

建物の区分所有等に関する法律における共同利益背反行為について —近時の判例・裁判例を踏まえた分析—

政策研究官 平瀬 敏郎

1. はじめに

本稿においては、建物の区分所有等に関する法律（以下、「区分所有法」という。）において規定されている、区分所有者の行為が区分所有者全体の共同の利益に背反する場合における、区分所有法上規定された措置やその近時の判決・裁判例について概観する。

判決の要約については、長い判決を要約する過程で、要約方法が適切でなく若干誤解を生ずる可能性もあると考えている。精密には、裁判所・判決日・事件番号を掲げているので、原本に当たっていただきたい。

なお、本テーマは民事に係るものである。民事案件について行政機関が公式見解を発することはない。筆者は国土交通政策研究所という研究部門に所属している。本稿は、筆者個人の調査研究を取りまとめたものであり、行政部門の考え方とは必ずしも一致しないものと理解していただきたい。個別の事案については、弁護士やマンション管理士等の専門家にご相談いただきたい。

2. 共同利益背反行為とは

参照条文（区分所有法）

第六条 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。

3 第一項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という。）に準用する。

区分所有法においては、「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」と規定されている。

なお、第3項の占有者についての準用規定は、昭和58年改正法により創設された。

これにより、管理組合等が賃貸人の権利を代位行使して共同利益背反行為を是正するという、若干法的構成として疑念のある方法によらずして、占有者に対しても直接、共同利益背反行為の禁止が規定されることとなった。

これが共同利益背反行為禁止の根拠規定である。

共同利益背反行為は、

- ①建物の保存に有害な行為
- ②建物の管理または使用に関し有害な行為

に分かれる。

前者は、建物の構造を破壊したりする行為である。後者は、共用部分に違法に物品を備え付けたり放置したりする行為、あるいは、いわゆるニューサンス（騒音、悪臭等）行為等である。

これらは、本第6条により禁止されている。本条は区分所有建物における極めて密接な関係にある相隣関係をうまく調整するために特別に設けられた規定である。

何が、共同利益背反行為に当たるのかについては、東京高等裁判所昭和53年2月27日判決（昭和51年（ネ）第2565号）が規範を示している。

同判決曰く、「共同の利益に反する行為にあたるかどうかは、当該行為の必要性の程度、これによって他の区分所有者が被る不利益の様態、程度等の諸事情を比較衡量して決すべきものである」

同判決の示した規範は、広く支持されているが、私は共同利益背反行為をさらに分類し、一部採用したいと考えている。

私は、絶対的共同利益背反行為と相対的共同利益背反行為の2つの概念を提唱したい。

絶対的共同利益背反行為とは、上記①の行為で建物の構造を棄損したり、耐震性能を棄損したりすることによって、不可逆的な損害を他の区分所有者に与えるものである。

このため、背反行為の必要の程度を勘案することなく絶対的に禁止されねばならないものであると考える。

相対的共同利益背反行為とは、絶対的共同利益背反行為以外の共同利益背反行為であって、被害が不可逆的なものでないものであり、上記東京高等裁判所判決の規範により解決できるものである。

このように、共同利益背反行為は2つのカテゴリーに分けて考えないと、区分所有建物の共用部分の侵害に対して対応するには不適當であると考ええる。

3. 共同利益背反行為者に対する措置の建付

参照条文（区分所有法）

（共同の利益に反する行為の停止等の請求）

第五十七条 区分所有者が第六条第一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。

2 前項の規定に基づき訴訟を提起するには、集会の決議によらなければならない。

3 管理者又は集会において指定された区分所有者は、集会の決議により、第一項の他の区分所有者の全員のために、前項に規定する訴訟を提起することができる。

4 前三項の規定は、占有者が第六条第三項において準用する同条第一項に規定する行為をした場合及びその行為をするおそれがある場合に準用する。

（使用禁止の請求）

第五十八条 前条第一項に規定する場合において、第六条第一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、前条第一項に規定する請求によつ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、訴えをもつて、相当の期間の当該行為に係る区分所有者による専有部分の使用の禁止を請求することができる。

2 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数である。

3 第一項の決議をするには、あらかじめ、当該区分所有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

4 前条第三項の規定は、第一項の訴えの提起に準用する。

（区分所有権の競売の請求）

第五十九条 第五十七条第一項に規定する場合において、第六条第一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、他の方法によつ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、訴えをもつて、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。

2 第五十七条第三項の規定は前項の訴えの提起に、前条第二項及び第三項の規定は前項の決議に準用する。

3 第一項の規定による判決に基づく競売の申立ては、その判決が確定した日から六月

を経過したときは、することができない。

- 4 前項の競売においては、競売を申し立てられた区分所有者又はその者の計算において買い受けようとする者は、買受けの申出をすることができない。

(占有者に対する引渡し請求)

第六十条 第五十七条第四項に規定する場合において、第六条第三項において準用する同条第一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、他の方法によつ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、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、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができる。

- 2 第五十七条第三項の規定は前項の訴えの提起に、第五十八条第二項及び第三項の規定は前項の決議に準用する。
- 3 第一項の規定による判決に基づき専有部分の引渡しを受けた者は、遅滞なく、その専有部分を占有する権原を有する者にこれを引き渡さなければならない。

(1) 第57条～第60条制定の経緯

第57条～第60条は、昭和58年改正によって創設された。

それまでは、これらの規定が存在しなかったことから、各区分所有者が個々に行為の停止等を請求することができるのみと解されていた。しかし、共同利益背反行為に対しては、区分所有者の全員が団体的に対処する方が、共同利益の回復を図るという観点からも、訴訟の費用分担という観点からも望ましいと考えられていた。

このため、昭和58年改正法においては、差止請求権の帰属主体及び性質が明らかにされるとともに、訴訟の提起は集会の議決に基づくものとした。

また、使用禁止の請求、区分所有権競売の請求、占有者に対する引渡し請求が新たに規定された。

(2) 所有者に対する措置の建付

共同利益背反行為を行う者に対する措置としては、①第57条による行為の停止等の請求、②第58条による専有部分の使用禁止の請求、③第59条による区分所有権及び敷地利用権の競売の請求が、規定されている。

①の請求については必ずしも裁判所に対する訴えをもってする必要はないとされているが、②、③の請求は裁判所への訴えをもってしなければならないこととされている。

また、②の請求は、①の請求によっては共同生活の維持を図ることができないときに初めて認められる。

さらに、③の請求は①、②の請求によっては共同生活の維持を図ることができないときに、初めて認められる。

これは、区分所有関係からいきなり排除するというドラスティックな手法をとるのではなく、まず、①の行為の停止等の請求を行い、次に一段軽度な②の専有部分の使用の禁止という教育的懲罰のステップをかませた上で、究極的に③の競売の請求が認められることとし、慎重を期した経緯がある。

ただし、これは全てのステップを踏まなければならないことを意味するものではなく、①や②及び③の措置をもってしては、最初から共同生活の維持を図ることができないと認められるときは、①の訴訟を経ることなく②の訴訟を提起したり、①及び②を経ることなく、③の訴訟を提起したりすることができるということになっている。

(3) 占有者に対する措置の建付

共同利益背反行為を行う者に対する措置としては、①第57条による行為の停止等の請求、④第60条による占有者に対する専有部分の引渡し請求が、規定されている。

専有部分の占有者も区分所有建物における共同生活関係の一員であることには、変わりなく、共同利益背反行為を禁止してしかるべきである。そこで、昭和58年改正法において法6条3項が規定され明確化されるとともに、法60条の規定が創設された。占有者に対する措置としては、占有の排除をすれば足り、区分所有権の排除までは要しないことから、①、④の規定が創設された。

④の請求は、①の請求では、共同生活の維持を図ることができないときに初めて認められるものである。

ただし、これは①のステップを踏まなければならないことを意味するものではなく、①の措置をもってしては、最初から共同生活の維持を図ることができないと認められるときは、①の訴訟を経ることなく④の訴訟を提起することができるものである。

4. 共同利益背反行為者に対する措置をとりうる要件

3. の「共同利益背反行為者に対する措置の建付」と多少重複するところはあるが、各

条の措置をとり得る内容上の要件を概観したい。

(1) 区分所有者に対する共同利益背反行為の停止等の請求（法第 57 条第 1 項）

これは、区分所有者が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た又はその行為をするおそれがあることがある場合というのが要件となっている。

(2) 区分所有建物の占有者に対する共同利益背反行為の停止等の請求（法第 57 条第 4 項）

上記、区分所有者に対する行為の請求等と同様の要件である。

(3) 区分所有者に対する専有部分の使用の禁止（法第 58 条第 1 項）

共同利益背反行為による区分所有者の共同生活上の障害が「著しく」、かつ、法第 57 条第 1 項に規定する行為の停止等の請求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、という 2 要件の縛りがある。

障害が著しいということと、行為の停止等の請求によっては、背反行為者が繰り返し多種多様な背反行為を繰り返すことを防止できないなどの場合に認められるのがポイントである。

(4) 区分所有者に対する区分所有権競売の請求（法第 59 条第 1 項）

共同利益背反行為による区分所有者の共同生活上の障害が「著しく」、かつ、他の方法（民事的方法）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、という 2 要件の縛りがある。

障害が著しいということと、他の民事的方法によっては対応できない場合に認められるのがポイントである。

(5) 区分所有建物の占有者に対する専有部分の引渡し請求等（法第 60 条第 1 項）

上記、区分所有者に対する区分所有権競売の請求と同様の要件である。

5. 判決・裁判例の解説

近年のいくつかの判例・裁判例の概要を取り上げ、私なりの着眼点を示したい。

次いで、6.「判決・裁判例から導かれる論理のポイント」でポイントを簡潔にまとめる。

時間の無い読者は、6. だけ読んでいただければ概要がつかめる。

所有者に対する措置

- (1) 最高裁判所第三小法廷平成24年1月17日判決（平成22年(受)第2187号）
- マンションの区分所有者が、業務執行に当たっている管理組合の役員らをひぼう中傷する内容の文書を配布し、マンションの防音工事等を受注した業者の業務を妨害するなどの行為は、それが単なる特定の個人に対するひぼう中傷等の域を超えるもので、それにより管理組合の業務の遂行や運営に支障が生ずるなどしてマンションの正常な管理又は使用が阻害される場合には、区分所有法第6条第1項所定の「区分所有者の共同の利益に反する行為」に当たると見る余地があり、名誉毀損文書頒布行為等の停止（高裁差戻し審）を求めた判例。

着眼点

区分所有者の行為が、単なる特定の個人に対するひぼう中傷等の域を超えるもので、それにより管理組合の業務の遂行や運営に支障が生ずるなどしてマンションの正常な管理又は使用が阻害される場合には、法6条第1項所定の「区分所有者の共同の利益に反する行為」にあたることとみる余地がある。

共同利益背反行為は、直接的に物理的な妨害をする行為に限らない。

- (2) 東京地方裁判所平成24年1月25日判決（平成22年（ワ）第25921号）

マンションの管理組合である原告が、同マンションの区分所有者の1人である被告に対し、同人が専有使用するバルコニーにサンルーム等を設置していることが区分所有法第6条の共同利益背反行為に当たるとして、同法第57条に基づき、その撤去を求めた事案において、本件サンルームは、専有使用部分ではあるが、共用部分であるバルコニー上に設置されているものであり、このように居室たりうる構造の大きな工作物をバルコニーに設置することは、通常、そのような工作物を設置することを予定していないルーフバルコニーの床面の防水、塗装等を痛め、また、補修、改修工事の施工を困難とするものであり、緊急時の避難等にも影響を与え、建物の美観にも影響するものであって、管理規約の適用を論ずるまでもなく、それ自体が同法第6条第1項の不当毀損行為ないし不当使用行為に該当するとされ、工作物撤去が容認された裁判例。

着眼点

サンルームは、専有使用部分ではあるが、共用部分であるバルコニー上に設置さ

れているものであり、このように居室たりうる構造の大きな工作物をバルコニーに設置することは、通常予定していない。そのこと自体が不当毀損行為ないし不当使用行為に該当する。管理規約の適用を論ずるまでもなく、それ自体が法第6条第1項の不当毀損行為ないし不当使用行為に該当する。

(3) 大阪高等裁判所平成14年5月16日判決（平成13年（ネ）第3322号）

管理費等の滞納の場合であっても、その程度が著しい場合には、当該建物の保存に支障を来し、管理又は使用に障害が生ずることも十分想定できる。長期間にわたる1,189万円余の管理費等の滞納が、区分所有者の共同の利益に反する行為に当たり、区分所有法第7条の先取特権の実行も他の抵当権者との競合を考えると当該担保権の実行による回収は十全なものと言えないことから、法第58条による手段を制限する理由はないとして、滞納者の専有部分の使用が2年間禁止された裁判例。

着眼点

管理費等の滞納も程度が著しい場合には、共同利益背反行為に当たる。

(4) 東京高等裁判所平成18年11月1日判決（平成18年（ネ）第3643号）

マンション管理組合が、長年管理費を滞納している区分所有者に対し、区分所有法第59条に基づく、同人の区分所有権等の競売を求めたところ、同区分所有者の本件滞納は、同法第6条第1項所定の区分所有者の共同生活上の障害が著しい場合に当たるものの、本件は、本件区分所有権等に対する先取特権の実行や強制執行によって本件管理費等の回収を図る可能性がない場合であるとは認められないから、同法第59条にいう「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」の要件を充足しないとして、請求を棄却した裁判例。

着眼点

法第59条に基づく競売を発動するには、①法第6条1項に規定する行為（共同利益背反行為）による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、かつ、②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、の2要件が必要である。

この裁判例の場合には、①の要件は満たされているものの、先取特権の実行や強制

執行によって、本件管理費の回収を図る可能性がない場合とは認められなかったことから②の要件を満たさず、管理組合側の請求が棄却された。

(5) 東京高等裁判所平成20年2月12日判決（平成19年（ネ）第6126号）

区分所有者の集会決議で選任されたマンション管理者である原告が、管理費及び修繕積立金を滞納している区分所有者である被告に対し、区分所有法第59条第1項に基づいて区分所有権の競売を請求する訴えを提起した事案につき、一部の者の滞納によって不公平を生じ共用部分の維持管理が困難になることが想定され、実際に維持・修繕に支障が生じていることから、被告の滞納は同法第6条第1項所定の共同利益背反行為に該当するとした上で、上記区分所有権を含む被告の財産には資産価値を上回る優先債権が存在することなどから、他の方法によって共同生活上の障害を除去して共同生活の維持を図ることは困難であるとして、請求が全部容認された裁判例。（最高裁判所に上告されたが、上告不受理。）

着眼点

法第59条の競売が認められるためには、共同利益背反行為が継続しているのみならず、被告の財産に資産価値を上回る優先債権が存在するなどして、他の方法によっては、共同生活上の障害を除去して共同生活の維持を図ることが困難などの事情が必要である。

(6) 最高裁判所第三小法廷平成23年10月11日判決（平成23年（ク）166号）

区分所有法第59条第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ことから、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の判決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とされた判例。

着眼点

当該訴訟の口頭弁論終結後に被告たる区分所有者から、区分所有権及び敷地利用権を譲り受けた第三者に対しては、同訴訟の判決に基づいて、競売を申し立てることはできない。

つまり、口頭弁論終結後であっても、持ち主が変わってしまった場合は、被告た

る元の持ち主に対する競売申立は譲受人に対して有効ではないということである。このことは、本判決のように一部持分を譲り受けた者に対しても有効であるから、悪質な区分所有者がこの法理を悪用して、競売にかけられそうになったら、何回でも一部持分を名義変更して競売を逃れる方策を残し、実務上は大きな問題が残る。

(7) 東京地方裁判所平成24年3月2日判決（平成23年（ワ）第38377号）

原告である管理組合及び同組合の理事長が、本件マンションの店舗部分に物件を所有する区分所有者である被告に対して、未払の管理費等の支払いを求めた事案において、被告の管理費等の滞納額が多額に上っていることから、マンション管理運営上支障を来していることは明らかであり、かつ、強制執行による回収もできない状態になっていることからすれば、被告の滞納行為により、区分所有者の共同生活上の障害が著しく、区分所有法第59条の競売以外の方法によってはその障害の除去は困難であるなどとして、原告が本件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とした裁判例。

着眼点

法第59条の競売が認められるためには、共同利益背反行為が継続しているのみならず、強制執行による回収が不可能であるなどとして、他の方法によっては、共同生活上の障害を除去して共同生活の維持を図ることが困難などの事情が必要である。

(8) 東京地方裁判所平成25年5月8日判決（平成25年（ワ）第3743号）

管理組合法人である原告が、区分所有権である同マンションの一室及びその敷地利用権を有する被告に対し、滞納管理費等の不払が区分所有者の共同の利益に反する行為に当たるとして、区分所有法第59条に基づき、本件不動産の競売を求めた事案において、被告は本件不動産取得後、管理費等を全く支払っておらず、その滞納額は466万円を超えていることなど、被告の行為は区分所有者の行動の利益に反する行為に当たり、また、別件訴訟における判決に基づく強制執行や区分所有法第7条の先取特権に基づく競売が奏功しない可能性が高いことから、同条の用件該当性が認められるとした裁判例。

着眼点

共同利益背反行為により、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状態が生じているという、法第59条の一般的な要件該当性が示された。

加うるに、未払管理費等に関する支払交渉において、その減額に応じるかどうかは管理組合の自由である上、管理費等の用途及び管理費等の支払義務が建物の管理に関する最も基本的な義務であることに照らせば原告が安易な減額交渉に応じることができないのはやむを得ないと判じた。

(9) 福岡地方裁判所平成24年2月9日判決（平成23年（ワ）2294号）

管理組合法人である原告が、本件マンションの区分所有者である被告がその専有部分を、自己を組長とする暴力団の組事務所として使用するという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たとした。

このような行為による区分所有者の共同生活上の障害は著しく、また、被告が本件専有部分を住戸として使用していると称していても、事実上暴力団事務所として使用する可能性があることも併せ考慮すると、使用禁止によっては目的の達成が困難であり、区分所有法第59条に基づき、被告の区分所有権及び敷地利用権の競売請求を認めた裁判例。

着眼点

共同生活上の障害が著しいかの判断において、被告が本件専有部分を暴力団事務所として使用することによって、本件マンションの住民らの生命・身体に危害が及ぶ現実的な可能性があるかと判じた。

また、多数の住民らは、身体・生命・財産に対する侵害の危険に対する不安・恐怖を感じながら日常生活を送ることを強いられている状況にあったと認められ、本件マンションの住民らの不安・恐怖は、単に抽象的で心理的な不安感にとどまるものとは到底いえず、本件マンションの住民らを萎縮させ、日常生活に具体的な障害を生じさせるに足るものと認めるのが相当であると判じた。

(10) 東京地方裁判所平成25年1月23日判決（平成22年（ワ）第47228号）

マンション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、その専有部分を暴力団の事務所として使用させるなど共同利益背反行為をしているなどとして、区分所有法第59条に基づき、被告の専有部分にかかる区分所有権及び敷地利用権の競売を請求したが、口頭弁論終結までの間に空室となり、暴力団の活動が行われていた形跡が無い場合、請求が棄却された裁判例。

着眼点

法第59条に基づく、競売請求が認められるためには、共同利益背反行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しいという要件が口答弁論終結時において認められる必要があると判示された。

占有者に対する措置

(11) 大阪高等裁判所平成10年12月17日判決（平成10年（ネ）587号）

賃借人が、マンションの専有部分を数々の刑事事件を引き起こした当時と同様の危険な教義を信奉して組織を維持しているオウム真理教の教団施設として専有部分を使用したことが区分所有者の共同の利益に反するとして、また、占有移転禁止の仮処分をも守らない状況の下では他の方法によっては障害を除去するのが困難であるとして、賃貸借契約の解除及び退去請求が認められた裁判例。

着眼点

これまでに例を見ないほど凶悪な事件を組織的に計画し、繰り返した教団の専有部分使用は、予想もし得ないような危害が加えられるかもしれないという客観的な根拠に基づく著しい不安感を与えるものであり、受忍限度を超える。

客観的な根拠に裏付けられた不安感を与えることは共同利益背反行為として認められた。

(12) 東京高等裁判所平成13年4月24日判決（平成12年（ネ）4978号）

賃借人が、マンションの専有部分をオウム真理教の教団施設として使用したことが区分所有者の共同の利益に反するとして、また、名義変更をすることにより形式的に使用禁止を免れようとすることも十分考えられるなど、本件引渡請求以外の方法によって、障害を除去するのは困難であるとして、賃貸借契約の解除及び専有部分からの退去請求を容認した裁判例。

着眼点

オウムが引き起こした一連の犯罪の重大性に鑑みると本件建物の区分所有者らがオウムに対し、漠然としたものであれ、著しい不安感を抱くことはやむを得ないのであり、こうした区分所有者らの心情を法第60条の判断において、考慮に入れ

ることは不相当とまでいえないとし、法第60条の判断（共同生活上の障害の著しさ）において心情も場合によっては考慮に入れることを判じた。

6. 判決・裁判例から導かれる論理のポイント

上記の判決・裁判例においては、当然のことながら区分所有法に沿った形で論理が展開されているのであるが、その解釈や具体例として有意義と思われるものを以下に列挙したい。

- (1) ひぼう中傷等直接的に物理的な行為でないものを共同利益背反行為と認定。
- (2) 共用部分の専用使用部分たるバルコニーにサンルームを設置することは管理規約の適用を論ずるまでもなく、それ自体が共同利益背反行為と認定。
- (3) 管理費の著しい滞納も共同利益背反行為と認定。
- (4) 管理費の著しい滞納を理由として、区分所有法の競売を発動するためには、先取特権の実行や強制執行などの民事的手法によっては回収可能性が無いと認められることが必要と判示。
- (5) 区分所有法の競売に関し、当該訴訟の口頭弁論終了後の区分所有権等の譲受人に対して、同訴訟の判決に基づいて、競売を申し立てることはできないと判示。
- (6) 専有部分を暴力団事務所として使用することにより、マンション住民らの生命・身体に危害及ぶ現実的な可能性があるとともに、不安・恐怖は、単に抽象的で心理的な不安感にとどまるものとは到底いえないとして、共同利益背反行為と認定。
- (7) 専有部分が暴力団事務所として使用されていたとしても、口頭弁論終了時に、その使用が無ければ、区分所有法の競売は認められないと判示。
- (8) 客観的な根拠に裏付けられた不安感を与えることは共同利益背反行為と認定。
- (9) 漠然としたものであれ著しい不安感を抱くことがやむを得ないような事案では、共同利益背反行為の認定判断に心情も考慮することもあり得ると判示。

7. おわりに

共同利益背反行為は、区分所有という制度の根幹を揺るがすものである。

できるだけ通常の措置あるいは法的措置により、防止措置をすべきことは必定である。

最後になり恐縮ですが、多忙な中、本稿を通読していただいた早稲田大学法学学術院教授の鎌野邦樹教授、参考文献をご紹介いただいた法務省民事局の方々、文献探しを懇切丁寧に手伝っていただいた法務図書館の方々、に感謝申し上げます。

<参考文献>

稲本洋之助、鎌野邦樹（2015）「コンメンタール マンション区分所有法（第3版）」、日本評論社

濱崎恭生（1989）「建物区分所有法の改正」、財団法人法曹会

法務省民事局参事官室編（1983）「新しいマンション法」、社団法人商事法務研究会

水本浩・遠藤浩・丸山英気編（1999）「基本法コンメンタール マンション法」、日本評論社

丸山英気（1983）「区分所有法における秩序維持」法律時報9月号、日本評論社

<参考判例・裁判例>

東京高等裁判所昭和53年2月27日判決（昭和51年（ネ）第2565号）

最高裁判所第三小法廷平成24年1月17日判決（平成22年（受）第2187号）

東京地方裁判所平成24年1月25日判決（平成22年（ワ）第25921号）

大阪高等裁判所平成14年5月16日判決（平成13年（ネ）第3322号）

東京高等裁判所平成18年11月1日判決（平成18年（ネ）第3643号）

東京高等裁判所平成20年2月12日判決（平成19年（ネ）第6126号）

最高裁判所第三小法廷平成23年10月11日判決（平成23年（ク）166号）

東京地方裁判所平成24年3月2日判決（平成23年（ワ）第38377号）

東京地方裁判所平成25年5月8日判決（平成25年（ワ）第3743号）

福岡地方裁判所平成24年2月9日判決（平成23年（ワ）2294号）

東京地方裁判所平成25年1月23日判決（平成22年（ワ）第47228号）

大阪高等裁判所平成10年12月17日判決（平成10年（ネ）587号）

東京高等裁判所平成13年4月24日判決（平成12年（ネ）4978号）

<参考 URL>

TKC ローライブラリ

<http://www.tkc.jp/law/lawlibrary>

West Law Japan

<http://www.westlawjapan.com>