

## はしがき

本書は、弁護士、マンション管理士、マンション管理会社社員、マンション管理組合役員など、実際にマンション管理紛争事案を解決しなければならない方を対象とした法律実務書です。

私は、縁あって、大手マンション管理会社の顧問法律事務所に入所したため弁護士登録直後からマンション管理案件を多数扱ってきましたが、当初は非常に戸惑いました。司法試験科目には区分所有法がないため、事案解決のために区分所有法や標準管理規約等をよく勉強する必要がありました。しかしながら、マンション管理関係の書籍の多くが区分所有法や裁判例の解説を示すものであり、交通事故事件や労働事件といった他の専門分野に比べ、事案解決のために必要最低限の専門的知識や必要書式、「業界の慣習や常識」を記載している書籍がなかなか見当たりませんでした。

そのため、実際に事案を解決する際には、複数のマンション管理関係の書籍および裁判例を読み解き、そのたびに専門的知識や「業界の慣習や常識」を習得していきました。そうして事案を多数処理しているうちに、マンション管理紛争において、「よく問題となる論点だが他の書籍では記載されていないもの」があることに気付き、同様のケースを処理するときのために手控えを作成するようになりました。本書はその手控えをもとに作成したものです。したがって、本書のケースのほとんどが実際の案件または相談がもとになっています。

本書の特徴は、大きく以下の3点です。

第一に、普段あまりマンション管理案件を扱わない弁護士のために、他の書籍にはない「業界の慣習や常識」と「書式」を記載するよう心がけました。

これまで私は、普段あまりマンション管理案件を扱わない弁護士からマンション管理案件に関する相談を受けることも多くありました。その内容の多くは、まさに私が当初頭を悩ませた問題と同じようなものであり、「業界の慣習や常識」や「書式」を教えてほしいというものでした。例えば、訴訟を提起する際の原告を誰にするか、訴訟を受任する前の見積り提示の段階で検

はしがき	3
凡例	16

討する必要がありますが、その点に関する詳しい説明や書式が記載されている書籍は、ありそうでありませんでした。

第二に、マンション管理士やマンション管理会社社員の方のために、「実際の事案解決のために必要な民法および区分所有法の知識」を記載するよう心がけました。特に、現場の方にとっては日常的に相談を受ける内容でありながら、難解な法律上の論点を含む問題について、できる限りわかりやすく必要最低限の知識と解決方法を端的に記載しています。

私はマンション管理士資格を有し、マンション管理会社の顧問弁護士を務めているため、マンション管理の現場の方から相談を受けることも多くあります。そのような方々からは、「実際の事案解決のために必要な民法や区分所有法の知識」を教えてほしいという相談が多くありました。例えば、滞納管理費等支払債務に関して、相続人の負う債務は分割債務になるのか、不可分債務になるのか、という問題は、裁判官や弁護士でさえも間違えることがあります。この点についても明確に論述している書籍は見当たりませんでした。

第三に、実務で頻出する「幹となる問題」に厳選して解説しました。実際に私が事案解決のために作成した手控えをもとに、特によく問題となるものに絞り記載しています。すなわち、論点としては興味深いものの、100件に1件相談があるかどうかという問題はあえて省略し、実務上頻出する問題に絞ることにより、実務で役に立つ書籍になるように心がけました。

これまで、私は200件以上のマンション管理紛争を実際に処理してきましたが、その中で感じることは、近年社会問題となっているマンション老朽化問題（建物の老朽化、住民の高齢化）を受け、その相談はさらに増加し、内容も複雑化しているということです。今後、本書が、マンション管理案件に取り組みあらゆる方々の問題解決の一助になれば幸いです。

最後に、本書執筆の機会を与えてくださり温かく執筆を支えてくださった学陽書房の伊藤真理江氏に、この場を借りて深謝申し上げます。

平成31年4月

香川総合法律事務所 代表弁護士 香川希理

## 第1章 管理費等の滞納問題

0 管理費等の滞納にまつわる問題の概観	18
ケース0 管理費等請求訴訟の特徴的な論点	18
1 管理費等の滞納は最も多いトラブル	19
2 管理費等請求訴訟は非常に難しい論点を含む	19
3 管理費等請求訴訟の主な論点	19
1 原告選択の問題	21
ケース1 法人化されていない管理組合の場合	21
1 管理費等請求訴訟について	22
2 区分所有法59条競売請求訴訟について	24
ケース2 法人化されている管理組合の場合	25
3 管理費等請求訴訟について	25
4 区分所有法59条競売請求訴訟について	26
書式例1 …訴状（管理費等請求訴訟）	27
2 区分所有者が所在不明の場合の問題	31
ケース3 所在不明の滞納区分所有者に対する管理費の請求	31
1 所在不明の滞納区分所有者への対処方法	31
2 滞納区分所有者が所在不明の場合の訴訟手続	32
書式例2 …所在調査報告書	34

<b>③ 区分所有者が死亡していた場合の問題</b> .....	37
<b>ケース4 死亡してしまった滞納区分所有者への管理費の請求</b> .....	37
1 相続人の確定、相続放棄の有無の確認.....	38
2 滞納管理費等の相続について.....	38
3 相続人が全員放棄（死亡）していた場合.....	39
<b>書式例3</b> …相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会申請書.....	40
<b>書式例4</b> …相続財産管理人選任申立書.....	42
<b>④ 区分所有者が破産していた場合の問題</b> .....	46
<b>ケース5 区分所有者が清算中の会社であり、清算人が不在の場合</b> .....	46
1 清算中の会社に対する訴訟.....	47
<b>ケース6 区分所有者が清算中の会社であり、対象となる部屋に     租税債権による差押えがなされている場合</b> .....	48
2 区分所有法59条競売請求と租税債権の関係.....	48
3 区分所有法59条に基づく競売については 無剰余取消は適用されない.....	49
<b>書式例5</b> …清算人選任申立書.....	50
<b>⑤ 消滅時効の問題</b> .....	54
<b>ケース7 管理費等を滞納している区分所有者と時効</b> .....	54
1 管理費等支払請求権は5年の消滅時効にかかる.....	55
2 管理費等の督促業務.....	55
3 時効の完成猶予と更新の方法.....	55
4 「承認」について.....	56
5 一部弁済が「承認」にあたるか否か.....	56
<b>⑥ 滞納が長期間続いている場合の問題</b> .....	58
<b>ケース8 6年以上の長期にわたり管理費を滞納する     オーバーローンの区分所有者</b> .....	58

1 オーバーローンの滞納区分所有者に対する対処方法.....	59
2 滞納区分所有者に対する59条競売請求訴訟の判断基準.....	60
<b>⑦ 特定承継人に対する管理費等の請求の問題</b> .....	62
<b>ケース9 区分所有者がマンションを売買した場合の     買主や競落人への管理費等の請求</b> .....	62
1 特定承継人とは.....	63
2 現区分所有者（買主、競落人等）に対する請求.....	63
3 中間取得者に対する請求.....	63
4 ケース9についての検討.....	64
<b>⑧ 特定承継人に対する専用使用料等請求の問題</b> .....	65
<b>ケース10 区分所有者がマンションを売買した場合の     買主や競落人への専用使用料等の請求</b> .....	66
1 特定承継人に対する請求の根拠.....	66
2 区分所有法8条に基づく請求.....	66
3 支払債務の種類と特定承継人に対する請求.....	68
4 ケース10についての検討.....	69
<b>図</b> …特定承継人への請求可否フローチャート.....	70
<b>⑨ 自治会費（町内会費）の問題</b> .....	71
<b>ケース11 管理組合による自治会費（町内会費）徴収・     支払いの可否</b> .....	71
1 自治会費（町内会費）を徴収することの可否.....	72
2 自治会費（町内会費）を支払うことの可否.....	72
3 平成28年の「マンション標準管理規約」改正の方向性.....	73
<b>⑩ 弁護士費用の問題</b> .....	74
<b>ケース12 滞納者へ弁護士費用の請求を行いたい場合</b> .....	74

1	管理規約において弁護士費用に関する規定がない場合	74
2	管理規約において弁護士費用に関する規定がある場合	75
<b>11</b>	<b>遅延損害金の問題</b>	77
ケース13	管理規約において設定できる遅延損害金の年利	77
1	遅延損害金の設定	78
2	年14.6%を超える利率について	78
<b>12</b>	<b>将来にわたる管理費等の請求の問題</b>	80
ケース14	管理費等の支払いを拒絶する区分所有者に 将来分の請求をしたい場合	80
1	将来にわたる管理費等の請求が認められる要件	81
2	裁判例	82
3	ケース14についての検討	82

## 第2章

# 迷惑行為を行う区分所有者の問題

<b>1</b>	<b>迷惑行為を続ける区分所有者・ 占有者への差止等請求</b>	86
ケース15	他の区分所有者への誹謗中傷、管理費滞納などさまざまな 迷惑行為を続ける区分所有者	86
1	迷惑行為への対処	87
2	区分所有法57条に基づく行為の停止等の請求	87
3	区分所有法58条1項に基づく区分所有者に対する 専有部分の使用禁止の請求	89
4	区分所有法59条1項に基づく区分所有権および 敷地利用権の競売の請求	91

5	区分所有法60条1項に基づく占有者に対する 専有部分の引渡請求	92
6	管理規約の禁止規定に基づく違反行為の停止等の請求	93
7	ケース15についての検討	93
書式例6	…迷惑行為を放置する区分所有者（賃貸人）に対する通知書	95
書式例7	…迷惑行為を放置する区分所有者（占有者）に対する通知書	97

<b>2</b>	<b>ペット飼育の問題</b>	99
ケース16	管理規約等の変更によるペット飼育制限の可否	100
1	管理規約によるペット飼育制限は可能	100
2	総会の決議等によりペット飼育の子細を定めることが可能	101
3	ペット飼育を制限する内容へ管理規約等を変更することの 可否（区分所有法31条1項後段）	101
4	ケース16についての検討	103
ケース17	管理規約で禁止されているにもかかわらず、 ペットを飼育している区分所有者	104
5	区分所有法57条に基づく差止請求	105
6	管理規約のペット飼育禁止条項に基づく差止請求	105
7	ケース17についての検討	106

<b>3</b>	<b>店舗の使用制限に関する問題</b>	107
ケース18	管理規約に店舗営業の内容の制限がない場合	107
1	管理規約による店舗営業の制限の可否	108
2	総会の決議等による店舗営業の制限の可否	108
3	店舗営業を制限する管理規約等の変更の可否 （法31条1項後段）	110
4	ケース18についての検討	110
ケース19	管理規約の定め違反した営業を行う店舗にとりうる措置	112
5	区分所有法57条に基づく差止請求	112

6 ケース 19 についての検討	114
------------------	-----

#### 4 暴力団組事務所に関する問題

ケース20 マンションの一室が暴力団組事務所として 利用されている場合	115
1 とりうる手続き	116
2 区分所有法59条に基づく競売請求について	116

#### 5 専有部分の無断修繕等に関する問題

ケース21 建物に影響を与えるような 専有部分の修繕を無断で行う区分所有者	120
1 専有部分の修繕等について	121
2 工事禁止の仮処分について	121
書式例8 …工事禁止仮処分命令申立書	123

#### 6 事故発生時に非協力的な区分所有者に関する問題

ケース22 漏水事故対応のための立ち入りを拒む 区分所有者への対応	128
1 配管の管理について	129
2 専有部分への立入権（立ち入り請求権）について	129
3 不作為を命ずる仮処分について	131
書式例9 …不作為を命ずる仮処分命令申立書	132

#### 7 民泊（住宅宿泊事業）の差止めに関する問題

ケース23 民泊（住宅宿泊事業）禁止の規約のない マンションにおける民泊の差止め	137
1 住宅宿泊事業法と標準管理規約の改正について	138
2 「専有部分を専ら住宅として使用する」旨の規定について	139

3 民泊（住宅宿泊事業）を差止めることができるか否か	141
----------------------------	-----

## 第3章 共用部分・敷地の問題

### 1 専有部分と共用部分の区別に関する問題

ケース24 地権者かつ分譲主である区分所有者が、 共用部分を私的に利用している場合	144
1 専有部分と共用部分	145
2 専有部分と共用部分の区別	145
3 ケース24についての検討	146

### 2 専有部分の工事費負担に関する問題

ケース25 区分所有者と管理組合のいずれが専有部分（天井、床、壁、 玄関扉、窓ガラス、配線配管）の工事費を負担するか	148
1 専有部分と共用部分の境界	149
2 個別の規約による管理方法、費用負担の定め	150
図 …マンション専有部分・共用部分等の名称	151

### 3 給排水管の専有部分・共用部分の境界の問題

ケース26 専有部分の床下で給排水管の漏水事故が発生した場合、 誰が対応し、また工事費を負担するか	152
1 管理規約によって、給排水管の帰属を定めることが できるか否か	153
2 標準管理規約の定めがある場合	154
3 管理規約に定めがない場合	155
図 …給排水管の区分と名称	156
図 …ガス管・電気等の区分と名称	157

## ④ 共用部分の管理に関する問題..... 158

### ケース27 バリアフリー工事を行うための手続き..... 158

- 1 共用部分の管理の種類について..... 159
- 2 「保存行為」と「狭義の管理行為」の区別..... 159
- 3 「狭義の管理行為」と「変更行為」の区別..... 160

## ⑤ 共用部分の専用使用権の廃止・有償化の問題..... 162

### ケース28 地権者かつ分譲主である区分所有者の無償の 駐車場使用権の廃止・有償化..... 162

- 1 共用部分に無償の専用使用権が設定されている場合の問題点... 163
- 2 駐車場専用使用権を廃止する決議（消滅決議）について..... 163
- 3 駐車場専用使用権を有償化する決議について..... 164

## ⑥ 敷地内に放置された自動車に関する問題..... 166

### ケース29 区分所有者・区分所有者以外による放置自動車への対応... 166

- 1 放置自動車の所有者が「区分所有者」であった場合..... 167
- 2 放置自動車の所有者が「区分所有者以外」であった場合..... 167

## 第4章 総会決議の問題

## ① 総会決議の無効に関する問題..... 170

### ケース30 総会手続や決議内容の無効・有効の判断..... 170

- 1 総会決議が無効となる場合について..... 171
- 2 決議の「手続き」に瑕疵がある場合について..... 172
- 3 決議の「内容」に瑕疵がある場合について..... 172

## ② 総会の招集通知に関する問題..... 174

### ケース31 総会の招集通知における「議題」と 「議案の要領」の書き方..... 174

- 1 「議題」と「議案の要領」について..... 175
- 2 「議案の要領」としてどの程度の内容を記載すべきか..... 175
- 3 管理規約改正の場合の「議案の要領」..... 176

## ③ 総会の議事進行に関する問題..... 177

### ケース32 議事進行の違法性について..... 177

- 1 議長の権限について..... 178
- 2 議事進行の妥当性について..... 179

## ④ 管理費等の改定方法に関する問題..... 180

### ケース33 管理費等を改定したい場合の決議の種類..... 180

- 1 管理費等の改定自体は普通決議事項..... 181
- 2 管理規約における管理費等の定め方..... 181
- 3 管理費等の改定を簡便にするために..... 182

## ⑤ 管理費等の負担割合に関する問題..... 183

### ケース34 住居部分と店舗部分が存在するマンションにおける それぞれの管理費等負担割合..... 183

- 1 管理費等の負担割合に関する原則..... 184
- 2 管理費等の負担割合の限界..... 184
- 3 裁判例..... 184

## ⑥ 使用細則の改定に関する問題..... 186

### ケース35 使用細則を改定する場合の決議..... 186

- 1 原則として普通決議で足りる..... 186

2	例外的に特別決議が必要となる	187
3	管理規約に反する部分は無効となる	187

## 7 理事長の解任に関する問題

### ケース36 理事長の解任と新しい理事長を選任する場合の決議

1	理事長の解任に関する問題点	189
2	指標となった最高裁平成29年12月18日判決	189
3	解任トラブルの対処・予防法	190

## 8 建替え決議の方法や決議事項に関する問題

### ケース37 建替え決議総会を実施する場合の手続き

1	建替え決議の招集通知	192
2	建替え決議の説明会	193
3	建替え決議で定めるべき事項	193
4	建替え決議の要件	194

# 第5章

## 管理組合と第三者との問題

### 1 分譲業者に対する責任追及の問題

#### ケース38 共用部分の瑕疵（または契約不適合）について、分譲業者に対して責任追及する場合

1	考えられる法的構成と改正民法との関係	197
2	瑕疵担保責任に基づく請求 (2020年3月31日以前に契約が締結されている場合)	197
3	契約不適合責任に基づく請求 (2020年4月1日以降に契約が締結されている場合)	199
4	アフターサービス契約に基づく請求	201

5	不法行為に基づく請求	201
---	------------	-----

### 2 施工会社等に対する責任追及の問題

#### ケース39 外壁や屋上などの瑕疵について、第三者（施工会社、設計者、工事監理者）に対して責任追及する場合

1	不法行為責任しか追及できない	204
2	不法行為の成立要件	204
3	期間制限	205

### 3 敷地や共用部分に関する 第三者との契約締結の問題

#### ケース40 敷地や共用部分の瑕疵に関する責任追及の問題

1	総会決議で決めることのできる範囲	206
2	敷地等の第三者との契約締結の問題	207

### 4 土地区画整理事業を活用した建替えの問題

#### ケース41 「飛び換地」において「法定建替え」を利用したい場合

1	「敷地の同一性」の要件	209
2	国土交通省の見解	209
3	土地区画整理事業を活用した建替えのメリット	210

## 0

# 管理費等の滞納に まつわる問題の概観

管理費の滞納は、マンション管理トラブルにおいて最も多い類型ですが、その論点は多岐にわたります。第1章で、滞納管理費請求にまつわる論点を総ざらいしますので、まず全体を概観しておきましょう。

## POINT

- ◆管理費の滞納は、最も多いトラブルであるが、滞納管理費等の請求は、民事訴訟上の複雑な論点を多く含む訴訟分野である。
- ◆管理費等請求訴訟は、提起後に訴訟方針を変更しようとしても、管理組合の総会決議や理事会決議を経る必要があるため、容易にはできない。十分な検討を重ねた上での初動対応が求められる。
- ◆そのほか、個別の論点としては、原告選択の問題、個別の区分所有者についての問題、長期間滞納の問題、費用請求に関する問題が挙げられる。

## ケース0

### 管理費等請求訴訟の特徴的な論点

当管理組合は、管理費等請求訴訟の提起を考えています。当該訴訟における固有の論点や、特に留意すべき点等があれば、教えてください。

### 1 管理費等の滞納は最も多いトラブル

国土交通省が公表している「平成25年度マンション総合調査結果について」によると、管理費等を3ヶ月以上滞納している住戸がある管理組合は37.0%、6ヶ月以上滞納している住戸がある管理組合は22.7%、1年以上滞納している住戸がある管理組合は15.9%となっており、多くの管理組合が管理費等滞納問題に悩んでいることがわかります。

そして、管理組合のトラブルの中で、話し合いで決着することができず、法的措置が必要となることが最も多いのも管理費等滞納問題です。

### 2 管理費等請求訴訟は非常に難しい論点を含む

管理費等請求訴訟は、その件数の多さなどから、民事訴訟の中では、対応法の確立した簡易な訴訟であると思われることが多いようです。しかしながら、実は、管理費等請求訴訟は、民事訴訟の中でも難しい論点を数多く含む訴訟分野です。

特に難しいのは、訴訟提起後に当初想定しなかった問題が明らかになった場合です。滞納管理費等を訴訟提起する際や訴訟途中に方針を変更する際には、管理組合の総会決議や理事会決議を経る必要があるため、弁護士の一存で方針を変更するというわけにはいかず、場合によっては管理組合総会や理事会での説明が必要となります。

よって、弁護士としては、訴訟提起前の時点で、今後発生しうるすべての論点をあらかじめ想定・理解した上で、そのための正しい見通しを管理組合に示すことが必要となります。

### 3 管理費等請求訴訟の主な論点

難しい論点を多く含む管理費等請求訴訟ですが、中でも特に問題になることが多く、かつ、他の文献等でもあまりまとめられていない論点について、本書の第1章において、次のとおり整理しました。

## 【管理費等請求訴訟に特徴的な論点】

- ① 誰を原告にするかという原告選択の問題 (⇒第1章①)
- ② 区分所有者に問題が生じている場合
  - ・区分所有者が所在不明の場合の問題 (⇒第1章②)
  - ・区分所有者が死亡していた場合の問題 (⇒第1章③)
  - ・区分所有者が破産していた場合の問題 (⇒第1章④)
- ③ 滞納が特に長期間続いている場合の問題
  - ・消滅時効の問題 (⇒第1章⑤)
  - ・滞納が長期間続き、特にオーバーローン状態である場合の問題 (⇒第1章⑥)
  - ・特定承継人に対する請求の問題 (⇒第1章⑦、⑧)
- ④ どのような費用までを請求できるのかという問題
  - ・自治会費(町内会費)の問題 (⇒第1章⑨)
  - ・弁護士費用の問題 (⇒第1章⑩)
  - ・遅延損害金の問題 (⇒第1章⑪)
  - ・将来にわたる管理費等の請求の問題 (⇒第1章⑫)

# 1 原告選択の問題

滞納管理費トラブルの相談は多いのですが、その対応には意外な落とし穴も潜んでいます。管理費等を滞納する区分所有者に対して訴訟を提起する際、まずは原告の選択に留意しましょう。

## POINT

- ◆原告とすべき者の選択を誤った場合、請求が却下される。請求が却下された場合には、管理組合に対する説明が必要となるので、慎重に選択する。
- ◆管理組合が法人化されているか否かで、原告とすべき者が変わる。
- ◆管理規約の定めや訴訟類型によっても、原告とすべき者が変わる。管理組合を原告とすることができない場合もある。

## ケース1

### 法人化されていない管理組合の場合

当管理組合は、法人化されていない管理組合です。当管理組合の区分所有者の中には、管理費等を4年以上滞納している者がいます。そこで管理費等請求訴訟を提起しようと考えていますが、誰を原告とすべきでしょうか。また、それでも滞納状況が改善されない場合には、区分所有法59条競売請求訴訟を提起しようと考えていますが、同訴訟においては誰を原告とすべきでしょうか。

## 1 管理費等請求訴訟について

### (1) 管理組合が原告となる場合

法人化されていない管理組合は、いわゆる権利能力なき社団として原告になることができます（民訴29条）。ただし、管理費等請求訴訟を提起するには、管理組合を原告として訴訟提起する旨の総会（=集会、以下同）決議または規約が必要となります。この場合の訴状における原告の説明の記載例は以下のとおりです。

#### 【訴状の例】管理費等請求訴訟／総会決議が根拠・管理組合が原告

原告は、〇〇県〇〇市〇〇町〇番〇所在の〇階建マンション「〇〇マンション」の区分所有者全員で構成される管理組合である。

原告は、管理規約を定め、この規約に従って総会、理事会及び理事長などの機関を設けるとともに、管理組合財産を管理している権利能力なき社団であり、民事訴訟法29条により当事者能力を有する。

そして、原告においては、本件訴訟を提起することについての総会決議がなされた。

よって、原告は本件訴訟を提起・追行することができる。

#### 【訴状の例】管理費等請求訴訟／管理規約が根拠・管理組合が原告

原告は、〇〇県〇〇市〇〇町〇番〇所在の〇階建マンション「〇〇マンション」の区分所有者全員で構成される管理組合である。

原告は、管理規約を定め、この規約に従って総会、理事会及び理事長などの機関を設けるとともに、管理組合財産を管理している権利能力なき社団であり、民事訴訟法29条により当事者能力を有する。

そして、管理規約においては、管理組合と区分所有者との訴訟について、管理組合が原告となることができる旨規定されている。

よって、原告は本件訴訟を提起・追行することができる。

### (2) 管理者が原告となる場合

区分所有法上の「管理者」も規約または総会の決議に基づき管理費等請求訴訟を提起することができます（法26条4項）。この場合の訴状の記載例は、以下のとおりです。

#### 【訴状の例】管理費等請求訴訟／総会決議が根拠・管理者が原告

原告は、〇〇県〇〇市〇〇町〇番〇所在の〇階建マンション「〇〇マンション」の区分所有者全員で構成される管理組合の理事長であり、区分所有法上の管理者である。

区分所有法において、管理者は、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができると規定されている（同法26条4項）。

そして、原告においては、本件訴訟を提起することについての総会決議がなされた。

よって、原告は本件訴訟を提起・追行することができる。

#### 【訴状の例】管理費等請求訴訟／管理規約が根拠・管理者が原告

原告は、〇〇県〇〇市〇〇町〇番〇所在の〇階建マンション「〇〇マンション」の区分所有者全員で構成される管理組合の理事長であり、区分所有法上の管理者である。

区分所有法において、管理者は、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができると規定されている（同法26条4項）。

そして、管理規約においては、管理組合と区分所有者との訴訟について、管理者たる理事長が原告となることができる旨規定されている。

よって、原告は本件訴訟を提起・追行することができる。