

管理組合役員個人に対する 誹謗中傷・暴行行為等でも、 共同利益背反行為に該当する 余地があるとした判決について



—最三小決平成24・1・17平成22年(受)第2187号
(裁時1547号50頁・判時2142号26頁)の判断基準—

原 審：東京高判平成22・7・28平成22年(ネ)第2180号※ 判例集未登載、
第一審：横浜地判平成22・2・25平成21年(ワ)第5045号 判例集未登載

1 はじめに

先頃、管理組合の役員業務をめぐるトラブルが原因で、区分所有者の一人が、役員個人の名誉を毀損する文書を頒布したり、暴行を加えたり、取引業者の業務妨害等の不法行為を繰り返した場合には、個人間の不法行為責任に止まらず、建物の区分所有等に関する法律（以下「法」という。）6条に規定される共同利益背反行為として法57条の差止請求が認められる可能性があると言及した最高裁判決が出ました。

実際に、管理組合の管理業務の遂行にあたって、役員間で、あるいは、役員と役員以外の区分所有者間での意見の対立が、法的紛争へと繋がっていく場合は少なくないでしょう。

管理組合に対するクレーム的な区分所有者の問題や、一部の役員のみによる独断的な管理行為の問題、役員業務不履行問題等々。いずれの場合も、区分所有者間の激しい対立が生じたマンションの居住者にとっては、住生活を放棄したくなるような切実な問題のひとつかと思われま

今回の最高裁の判断では、個人間の紛争であ

ても共同利益背反行為に該当する可能性もあります。その場合には、個人間の紛争についても団体的解決の可能性を示唆するものでありますので、同論点に絞って、先般の最高裁の判断基準や意義についてご紹介したいと思います。

2 事実の概要

本件は、区分所有建物（以下「本件マンション」という。）の区分所有者であるX（原告・控訴人・上告人）が、本件マンションの区分所有者であるY（被告・被控訴人・被上告人）が法6条1項の「区分所有者の共同の利益に反する行為」に当たる行為を繰り返すので、法57条、または、本件マンション管理規約63条3項に基づき、Y以外の区分所有者の全員のために、Yに対して上記行為の差止めを求めた事案です。

なお、Xは、平成21年8月23日、本件マンションの臨時総会決議によって、Yを除く他の区分所有者の全員のために、本件訴訟を提起する訴訟担当者に指定された者で、同年10月2日に本件訴訟を提起しました。Xの法57条請求の根拠は次のとおりです。

Yは、平成19年頃から21年頃にかけて、①本件マンション管理組合の役員等が修繕積立金を恣意的に運用した等と、役員等らを誹謗中傷する内容の文書を配布したり、本件マンション付近の電柱に貼付するなどの行為を繰り返し、②また、本件マンションの防音工事や防水工事を受注した各業者に対しては、趣旨不明の文書を送付したり、工事を辞退するように求める電話をかける等の業務妨害行為を続け、③さらに、Yは、役員や関係者に三度にわたって暴行や嫌がらせ行為を繰り返し、横浜地方検察庁にも送致されました。このようなYの一連の行為の結果、前理事長は精神的苦痛を受けて理事長を辞任し、現在は役員就任を忌避する候補者ができるような状況にありました。

そこで、Xは、法6条1項の「共同の利益に反する行為」には、建物の不当損傷・使用行為のようなものだけでなく、「居住者の生活態度の不当性」「ニューサンス（生活妨害行為等）」も含まれる。また、区分所有建物の性質上、各区分所有者が共同の利益を増進し、良好な住環境を確保する必要があり、管理組合及びその役員は、かかる目的を達成するために必要不可欠な存在であって、役員がいない状態においては、区分所有建物における日常生活が維持できない可能性があり、本件マンション管理組合の機能を破壊しているのであって、Yの行為が共同の利益に反する行為であることは明らかであるとして、本訴を提起しています。

3 裁判所の判断

1) 第一審・原審の判断の概要

このようなXの請求に対して第一審及び原審は、ほぼ同じ理由で請求を棄却しました。

すなわち、「法57条1項は、区分所有者が法6条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認められ、また、法6条1項に規定される『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』には、いわゆる不当毀損行為、不当使用行為のほか、ニューサンス（他人の財産や健康にとって有害、迷惑、不快となるような生活妨害、騒音、振動、悪臭の発散などがその例である。）と呼ばれるような生活上

の共同の利益に反するような行為も含まれる」とした上で、しかし、「Xが本件において共同利益背反行為であると主張するYの行為は、名誉毀損文書頒布行為、本件マンション管理組合の取引先等に対する業務妨害行為、本件マンション関係者に対する暴行及び嫌がらせ行為であって、たとえ、それらの行為によって本件マンション関係者や本件マンション管理組合の取引先が迷惑を被っていることが事実であるとしても、被害者それぞれが差止め、もしくは損害賠償等の手段を講ずれば足りるものである」「また、これらの行為は、騒音、振動、悪臭の発散などのように建物の管理又は使用に関して行っているものではないから、『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』であるとはいえない。したがって、法57条1項によって、他の区分所有者の全員又は管理組合法人が、Yに対し、その行為の停止等を請求することはできない」と判示しました。

なお、「区分所有者が敷地及び共用部分において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のために必要な措置をとることができる」と規定する本件マンション管理規約63条3項に基づく請求については、同規約が証拠として未提出のためX主張の管理規約の定め存否が確認できないこと、仮に存在しても、「X主張のYの行為は、マンションの敷地及び共用部分の管理又は使用に関する行為に当たるものではないことが明らかである」として、認められませんでした。

そこで、Xはこのような原審の判断には法解釈の誤りがあるとして上告受理申立を行い、それに応えたのが本件最高裁判決です。

2) 最高裁判決の概要

最高裁では法6条に関する原審の解釈を覆しました（その余の申立は受理されませんでしたので省略）。すなわち、「Yは、本件管理組合における本件マンションの管理に関する決定内容につき、集会の場で意見を述べることもないまま、正当な理由なくこれを問題視して、本件各行為に及んでいるのであり、本件各行為は、本件管理組合の役員らに対する単なる個人攻撃にとどまらず、それにより、

集会で正当に決議された本件マンションの防音工事等の円滑な進行為が妨げられ、また、本件管理組合の役員に就任しようとする者が居なくなり、本件管理組合の運営が困難になる事態が招来されるなどしているのであって、本件マンション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であり、これが違法であることも明らかである」とし、その上で、「法57条に基づく差止め等の請求については、マンション内部の不正を指摘し是正を求める者の言動を多数の名において封じるなど、少数者の言動の自由を必要以上に制約することにならないよう、その要件を満たしているか否かを判断するに当たって慎重な配慮が必要であることはいうまでもないもの」、「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誹謗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誹謗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』に当たるとみる余地があるというべきである」そして、「本件については、Xが、Yによる本件各行為は、本件管理組合の役員らに対する単なる個人攻撃にとどまらず、それにより本件管理組合の業務の遂行や運営に支障が生じているなどと主張したのに、Yの本件各行為によって本件マンションの正常な管理又は使用が阻害されているかなどの点について審理判断することなく、法57条に基づく本件請求を棄却すべきものとした原審の判断について法6条1項の解釈を誤った違法があり、この違法が判決に影響を及ぼすことは明らかである」と、全員一致で本件を原審の判断を破棄して原審に差し戻しました。

4 考察

1) 共同利益背反行為の侵害利益と侵害除去の請求権者

ところで、法6条及び法57条以下の義務違反者の規定は、昭和58年法律第51号改正による

もので、旧規定5条1項の内容を、そのまま法6条1項として「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」と定め、侵害除去に対する具体的方法として法57条以下の義務違反者に対する措置規定が定められたものです。

しかし、同改正規定は、①そもそも共同利益侵害とは具体的にどのような行為を指すのか、②誰に対する侵害なのか、③侵害を除去請求する主体は誰で、④どんな法的根拠に基づいて措置を講じることができるのか等といった点は必ずしも明確ではありません。

例えば、もし差止め請求が、共有関係から生じる物権的請求権的性質のものであれば、団体的行使は勿論、各区分所有者が保存行為として単独行使でき、団体的権利の行使にこだわる必要はないと考えられます。

しかし、立案担当者によれば、法57条の規定は、①法6条1項が定める義務は、侵害行為の直接的被害の有無に拘らず、全区分所有者が共同して行使すべき権利であり、②侵害が相当な範囲に広がる「共同の利益」の侵害である以上、直接の被害者は、共同生活の秩序維持が侵害された全区分所有者で、区分所有者全員が共同で行使すべき権利であり、③仮に直接の被害者を厳格に解して、侵害対象となった区分所有者のみが差止め請求ができると解すると、建物全体の生活秩序の回復のためにも資するにもかかわらず、当該訴訟当事者となった区分所有者のみに訴訟負担等を負う不合理が生ずる等の理由から、法6条1項は「物権的請求権」とは異なる団体的権利として権利の行使の方法を定めたものと理解されています（法務省民事局参事官室編『新しいマンション法』284頁）。

また、④同権利は、各区分所有者が有する区分所有権や共有部分の共有持分権、各人の人格権に基づく差止め請求権や損害賠償請求権とは別個の権利であり、各区分所有者が各請求権を別途行使することが否定されるものでもありません。（法務省民事局参事官室編・前掲286頁、稲本洋之助＝鎌野邦樹『コンメンタールマンション区分所有法〔第2版〕』49頁）。

2) 共同利益背反行為と評価される平穏生活利益の侵害と本件の場合との相違

以上のように、法6条1項に規定される「共同の利益」の侵害は、「共同財産の維持・管理」という観点に限定されず、良好な住生活を図るための「共同生活の秩序維持」という観点からも判断されるもので、居住者のプライバシー保護や平穏生活利益も含まれると理解されています（稲本＝鎌野コンメ45頁）。

その結果、共同利益背反行為は、大きく①建物部分に対する毀損・滅失行為、②共用部分の不当使用・変更行為、そして③平穏生活の秩序維持違反行為に類別されることになるでしょう。

特に、③に関する裁判例としては、騒音・振動等の迷惑行為（東京地判平17・9・13*判タ1213号163頁）、ペット禁止マンションでのペット飼育（東京地判平8・7・5判時1585号43頁）、専有部分の賃借人による共用部分の使用法違反行為や暴力行為（東京地判平8・5・13*判タ953号287頁）、暴力団組長の居住に伴う平穏な生活利益の侵害行為（最二小判昭62・7・17*判タ644号97頁）等に関するものがあります。

しかし、従前の判例に見られます「平穏な生活利益の侵害行為」が「共同生活の秩序維持」の観点から共同利益背反行為に該当するか否かは、その侵害範囲の拡散が共同利益の侵害として評価されるか否かが中心になるでしょう。したがって、単に侵害行為の被害が近隣区分所有者間、上下階層の区分所有者間に止まるのであれば個人法益の侵害として紛争解決されるべきものであり、団体的解決が求められるものとはなりません。

それに対して、本件のYの一連の不法行為は、その対象が明らかにそれぞれに特定個人に向けられたものであり、また被害者自身が個人的な法的救済を受けることができるものである点が大きく異なります。本件では、そのように個々の被害者が差止め請求権や損害賠償請求権を行使することが可能な行為であっても、直接的被害者の範囲に関係なく、それが単なる特定の個人に対する誹謗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

有者の共同の利益を守るための団体的権利の行使として差止め等を請求できる可能性に言及した点にこそ、重要な意味があるかと思われます。

3) 本判決が示した解釈基準と本判決の射程

ただ、本判決が示した判断は、原審がYがどのような行為に及んでいるのか、あるいは共同の利益を侵害するに至っていないかにつき審理判断することもなく、区分所有者間のトラブルに対して法57条に基づく請求を主張すること自体が失当であるとした原審の判断の誤りを指摘して原審に差し戻す判断をしたに過ぎず、本件のような場合が法6条の共同利益背反行為に該当するとの判断には至っていません。

本件最高裁判決が言及した基準については、①大前提として、少数者の言動の事由を制限することのないように慎重に判断しなければならない留保付きで、②被告の権利行使が行使すべき場で権利行使をしていない点、③正当な手続で決議された議案の遂行が阻害されている点、④一連の不法行為等によって役員就任希望者を欠く状態によって、管理組合業務の遂行や運営に支障が来されている点等の判断基準は示されていますが、結局、これら諸般の事情を総合判断して「正常なマンションの管理や使用が阻害される」に至っているか否かが共同利益背反行為の判断基準であると言えそうです。

したがって、本判決の射程は、必ずしも広いものとは思われません。特にこのような個人間紛争が管理業務破綻に繋がるような場合にあっては、当然に管理組合の訴訟費用や弁護士費用についても管理組合負担となるかが問題になりますが、役員には適切な方法による業務執行責任もありますので、意見の対立から感情的に罵倒や暴力を奮った場合には、役員個人のそのような不適切な行為が訴訟に至る原因となる場合もあり、共同利益侵害の結果と役員への対応の特殊性、不適法性等から、管理行為と評価できるかの検討が必要かと思われます。

・編注：本件判決文及び文中の※印のある裁判例の判決文全文は当センターのマンション管理サポートネットに掲載しています。