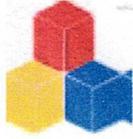


2026年3月1日号 (第3号)



長管連だより

管理組合による管理組合のための団体
NPO法人長崎マンション管理組合連合会

TEL & FAX: 095-821-3300

Email: info@chokanren.org

＜第35回＞判例に学ぶマンション法

かなえ総合法律事務所
弁護士 甲谷 健幸 氏

事案の概要

申立人（Aビル管理組合の理事長）は、相手方が、Aビルの共用部分に物品を放置したり、他の居住者との間でトラブルを起こしたり、騒音を発生させたりしているなどとして、Aビル内の区分所有建物（以下「本件物件」といいます。）の区分所有者であった相手方に対し、区分所有法59条1項に基づき、本件物件の競売を求めて区分所有権競売請求事件を提訴しました（以下「本件訴訟」といいます。）。

裁判所は、令和6年4月15日、本件訴訟の口頭弁論を終結し、同月22日、申立人の請求を認容する判決（以下「本件判決」といいます。）をしました。

本件判決は、令和6年5月3日に相手方に送達され、同月17日の経過により確定しました。

申立人は、令和6年6月3日、本件判決に基づき、本件物件の不動産競売申立をしました。

裁判所は、令和6年7月25日、申立人の申立てを相当と認め、本件物件につき競売開始決定（以下「本件決定」といいます。）をしました。

その後、相手方が本件決定より前の令和6年7月11日から20日までの間（推定）に死亡していた事実が判明しました。

【参考】

区分所有法

59条1項：第57条第1項に規定する場合において、第6条第1項に規定する行為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きは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる。

57条1項：区分所有者が第6条第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る場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。

6条1項：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。

裁判所の判断

59条競売（区分所有法59条1項に基づく競売）は、特定の区分所有者による共同の利益に反する行為により、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同生活の維持を図ることが困難である場合に、当該区分所有者の区分所有権を剥奪して同人を区分所有関係から排除することにより、その障害を除去することを目的とするものである（区分所有法59条1項、57条1項、6条1項）。

そして、59条競売を請求する訴訟（以下「競売請求訴訟」という。）においては、当該区分所有者が上記のような属性を有するか否かが審理の対象となるが、そのような属性は、当該区分所有者固有のものであって、その承継人に受け継がれる性質のものではない。また、上記のような59条競売の目的は、区分所有者が変われば、達せられることになる。

このような59条競売の性質に鑑みれば、競売請求訴訟の口頭弁論終結後に区分所有者が死亡した場合、当該区分所有者に対する確定判決の効力は、その承継人には及ばず、当該確定判決に基づいて59条競売を申し立てることはできないと解すべきである。

これを本件についてみると、相手方は、本件訴訟の口頭弁論終結後に死亡しているから、本件判決に基づいて59条競売を申し立てることはできないというべきである。

そして、本件決定は、上記の点を看過して本件判決に基づきなされたもので、こ

の点につき重大な瑕疵があるというべきであるから、職権によりこれを取り消すのが相当である。

本件決定の検討

一般承継とは、相続や会社合併など、ある人が持つ権利や義務のすべてを一括して引き継ぐことをいいます。包括承継ということもあります。

対して、特定承継とは、売買や贈与、事業譲渡など、ある人が持つ権利や義務のうち、特定の権利や義務を引き継ぐことをいいます。

本件決定は、競売請求訴訟の口頭弁論終結後、競売開始決定前に一般承継が生じた場合の事例ですが、この場合において、59条競売を申し立てることはできないと判断したものです。

競売請求訴訟の口頭弁論終結後、競売開始決定前に特定承継が生じた場合については、最高裁がすでに判断を示していました。

最高裁（平成23年10月11日第三小法廷決定・集民238号1ページ。以下「平成23年決定」といいます。）は、区分所有法59条1項の競売の請求は、特定の区分所有者が、区分所有者の共同の利益に反する行為をし、又はその行為をするおそれがあることを原因として認められるものであるから、同項に基づく訴訟の口頭弁論終結後に被告であった区分所有者がその区分所有権及び敷地利用権を譲渡した場合に、その譲受人に対し同訴訟に基づいて競売を申し立てることはできないと解すべきであるとしていました。

本件決定は、一般承継の場合においても、平成23年決定の根拠は、妥当し、特定承継の場合と一般承継の場合で結論を異にする理由はないとの立場に立ったものと考えられます。

このほかにも、本件決定は、すでにされている競売開始決定を職権で取り消すという特殊な判断をしています。

民事執行法上は、職権取消しの明文の規定がないことから、原則的には、手続の瑕疵は、不服申立てを通して是正することが予定されていると解されますが、本件決定は、職権による取消しが許される場合があると解して、これを取り消したものと考えられます。

どういう場合に職権による取消しが許されるかについては明らかとはなっていませんが、本来相手方となるべき区分所有者の承継人には、本事例の競売開始決定の前提となる競売請求訴訟の確定判決の効力が及ばないことから、そもそもこの確定判決に基づいて59条競売を申し立てることはできなかったといえます。そうすると、これを看過しているという点が手続を続行することができない重大な

瑕疵に当たると考え、職権による取消しが許されると考えたのではないかと思います。

学び

本件決定は、59条競売がどのような性質のものであるのかを再確認させる事例です。

59条競売は、問題行為をする区分所有者の区分所有権及び敷地利用権を競売することによって、当該区分所有者を追い出し、問題行為をなくそうとするものであり、「その人」の問題性に主眼においた強力な属人的な規定といっていよいでしょう。

ですから、「その人」がすでにいる、排除されている状況であれば、本件事例のように競売開始決定が出ていたとしても、もはや59条競売に基づいて手続を進めることはできないということとなります。59条競売においては、「問題行為をする区分所有者≠承継人（相続人や譲受人など）」が重視されるということです。

管理組合においては、問題行為をする区分所有者にどのような対応をとっていかかが問題になることが多くあります。59条競売は、その対応の中で最も強力な選択肢であろうと考えられますが、特定承継であれ一般承継であれ、当該区分所有者が区分所有権を手放す可能性がどの程度あるのかを慎重に見極めながら手続を選択していく必要があるといえます。（福管連だより抜粋）

長管連感想

区分所有法59条1項で、管理組合は著しく他の区分所有者に迷惑をかけるような人の占有部について競売請求できるんですね・・・。

滅多にないような事例ですが、勉強になりました。

今月は、ちょっと難しい事例でしたが、興味があったので紹介させていただきました。