

2019年10月16日

第112回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2019年9月29日(日) 10:00~11:30

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同) 常光、小川、長谷川、小幡、二宮、末満、井口
以上7名

司会者 常光部会長

議 題

- 1) マンション法(区分所有法)の読み込み
・59条 (担当 長谷川氏)
- 2) その他

資 料 ・「マンション法の解説 一区分所有法一」 (各自が準備)
・「マンション管理基本法令集」 (各自が準備)
・「マンション標準管理規約
及びマンション標準管理規約コメント」 (各自が準備)
・「義務違反行為に対する制裁その他の措置他」 (長谷川氏提供)

議 事

- 1) 59条 「区分所有権の競売の請求」
 - ①長谷川氏より59条及びテキストの資料の読み上げに加え、別途提供の「義務違反行為に対する制裁その他の措置他」(末尾添付)に基づき説明があった。
 - ②部会長コメント
59条競売に関する訴訟は結構多い。
 - ・競売には2通りあって、1つは銀行等が住宅ローンの返済滞納を理由に、住戸を強制売却して債権回収を図る、担保不動産競売と言われるもので、裁判の件名には、通番として(ケ)△△△△号という事件番号が付けられる。他の1つは債権者が判決や公正証書にもとづいて、国家の強制執行による競売を求めて債権等を回収するもので、強制競売と言われる。件名には、通番として(ヌ)△△△△号という事件番号が付けられる。一般に(ケ)の物件は安心して買えるが(ヌ)は内容吟味を要するという。
 - ・長期高額滞納者に対する懲罰的な59条に依拠した強制競売の訴えが最近多い。ただし、例えば該当不動産ローン残高が落札価格より多い場合、管理費等は回収不能となるので、管理組合が訴えても目的を達することができないので裁判を棄却される場合がある。一方、高額滞納者に対する懲罰規定と考えて裁判で認めた場合もあ

り確定していない。

- ・最高裁の1判例には以下がある。

59条で訴えられた人が判決前に売ろうとした。管理組合は対抗処置として売買停止の仮処分命令を請求したが棄却された。判決理由は、訴え中でも区分所有権は無くなるから、売却は可能であると。58条による使用禁止期間中に、対象の部屋（区分所有権）を賃貸や売却することを認めた判例と同様と考えられる。

- ・ローン残額が落札額より多い場合、管理組合は債権申立てをしても競売結果からは回収できない。落札者は当然管理費等の未納があることは承知で落札することになるから、承継者である落札者が未納の管理費等を支払うことになる。通常この未納管理費等は落札者から前の区分所有者に請求することになるが、59条の強制競売の場合これが行えるものなのか疑問がある。

③理事長の訴訟追行権

理事長が区分所有法7条「先取特権」と、標準管理規約（単棟型）60条4項「理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、訴訟その他法的措置を進行することができる」の条文をもとに、集会（総会）決議を経ないで、59条競売の訴訟を起こすことができるかどうかについては、滞納の場合理事長の追行権として認められた判例もある。一方、総会の特別決議を必要とする意見もある。

いずれにせよ、長期高額滞納処置に59条による訴訟が多くなっている。

2) 未収入金の最終処理

競売の落札額によっては管理組合が滞納管理費等の回収不能となり未収入金として残る場合が考えられる。支払われる見込みのない未収入金は損金扱いせざるを得ないだろう。

3) 検討テーマの提出。隣家（空家）の雑草繁殖についての問題

隣家は空き家となり30年を経過している。庭の雑草、特につる草が生い茂り、当家の屋根等に侵入してきた。以前から持ち主に対し処置を要求しているが、埒が明かない。どのような対策があるだろうか。（長谷川氏）

- ・樹木の剪定、除草をしてもらう以外に方法がないが、今まで応じないので管理組合から、
 - 1) 期限付きで選定、除草を要求し、
 - 2) 実行されない場合、管理組合で立ち入り剪定、除草を行い、その費用を請求する。旨を文書で通告する。

（記録 井口）

次回 2019年10月27日（日）10:00～12:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室

【添付資料】

1.義務違反行為に対する制裁その他の措置

(義務違反者に対する措置)

- ・裁判によらず、行為の停止、是正を求め、原状回復の勧告、指示を行う。
- ・裁判により、行為の停止、結果の除去、行為の予防措置などを請求する。
- ・違約金の賦課その他規約に基づく措置を採る。

(違反者に対する権利の制約)

- ・行為差止め(停止)で目的を達成できるときは、使用禁止と競売請求は出来ない。
- ・行為差止め(停止)では目的は達成出来ないが、使用禁止で目的が達成できるときは、競売請求は出来ない。
- ・行為差止め(停止)でも使用禁止でも目的は達成出来ないときに、競売請求が出来る。

(権利行使)

	<行為停止請求>	<使用禁止請求>	<競売請求>
・区分所有法 ⇒	57条	58条	59条
・裁判外での権利行使 ⇒	可	不可	不可
・裁判上での権利行使 ⇒	可	可	可

2.競売請求

①競売を命ずる裁判

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、集会の決議に基づき、訴えをもって区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することが出来る。(59条1項)

②権利の主体

違反行為者を除く区分所有者の全員又は管理組合法人。行為差止め(停止)請求(57条1項)、使用禁止(58条1項)と同じ。

③競売請求の実体的な要件

- ・共同の利益に反する行為又はその恐れがあること。
- ・その行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、使用禁止など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こと。

④競売請求の手続的な要件

- ・訴えによってのみ行使できる。
- ・競売請求の訴えを提起する決議も、特別決議が必要であり、また区分所有者に弁明の機会を与えなければいけない。(59条2項)なお、違反行為者も議決権の行使は可。

- ・口頭弁論終結時において被告が区分所有権を有していること。
- ・判決によって民事執行法による競売申立権が生ずる。
- ・判決に基づく競売の申立は、判決が確定した日から6か月を経過したときは、することが出来ない。

⑤判例

- ・管理費を長期に亘って滞納する等の態度を取り続けていた場合に競売が認められた事案。(東京地裁 H17.10.12、東京地裁 H17.5.13 他)
- ・暴力団組長が占有使用していることから競売が認められた事案。(京都地裁 S4.10.22、名古屋地裁 S62.7.27)
- ・暴力団組織関係者の行動が他の区分所有者の共同生活の障害となっているとして、競売請求が認められた事案。(札幌地裁 S61.2.18)
- ・区分所有者の子が奇声、騒音、振動を発する等の異常な行動を取り続け、管理組合の設備清掃点検を拒絶し、管理費等を滞納していた場合に競売が認められた事案。(東京地裁 H17.9.13)
- ・区分所有法 59 条 1 項に基づく競売請求については、剰余が生ずる見込みが無くても、競売手続きは取消されることはない。(民事執行法 63 条には、剰余が生ずる見込みの無い場合は、競売手続きを取消す旨定められている)