売を適用することができるのは、●●●

そうしてみると、本件においては、先取特権の実行や財産一般に対する強制執行によっても未払管理費等の債権の満足を得ることができないと認められる場合にはじめて、上記59条1項にいう「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」の要件に該当するかどうかを検討されてしかるべきであると考えられる。そこで、このような観点から以下に検討する。

(3) 前記のとおり、控訴人は、本件支払督促に基づき債権差押命令を得て、被控訴人の銀行預金債権を差し押さえたものの、預金残高がなかったため、その方法によっては全く債権を回収することができず、また、本件区分所有権等には総額で約3000万円の抵当権が設定されていて、これを強制競売若しくは担保権の実行としての競売に付しても、無剰余により取消しとなることも想定されるところである。

しかしながら、控訴人において、実際に強制競売を申し立てるなどして、その手続が無剰余により取り消されたといった事情は何らうかがわれない。そもそも本件区分所有権等に総額で約3000万円の抵当権が設定されているといっても、それは設定当初の債権額であって、住宅金融公庫とさくら信用保証株式会社の抵当権設定登記の日が昭和61年4月10日であり、東日本総合信用株式会社の根抵当権設定登記の日が平成元年9月25日であるから、現時点では債権額は相当程度減少している可能性があるにもかかわらず、控訴人は、現時点における担保権者の債権額について何ら主張立証しようとしな。また、本件区分所有権等の時価について、甲7号証の1・2によれば、土地（3930.78平方メートル）の平成17年度の固定資産評価額は6億6765万8700円であり（これを敷地権割合の614595分の7328で単純計算すると、約800万円となる。）、建物の平成17年度の固定資産評価額は449万5200円であることが認められるが、固定資産評価額が当然に時価に等しいとは限らないにもかかわらず、控訴人は、本件区分所有権等の時価についても何ら主張立証しようとしな。そうすると、本件証拠上、本件区分所有権等の時価が担保権者の債権額を下回っているか否かは全く明らかでなく、●●●である。なお付言すると、本件区分所有権等の時価が担保権者の債権額を下回っているとしても（民事執行手続に即して考えると、不動産の買受可能価額が手続費用及び優先債権の見込額の合計額に

満たないとしても), 当然に強制競売等の手続が取り消されるわけではなく, ●●●

(4) 以上の説示に照らすと, 本件においては, 本件区分所有権等に対する先取特権の実行や強制執行によって本件管理費等の債権の回収を図る可能性がない場合であると認めることはできないのであって, 建物区分所有法59条1項にいう「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」の要件を充足するものということとはできない。

#### 第4 結論

よって, 控訴人の本件請求は理由がないから, これを棄却した原判決は相当であって, 本件控訴は理由がない。

(裁判長裁判官 安倍嘉人 裁判官 内藤正之 裁判官 後藤健)

\*\*\*\*\*