

訴 状

平成 23 年 5 月 25 日

東京地方裁判所民事 13 部 御中

〒〇〇〇-〇〇〇〇 東京都足立区加平〇丁目〇番〇〇-〇〇〇号

原 告 〇〇〇マンション管理組合

代表者理事長 □□ □□

電 話 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

F A X 同上

住居所不明

(最後の住所) 東京都荒川区□□〇丁目〇〇番〇号 □□ 方

被 告 □□ □□

区分所有権競売請求訴訟

訴訟物の価額 1,600,000 円 (著しく算定困難な場合)

貼用印紙額 13,000 円

請求の趣旨

- 1 原告は、被告の有する別紙物件目録記載の区分所有権及び同目録記載の敷地権について競売を申し立てることができる。
 - 2 訴訟費用は、被告の負担とする。
- との判決を求める。

請求の原因

1 当事者

原告は、東京都足立区加平〇丁目〇番〇〇号所在のマンション「〇〇〇マンション」(以下、「本件マンション」という)の区分所有者全員をもって構成する管理組合である。

被告は、本件マンション〇〇〇号室の区分所有者である。

2 被告の共同利益違反行為

(1) 管理費等の不払い

被告は、建物区分所有等に関する法律 19 条、及び〇〇〇マンション管理規約第〇〇条の規定により、管理費等を毎月定額管理組合に支払う義務を負っている(甲第 1 号証 管理規約)にもかかわらず、平成 20 年 10 月から平成 23 年 5 月までの間、本件マンションの管理費等合計 金 812,800 円(約定の遅延損害金を除いた金額)を支払っていない。

この内訳は、管理費については 金 360,000 円、修繕積立金については 金 427,200 円、電波障害対策積立金については 金 25,600 円である(甲第 2 号証 滞納管理費等明細書)。

被告の管理費等の滞納については、再三催告を行ったにもかかわらず支払いがなく、更に東京簡易裁判所において判決(平成 22 年(ハ)第〇〇〇〇号 マンション管理費等請求事件, 甲第 3 号証)により既に債務名義が存在しているにもかかわらず、その後に発生した管理費等も含め現在に至るまでまったく支払いをしない。

被告以外の区分所有者は、正当に管理費等を毎月支払っており、既に著しい不公平が生じている。

本件マンションにおける区分所有者のうち、管理費等の滞納期間が2年6ヶ月以上の長期間にわたり、且つ滞納金額80万円を超える長期滞納者は被告のみであり、このような被告の管理費等滞納行為は、「区分所有者の共同の利益に反する行為」であり、「共同生活上の障害が著しい場合」に該当することは明らかである（区分所有法6条1項、同59条1項）。

(2) 他の手段による解決の不可能性

原告は本滞納問題を解決するため、被告との間で交渉を持つための最大限の努力を費やしたが、連絡が取れたのは被告が東京拘置所に在監中に内容証明郵便にて送達した督促状に対して、なんら根拠を示さず「2ヶ月待つて欲しい」との要望を伝えられた一度のみであり、被告が東京拘置所から釈放されて以後、一切連絡が取れない状態となっている（甲第4号証 経緯説明書）。

被告が区分所有者である本件マンション〇〇〇号室は、現在空き室の状況にあり、賃借人は存在しないため、家賃を差し押さえることは不可能である。被告の勤務先は不明であり、給料を差し押さえることも不可能である。原告の知る被告の銀行口座は、2008年10月より残高不足によって管理費等の振替に失敗しており（甲第5号証 口座振替結果一覧）、銀行口座の差し押さえによって管理費等の滞納を解決することも不可能である。

被告が区分所有者である本件マンション〇〇〇号室には、平成〇年〇月〇〇日、債権額合計4720万円の抵当権が設定されている（甲第6号証、不動産登記簿記載事項証明書）。

過去、本件マンションの別の部屋（区分所有権に占める割合はほぼ同等）が中古売却された際の不動産売り出し広告記載の価額は〇〇〇〇～〇〇〇〇万であり（甲第7-1号証 第7-2号証 不動産売り出し広告）、また、第二位抵当権の〇〇〇信用保証株式会社の債権が競売による回収が行われずに平成23年4月15日に〇×△債権

回収株式会社に譲渡されていることからすれば、管理費等に基づく先取特権または上記判決を債務名義として強制執行の申立てをしても、無剰余であることが予想される（民事執行法 63 条 2 項）。

以上の事情により、「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上の維持を図ることは困難」である（区分所有法第 59 条 1 項）。

3 総会における決議

このように被告は、管理費等の支払い意思および能力をまったく欠いており、このまま放置すれば他の区分所有者との費用負担における格差は広がり、管理等負担における不公平は著しさを増す一方である。

平成 22 年 2 月 21 日に開催された本件マンション管理組合の定期総会において、事前に被告に対し総会への出席を郵送および所定場所への掲示によって求め、弁明の機会を与えたが、被告は上記総会を欠席し、弁明する権利を行使しなかった。このため、費用の比較や弁護士を選定、他の債権者との連携等を理事会において十分に検討することという条件付で、被告に対する区分所有法 59 条による訴え提起が区分所有者及び議決権の 4 分の 3 以上の多数で決議された（甲第 8 号証、定期総会議案書 甲第 9 号証、同議事録）。

4 したがって、原告は、請求の趣旨記載の判決を求める。

添付書類

1	甲号証写し	各 1 通
1	証拠説明書	1 通
1	被告戸籍附票写し	1 通
1	平成 23 年 2 月 11 日 定期総会議案書 抄本	1 通
1	平成 23 年 2 月 11 日 定期総会議事録	1 通
1	平成 23 年 2 月 11 日 理事会議事録	1 通

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	足立区加平〇丁目 〇番地〇〇
建物の名称	〇〇〇マンション
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建
床 面 積	1階 〇〇〇.〇〇平方メートル
	2階 〇〇〇.〇〇平方メートル
	3階 〇〇〇.〇〇平方メートル
	4階 〇〇〇.〇〇平方メートル
	5階 〇〇〇.〇〇平方メートル
	6階 〇〇〇.〇〇平方メートル
	7階 〇〇〇.〇〇平方メートル
	8階 〇〇〇.〇〇平方メートル

(敷地権の目的たる土地の表示)

土地の符号	1
所在及び地番	足立区加平〇丁目〇番〇〇
地 目	宅地
地 積	〇〇〇〇.〇〇平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 加平〇丁目〇番〇〇の〇〇〇

建物の名称 〇〇〇

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 〇階部分 〇〇.〇〇平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 〇〇〇〇〇〇〇分の〇〇〇〇