



義務違反者に対する法的措置

森大輔法律事務所
弁護士 森 大輔



森大輔法律事務所 弁護士 森 大輔

【経歴】

福岡県立小倉高等学校 卒業
学習院大学法律学部法律学科 卒業
日本大学法科大学院 修了
平成20年司法試験合格
東京弁護士会所属（司法修習62期）
伊礼綜合法律事務所にて5年半勤務

【主な取扱分野】

不動産案件、相続、労働事件、債権回収を多く経験

【所属】

- ・東京弁護士会司法修習委員
- ・東京弁護士会広報委員
- ・日光市クリーンセンター包括運営管理業務委託審査会委員

【趣味】

ゴルフ（カレドニアンGC所属）

【主な講演実績】

- | | | |
|----------|---------------|--------------------------------|
| 2018年 6月 | 当事務所主催 | 社労士事務所向けセミナー「問題社員対応シリーズ～解雇～」 |
| 2018年 4月 | 株式会社船井総合研究所主催 | 企業法務研究会 弁護士向け顧問獲得実践事例報告ゲスト講座 |
| 2018年 4月 | 当事務所主催 | 社労士事務所向けセミナー「問題社員対応シリーズ～退職勧奨～」 |
| 2017年10月 | 当事務所主催 | 社労士事務所向けセミナー「残業代請求対応」 |
| 2017年 8月 | 当事務所主催 | 社労士事務所向けセミナー「労働審判対応」 |

（今回の目標）

義務違反者への対応について関心を持ち、法的措置を講ずるにあたって、導入すべき規約等について検討する。

1 総論

義務違反者がいることが困るのは、隣人や同じフロアの一部の人たちに限定されることもよくある。

これを一部の者同士のトラブルとして、個別に対応させることがあってはならない。

重要なのは、共同生活上の利益を皆で守るということ。

無関心が義務違反者を育てることとなる。

義務違反者に毅然とした措置を講ずるには多数の賛成が必要とされている。普段から、義務違反者に対する対応については関心を持つことが必要。

2 ゴミ屋敷と化した部屋からの悪臭について

(1) ゴミの撤去について

- ① ゴミ屋敷となっているかどうかどうやって確認するのか。
 - ・臭いはするが、ゴミの状況が分からないケースもある。
- ② 共用部分にゴミがある場合は、管理組合がゴミの撤去を請求する根拠はどこにあるか。

- ・**区分所有者**がゴミを放置した場合

→ 区分所有法 5 7 条 1 項

「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。」

- ・区分所有者でなくて**占有者**の場合は、区分所有法 5 7 条 4 項、同法 6 条 3 項にて 5 7 条 1 項が準用。

- ・具体的にどのような請求内容なのか。

「行為を停止」・・・騒音や悪臭の原因となる行為を止めること。

「行為の結果を除去」・・・侵害状況を取り除くこと

「行為を予防するため必要な措置をとること」・・・防音工事をさせることなど

- ・ゴミについては、「行為の結果を除去」することとなる。

具体的には、判決を取得して強制執行を行い、そのかかった強制執行費用の支払いを求めていくこととなる。迂遠な方法だし、またゴミを捨てられた場合、根本的な解決にならない。

・何度も繰り返す悪質性の高い居住者に対して、管理組合はどのような方法が採れるか。

- ・使用禁止の請求（法第58条）
・引渡請求（法第60条）
・競売の請求（法第59条）
・上記3つの請求と第57条の相互の関係性は

→区分所有法第60条（占有者に対する引渡し請求）

「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、訴えをもつて、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。」

- 占有権原がある賃借人の場合、区分所有者と賃借人の両者を被告として契約を解除することとなる。
- 原告である管理組合が専有部分の引渡しを請求する（引渡請求）。
- 管理組合は、その後、遅滞なく占有権原者（区分所有者など）に引き渡す。

- ・区分所有者と占有者とが特別な関係にあり再度貸す可能性がある場合どうすればよいか

→区分所有法第60条規定の引渡請求と同時に、区分所有権及び敷地利用権の競売手続の訴えを同時に起こすことができる。

区分所有法第59条1項

「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。」

③専有部分である室内にゴミが放置されている場合の問題点

- ・ゴミが外部から見えない。

→臭いや虫の死骸などで、ゴミが散乱していることまでは予想できるが、どのようなゴミがあるのか特定することができない。

- ・異臭等に対する法的措置として対応する他ないケースもある。

- ・管理組合が立ち入る権限があるのか。

→マンション標準管理規約（団地型）第23条が存在する。
但し、請求することができるだけで、原則として強制的に立ち入りをするには判決が必要。

「第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。」

→ マンション標準管理規約（団地型）を採用していない場合はどうか。

（２）悪臭・騒音等に対する法的措置について

・悪臭はどうやって判断するのか、その受任限度は？

悪臭防止法は、事業場に関する悪臭を取り締まる法律であるが、居住地においても同法が予定している受任限度の基準値を超える場合は、差止請求が可能。

・虫の発生について

虫もゴミと同じ扱いと考えることができる。死骸ならなおさら。

・差止請求の効果とは？

→悪臭の除去を履行しない義務者に対し、一定の期間内に履行しなければその債務とは別に間接強制金を課すことを警告（決定）することで義務者に心理的圧迫を加え、自発的な支払を促す効果がある（間接強制）

・資力がなく何らの心理的圧迫にもならなかった場合はどうすべきか。

→ゴミの場合と同様に引渡請求を行っていくこととなる。

3 管理費滞納に対する対応について

(1) 訴訟の提起について

・任意での支払いが期待できない場合で、滞納金額も多額とまでは言えない状況であれば、少額訴訟を提起する方法も考えられる。訴訟の場が、滞納者の状況や経済状況、今後の支払についての説得の場ともなり得る。支払督促よりも効果があるか。

・訴訟提起しても、欠席判決などにより支払いが期待できない場合はどうするか。

→区分所有権及び敷地利用権の差押えを行い、民事執行法に基づき競売の申立てを行う。しかし、民事執行法 63 条では無剰余取消が規定されている。

→そこで、区分所有法 59 条の競売請求を利用することとなる。

4 まとめ

- ①侵害行為に対しては、民事一般法により対応することも可能（例、人格権など）。
- ②しかし、区分所有法においては、第57条以下、実効性のある規定が存在する。
- ③57条以下の相互の関係性やその要件についての理解が管理組合としては必須。
- ④マンション標準管理規約はとてもよく出来ているため、なるべく導入をする必要がある。義務違反者に対する措置として使えるものもある。
- ⑤義務違反者に対する被害は、隣人などの一部の周囲の人達のみが受ける場合もある。しかし、明日は我が身。隣人に問題を押し付けてはならない。管理組合あげてとりかかる必要がある。

ご清聴頂き、ありがとうございました。



企業の法律相談は実績のある弁護士にお任せください

森大輔法律事務所
Mori Daisuke Law Office

東銀座駅 6番出口 直結
まずはお電話下さい
03-6226-5096
受付時間：平日9:00～18:00 相談時間：夜間土日祝要相談

労務問題・契約書作成・不祥事対応など
企業における法律相談は経験豊富な弁護士にお任せください。

会社経営を行ううえで、法的な問題を放置することは企業活動にとって致命傷になる可能性があります。
法的なトラブルや不安をお抱えの経営者の方は、まず当事務所までご相談ください。

当事務所の顧問契約の特徴
お客様の声
ご相談の流れ

森大輔法律事務所 弁護士 森 大輔

当事務所では、ホームページにおいて、最新の情報を発信しております。
是非一度ご覧くださいませ！

森大輔法律事務所

検索



企業の法律相談は実績のある弁護士にお任せください

森大輔法律事務所
Mori Daisuke Law Office

東銀座駅 6番出口 直結
まずはお電話下さい
03-6226-5096
受付時間：平日9:00～18:00 相談時間：夜間土日祝要相談

トップページ 事務所の特徴・概要 取り扱い分野 弁護士紹介 弁護士費用 アクセス お問い合わせ

森大輔法律事務所 > 対応業務内容 > 建物の明渡し

建物の明渡し

- 任意の交渉
建物の明渡し事業は、不動産会社様より多くご利用を頂いております。この点、任意の交渉については従業員に業務として行わせているところも多いようですが、**任意の交渉の段階から**弁護士名で内容証明郵便を送った方が、**早期に解決**するケースもあります。また、いずれ訴訟になる可能性が高いという予測がたっている場合は、訴訟時に弁護士費用を支払うよりも**交渉時の段階で依頼し費用を支払って**おいた方が**メリットは大きい**です。
- 占有移転禁止の仮処分
建物の占有者が、第三者に占有を移転させることも十分にあり得ます。そのため、明渡しを求める際には**占有移転禁止の仮処分を申し立て**ることが必要となります。占有移転禁止の仮処分は比較的短期間で決定が出ます。なお、任意の交渉の依頼を受けたときに同時に着手することが通例です。
- 訴訟
占有移転禁止の仮処分をした後は、強制的に明け渡しを求めていくために債務名義が必要となりますので、**訴訟を提起**します。事実関係に特に争いがないような場合ですと半年程度で判決もしくは和解が成立するケースもあります。なお、

チャットワークを活用した相談を行っています。



The screenshot displays a Chatwork chat window. The header bar includes the Chatwork logo, a search bar, and user avatars. The chat history shows several messages:

- A client message: "宜しくお願いします。" (Thank you for your assistance.)
- A lawyer response (8/14/23 10:22): "井藤士 太田啓康さん
いま確認したところ、16日に発送をしているようで、
太田もしくは運送会社によっては本日の到着予定となっているようです。

本日届かない場合は改めて制作業者に確認をしますので、
届いたか否か、いずれにしてもお知らせいただけますでしょうか。

宜しくお願いいたします。"
- A client response (8/14/23 10:49): "井藤士 太田啓康
先ほど事務局で確認したところ、
本日届いておりました！
ご対応ありがとうございました！"
- A lawyer response (8/14/23 10:48): "井藤士 太田啓康さん
良かったです！
発送について、引き続き宜しくお願いいたします。"
- A client response (8/14/23 10:48): "井藤士 太田啓康
先ほどご連絡した、ニュースレターについては到着次第ご連絡致します。
また、法律相談チェックリストの件は、後ほどご連絡致します。
どうぞよろしくお願い致します。"
- A lawyer response (8/14/23 10:19): "井藤士 太田啓康さん
ありがとうございます。宜しくお願いいたします。"
- A client response (8/14/23 10:34): "井藤士 太田啓康
① ファイルをアップロードしました。
[File] 森大輔法律事務所 案件管理・事務一覧 (2) xls (1) 25 KB

On the right side of the chat window, there is a sidebar with the following information:

- 森大輔法律事務所 (Mori Daisuke Law Office)
- 管理画面URL: <http://mori-daisuke-law-office.com/>
- 認証情報: 基本認証ID: FK0r6nszaRJ4UW, 基本認証PW: saeKei1IK6eG1Ri
- WP管理番号: Z5f0UpyteP8%VhRTUAdRSp6GRdDSk
- WP管理番号: quara7dVio6icahshasotahmyjeZ
- タスク (Tasks) section with a search bar and a checkbox for "自分のタスクのみ表示" (Show only my tasks).
- Footer information: 法務(担当事務部(ビジネス)の法務責任者) [東京部] 1020万円〜, 法務(主任・管理職) ※井藤士 啓康, [東京部] 600万円〜1200万円.