

2019年9月21日

第111回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2019年8月24日(日) 14:00~16:00
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、長谷川、小幡、二宮、末満
以上5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
・58条 (担当 二宮氏)
- 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)
・「区分所有法第58条と関連条項」 (二宮氏提供)
・58条の専有部分使用禁止裁判の2事例 (二宮氏提供)

議 事

- 1) 58条 「専有部分使用禁止の請求」
 - ・二宮氏がテキストの第58条及び資料部分を読み上げうえて、同条での訴訟対象者となるのは、6条1項の「共同の利益に反する行為」者であり、前条(57条)での違反行為の停止請求によっては解消されないなどと判断された区分所有者である。
 - ・専有部分の使用禁止が確定すれば、共用部分や敷地、付属施設の使用も禁止される。
 - ・当該区分所有者のほか、その家族、使用人も使用禁止対象となる。
 - ・ただ、使用禁止となっても、区分所有権は失っていないので、専有部分を売買したり、第三者に賃貸することは出来る。管理費・修繕積立金の支払い義務もある。
 - ・使用禁止の期間は、裁判所の判断だが、一般的に数カ月から数年と考えられている。
 - ・使用禁止は悪質な義務違反者に対する制裁措置の一つ。59条(専有部分の競売請求)とともに区分所有者を対象とした厳しい罰則である。
 - ・重い制裁措置であるため、訴訟には慎重なルールが定められている。まず集会では当該区分所有者に弁明の機会を与えたうえで、特別決議(4分の3決議)が必要である。
 - ・58条の対象となる「共同生活上の障害が著しい」具体例としては、①暴力団事務所としての使用、②性格異常者であることが明白な場合、③ガス自殺未遂、自宅放火等による他人の生命、身体への侵害、あるいはその恐れがある場合、④建物等の損壊、騒音・振動・悪臭など被害は割合軽微でも、その行為が継続され、57条等で解消されないとき、などが挙げられる。
 - ・訴訟は57条の停止要求を経て、58条請求を行うのが一般的な手順だが、違反内容によっては、いきなり本条での請求を行うことも出来る。
- 2) 使用禁止となった専有部分に関する設問
 - ①使用禁止中の住居を管理するため空気の入れ替えなどで入室すること、②住居に家具等をそ

のまま置いて物置として利用すること、は許されるか。

二宮氏より以下の説明があった。

- ・「使用」にあたるか否かがポイントだろう。空気の入替えのために、一時的に入室するのは使用にあたらぬと考えられるので、入室は可能ではないか。
住居に家具などをそのままにして物置として利用するのは、建物の損壊、騒音・振動・悪臭を伴うものでなければ、他の区分所有者の共同の利益に反しないため問題ないとする。
- ・部会長のコメント。空気の入替え等での一時的な入室は許されるとされているが、家具置き場として利用することについては、制裁措置の面から限定的とすべきだとの見解がある。
例えば、数カ月程度の短期間の使用禁止であれば大目にみられても、数年となれば容認すべきではないとの説がある。
- ・ただし、専有部分が共有されていた場合、家族などでも使用禁止対象になるだろう。第三者は対象にならない。

3) 討議

二宮氏提供の使用禁止に関する裁判の2事例

①の判例。管理費等の長期滞納を理由とした専有部分の使用禁止請求を否認した事例。

テナントビルの管理者が管理費等の長期滞納（約10年）を続ける区分所有者に対し、専有部分の使用禁止と滞納管理費等の支払いを求めた、平成14年5月の大阪高裁判決。

- ・判決は、専有部分の使用禁止により、滞納管理費が支払われるようになるという関係にはないから請求理由がないと否決。そのうえで、むしろ59条の競売請求の方が滞納管理費の解消に資するとした。
- ・多分、諸々の経緯があって、あえて使用禁止を求めたのだろうが、当然といえば当然の判決だろう。なぜ、滞納であえて使用禁止請求にしたのかが、よく分からない。（部会長）
- ・団地で夜逃げした住戸があった。競売で入手した不動産業者がリフォームして賃貸にしたいと言ってきたので、上下左右の住戸の同意を取るよう求めたことがある。滞納者に対する措置としては、自然の成り行きだったのだろうが、不安はあった（末満氏）

②の判例。専有部分に大量のゴミを放置していることを理由に、管理組合が専有部分の使用禁止と不法行為による損害賠償請求を求め、一部認められた、平成23年1月の東京地裁判決。

- ・当該区分所有者と組合は、これ以前に57条1項に基づき平成20年9月に、居室およびベランダのゴミを同年11月末までに撤去することで裁判上の和解（前訴和解という）をしていた。にもかかわらず、ベランダの一部ゴミしか片付けず、異臭が生じ、ゴキブリ被害も増えているとして、3カ月の使用禁止と賠償を認めた。
- ・しかし、認められたのはよいが、何がゴミなのか特定が難しい問題が残ったようだ（二宮氏）
- ・マンションのゴミ屋敷問題だが、これから団地などでも似たような問題が起きる恐れがありそうだ（部会長）

（記録 常光）

次回 2019年9月29日（日） 10:00～12:00 （朝方です!!）

場所 ブリリア多摩センター 集会室