

裁判年月日 平成24年 9月 5日 裁判所名 東京地裁 裁判区分 判決  
事件番号 平24(ワ)7366号  
事件名 区分所有権競売請求事件  
裁判結果 認容 文献番号 2012WLJPCA09058003

#### 要旨

◆リゾートマンションの管理組合の管理者である原告が、同マンションの区分所有者である被告に対し、被告が管理費を長期間にわたり滞納したことから、定期総会における決議を踏まえて、建物の区分所有等に関する法律59条1項に基づいて、被告所有の区分所有権及び敷地利用権につき競売を求めた事案において、被告による管理費等の滞納は、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し、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区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難である行為に当たるとして、原告の請求を認容した事例

#### 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1項  
建物の区分所有等に関する法律59条1項  
民事執行法63条  
民事執行法188条

裁判年月日 平成24年 9月 5日 裁判所名 東京地裁 裁判区分 判決  
事件番号 平24(ワ)7366号  
事件名 区分所有権競売請求事件  
裁判結果 認容 文献番号 2012WLJPCA09058003

東京都千代田区〈以下省略〉

原告	a マンション 管理組合管理者 株式会社エンゼル
同代表者代表取締役	A
東京都渋谷区〈以下省略〉	
被告	オリエントソイル株式会社
同特別代理人	B

## 主文

- 1 原告は、被告の有する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。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。

## 事実及び理由

### 第1 請求

主文と同旨

### 第2 事案の概要

本件は、リゾートマンションの管理組合の管理者である原告が、マンションの区分所有者である被告に対し、区分所有法59条に基づき、被告所有の区分所有権・敷地利用権につき競売を求める事案である。

#### 1 前提事実

以下の事実は、当事者間に争いが無い。

(1) aマンション管理組合（以下「本件組合」という。）は、別紙物件目録記載の（一棟の建物の表示）に係るマンション「aマンション」（以下「本件マンション」という。）の区分所有者から成る管理組合である。

(2) 原告は、本件組合の管理規約により管理者として選任され、管理費等の諸費用の徴収に当たっている。

(3) 被告は、本件マンションの専有部分（643号室）である別紙物件目録記載の不動産（以下「本件不動産」という。）の区分所有者であり、その区分所有権・敷地利用権（以下「本件区分所有権等」という。）を有している。

(4) 被告について、東京地方裁判所は、平成21年10月14日破産手続開始決定をし、さらに、平成22年2月5日破産手続廃止決定がされ、その後、同決定は確定した。

(5) 本件マンションの区分所有者は、平成23年12月18日開催の定期総会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数をもって、被告の本件区分所有権等について管理者である原告の申立てにより競売を請求することを決議した。

#### 2 主要な争点及びこれに関する当事者の主張

本件の主要な争点は、被告による管理費等の滞納が、「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し」、「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〔中略〕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」（区分所有法6条1項、57条1項、59条1項）に該当するかどうかである。

（原告の主張）

ア 被告は、平成20年分から管理費等の滞納を始め、平成24年1月1日現在、滞納額は140万8025円に達しており、このまま放置すれば、所有者の実態がないまま、管理費等の支払がされず、永久に管理費等がかさみ続けることとなってしまう。このため、本件マンションの管理運営上支障を来し、区分所有者の共同生活上の障害が著しい状態となっている。

イ 本件不動産には、新生信託銀行株式会社（以下「訴外銀行」という。）を抵当権者とする抵当権が設定されており、残債権額が278万2387円となっている。上記抵当権残債権額に加え、競売手続費用に租税債権額を加算すると、この債権額は500万円を超えてしまうことが推察される。他方、本件不動産の競売市場価値での評価額は、高くみても、300万円程度である。

そうすると、本件不動産について区分所有法7条に規定する先取特権の実行により競売を申し立てたととしても、本件不動産の買受可能価額が手続費用及び差押債権者の債権に優先する見込額の合計に満たないと判断され、同手続は取り消されるから、本件においては、他の方法によってはその障害を除去して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。

（被告の主張）

ア 被告の未払の管理費等の額については知らない。仮に、これが原告の主張するとおりだとしても、当該滞納額は比較的少額であり、本件マンションに係る1年間の管理費収入2億0856万3000円の1%未満であり、区分所有者の共同生活上の障害が著しい状態とまではいえない。

イ 本件においては、区分所有法59条1項にいう「他の方法」として、同法7条による先取特権の実行という方法がある。

すなわち、本件マンションに関しては、ここ半年間で市場流通価格が上昇する傾向にあり、本件不動産の買受可能価額は400～500万円となる可能性がある。そうすると、先取特権に基づく競売の申立てが取り消されるとは限らない。

### 第3 争点に対する判断

1 一般に、管理費の支払義務は建物等の管理に関するもっとも基本的な義務であるから、長期間にわたる管理費の不払は、区分所有法6条にいう「区分所有者の共同の利益に反する行為」に該当するものと解される。

ところで、前提事実、証拠（甲3）及び弁論の全趣旨によれば、被告は、平成20年11月以降、管理費等の支払を怠り、その滞納額は、平成24年1月1日現在で140万円余に達していること、被告は、平成22年2月に破産廃止決定を受けた後は、会社としての実態がなく、今後、管理費等を支払うことは全く期待できないこと、したがって、このままでは、遅延損害金においても、管理費及び修繕積立金の合計額である年額25万2360円の滞納額が累積し続けていく見込みであることが認められる。

そうすると、本件マンションが700戸以上の区分所有建物から成る大規模リゾートマンションであり、平成23年度の本件マンション全体の管理費収入（予算額1億9790万0520円）及び修繕積立金収入（同2573万9160円）が多額であり（甲8）、被告の平成24年1月1日現在の上記滞納額がこれに比較して少額といえるものであったとしても、滞納期間が3年以上に及び、滞納額が既に100万円を超え、今後滞納が解消されず、かえって滞納額が累積していく見込みであることが認められるのであって、これらの事情に照らせば、被告による管理費等の不払は、「区分所有者の共同生活上の障害が著し」いものに当たるといふべきである。

2 被告は、区分所有法59条1項にいう「他の方法」として、同法7条による先取特権の実行を採り得ると主張するのに対し、原告は、先取特権に基づく競売の申立ては、無剰余による取消し（民事執行法63条、188条）となるものと主張する。

そこで、まず、本件不動産が競売に付された場合の買受可能価額（同法60条3項、188条）がいくらになると見込まれるかについて検討すると、証拠（甲7、乙1、乙2、乙4）によれば、平成24年1月に売り出された本件マンションの15階の区分所有建物（1K+S、37.22m<sup>2</sup>）は、特段の値引きなく280万円で売却されたこと、また、その後、同年5月に本件マンションの5階の区分所有建物（2K、37.22m<sup>2</sup>）は、3

00万円の価格で売り出されたところ、買受けの申込みがあったことが認められ、そうすると、本件不動産について400万円台で売却される可能性があるとも考えられる。

しかしながら、仮に、本件不動産を任意売却したとして500万円での買受申出があり得るとしても、本件マンションの他の区分所有建物の競売事例において競売市場修正率として0.6の補正がされていること（甲13）を考慮すれば、買受可能価額は、管理費等滞納額を140万円とすると、128万円となる。

$(5,000,000 \times 0.6 - 1,400,000) \times 0.8 = 1,280,000$

ところで、本件不動産については、優先債権として登記がされた抵当権の被担保債権が少なくとも278万円残存している（甲2，甲6）のであって、これに、未払の租税（甲19①，②），手続費用を合計すると、本件不動産については、無剰余となる見込みが高いものと認められる。

3 以上によれば、被告による管理費等の滞納は、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し、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区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難である行為に当たるものというべきである。

#### 第4 結論

そうすると、原告の請求は、理由がある。

（裁判官 太田晃詳）

〈以下省略〉

\*\*\*\*\*