



企業法務セミナー

マンション区分所有者の義務違反

渡辺 健寿 (わたなべ けんじゅ)

渡辺健寿法律事務所
弁護士



質問

当社は、分譲マンションの管理組合から同マンションの管理業務を委託されていますが、区分所有者Aが同マンションの居室を暴力団の事務所として使用していることが判明しました。管理組合として暴力団事務所を退去させたいのですがどのように対応すればよいのでしょうか。

1 区分所有者の義務

建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」といいます）6条1項は、「区分所有者は、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をしてはならない」と規定しています。

区分所有者は、専有部分の所有権を有しこれを自由に使用、収益、処分することができ、共有部分の持分を有し、その用法に従い使用することができますが、多数の居住者が1棟の建物を共同で使用して生活しているという共同使用関係から、各区分所有者は、区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならないとされています。

2 義務違反の具体例

(1) 区分所有法6条1項の「建物の保存に有害な行為」としては、専有部分内の耐力壁を撤去する、専有部分に接続してベランダを作る、ベランダを居室に変更する等の行為があげられます。

(2) 同項の「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」とは、区分所有者の共同の利益に反する態様で専有部分又は共用部分を使用することをいいます。

廊下等の共用部分に私物やごみを放置する、共有敷地に常時自動車、自転車を駐車させてこれを独占的に使用し他の区分所有者の使用を妨げる等の共有部分の不当な占拠や、野生動物の餌付けをして共用部分が動物の糞尿のため汚損し悪臭を放つようになった場合、専有部分をカラオケスタジオとして深夜まで使用し、騒音が生じた場合等の共同生活上の不当な行為があげられます。

マンション管理規約で住居専用と定めているマンションで専有部分を事務所、店舗等として使用する行為、ペット飼育禁止を定めているマンションの専有部分でペットを飼育する行為も共同の利益に反するものと解されます。

(3) 専有部分、共用部分の使用そのものではありませんが、マンション管理費等の支払いについて、管理費の多額の不払いがあれば共同の利益に反するものと解されます。

東京地裁平成19年11月14日判決は、「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等を区分所有者が負担することは当然であり、これは区分所有者の最低限の義務であるといっても過言ではない。一部の区分所有者がその支払をしない場合、その負担は他の区分所有者に掛かることとなり、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が想定される。」等の理由により、管理費等の不払いを法6条1項の「共同の利益に反する行為」にあたる判断しています。

3 暴力団の組事務所としての使用

区分所有者がマンションの専有部分を暴力団の組事務所として使用している場合でも、住居専用と定めているマンションでなければ、それだけでただちに「共同の利益に反する行為」とはならず、具体的な迷惑行為があったり、他の居住者の危険が生じるような場合に「共同の利益に反する行為」となるものと解されます。

福岡地裁平成24年2月9日判決は、マンションの共有部分を指定暴力団傘下組織Xの組事務所として使用している事例について、「共同の利益に反する行為」と判断しました。

上記判決は、近郊において暴力団同士の抗争事件とみられる発砲事件や爆発物事件が多発し、一般市民が巻き込まれた事件もあること、近隣マンション敷地内で暴力団構成員に対する殺人事件が発生しており、Xが本件マンションの専有部分を組事務所として使用することにより、本件マンション内又は敷地内で暴力団同士の抗争事件が発

生し、本件マンション住民の生命、身体に危害が及ぶ現実的な可能性があるとししました。

そして、Xが専有部分を組事務所として使用することで本件マンションの多数の住民が生命、身体、財産に対する侵害の危険に対し不安と恐怖を感じながらの生活を強いられているとして、Xが本件マンション居住者らとの間に具体的な紛争や、他の暴力団等との抗争事件が発生しているわけではないものの、共同生活上の障害が著しい程度に至っているとして、「共同の利益に反する行為」と判断しました。

4 義務違反者に対する措置

区分所有者全員又は管理組合は、法6条1項の義務に違反する区分所有者に対し、共同の利益に反する行為の停止等（法57条）、専有部分の使用禁止（法58条）及び専有部分の競売請求（法59条）をすることができます。

専有部分の使用禁止には、区分所有者の共同生活上の障害が著しく、共同の利益に反する行為の停止等によってはその障害を除去して共用部分の利用確保その他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を要します。

専有部分の競売請求には、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確保その他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を要します。

このように、より強い手段になるほど認められる要件が厳しくなります。

5 本件の場合

本件について、マンション近隣において暴力団による具体的な事件が発生しており、他の区分所有者に不安、恐怖感がある等の事情があれば、区分所有法59条の規定によりAの区分所有権の競売請求が認められるものと考えられます。