

最近の判例から (11) - 耐震偽装 -

耐震強度が不足しているマンションの設計を行った設計者及び設計事務所並びに建築確認済証を交付した指定確認検査機関に対する損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平24・1・31 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

耐震強度不足のマンションについて、建築確認済証を交付した指定確認検査機関は国賠法に基づき損害を賠償する責任を負い、設計者である設計事務所の代表者は不法行為による損害賠償責任を負い、設計事務所も、会社法により損害賠償責任を負うとして、マンションの建替費用等の支払いを命じた事例(横浜地裁 平成24年1月31日判決 一部容認 一部棄却・控訴 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

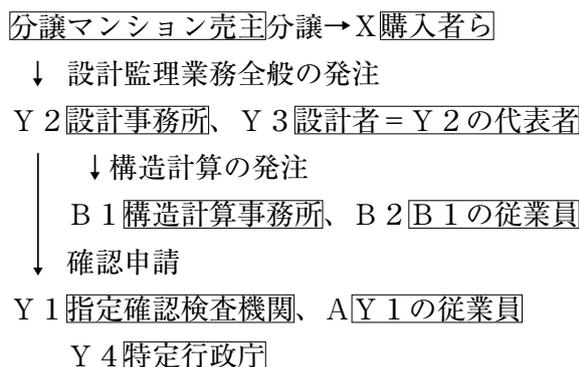
- (1) 本件は、分譲マンションの購入者らXが、マンションには耐震強度不足の瑕疵があるとして、
- ①指定確認検査機関Y1に対し、Y1の従業員Aが構造計算書の問題を指摘したにもかかわらず、指摘後の修正が適切であったかどうかを確認しないまま建築確認をしたなどの過失がある、
 - ②自らを設計者として確認申請の届出をした設計会社Y2の代表者Y3に対し、設計者は基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うが、最低限のチェック義務を怠った不法行為責任がある、
 - ③Y2に対し、同事務所に所属する一級建築士であるY3の設計事業執行の不法行為責任により損害について、使用者責任および

会社法による責任がある。

として、損害賠償を請求した事案である。

なお、Xは特定行政庁Y4にも国賠法上の責任による損害賠償を請求しているが、紙幅の関係から上記Y1～Y3への請求についてのみ紹介する。

(2) 当事者の関係は、次のとおりである。



(3) 認定された事実は次のとおりである。

- ①平成14年7月、分譲マンションの売主は、設計業務全般をY2に依頼し、Y2は、そのうち構造設計を構造計算事務所B1に依頼した。
- ②B1の従業員B2は、構造計算プログラムを用いて構造計算を行い、構造計算書を建築確認申請書類の一部としてY2に提供した。なお、B2は保有水平耐力の算定に当たって選択した耐力壁の種別の選定を誤った。
- ③同年10月、Y2は、売主の代理人兼設計者として、Y1に建築確認の申請を行った。
- ④Aは、構造計算上、安全率が基準値を満た

していないことを発見し、Y2にB2の連絡先および氏名を聞いたうえで、B2に構造計算の誤りについて指摘し、その是正を求めた。

- ⑤ Y3は、構造計算に係る事項に関し、Y1とB2ないしB1との間のやり取りに任せられた。
- ⑥ B2は、耐震壁の鉄筋量を増加させる設計変更を行い、手書きで修正を行った。なお、この判断は誤りで、安全率は基準値を満たさず、必要な強度は確保されなかった。
- ⑦ 同年11月、Aは、前記の手書きによる修正の誤りを是正せず、Y1は「建築確認済証」を交付した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、Xの請求を一部容認した。

- (1) 建築確認の審査業務を行うAは、手書きの修正が適正なものであるかどうかを確認する義務があったところ、確認しないまま建築確認を行ったのであるから、義務を怠った過失があると認められる。
- (2) Y1は、その従業員であったAの過失により、耐震強度不足を生じさせたのであるから、国賠法1条1項に基づき、Xに生じた損害を賠償する責任を負う。なお、Xは、不法行為とのみ主張しているが、Y1は、国賠法上の損害賠償責任を負うと解され、本件も国賠法に基づく請求が含まれているものと解する。
- (3) Y2が構造設計をB1に依頼することはやむを得ないとしても、Y3は、Y2の代表者として、設計業務全体について責任を持つべき立場であったから、構造設計についても誤った設計がなされないように注意すべき義務がある。
- (4) 耐震強度が不足し、建物の基本的な安全

性を欠いていることは明らかであるから、Y3は過失によって耐震強度不足を引き起こしたものとして、Xに対して不法行為による損害賠償責任を負い、Y2もXに対し会社法350条（代表者の行為についての損害賠償責任）により損害賠償責任を負うとすべきである。

- (5) Xの損害を回復するためには、建替えを行う必要があるとすべきであって、建替え費用は、Y1、Y3およびY2の行為と相当因果関係がある損害ということが出来る。
- (6) Y1、Y3およびY2は、連帯して、建替え費用（11億7500万円余）および引越費用等、慰謝料ならびに弁護士費用を支払え。
- (7) なお、Y4への請求については、特定行政庁は一定の監督権限を与えられているが、本件についてはその監督権限を行使することを怠ったとは認められないとして損害賠償責任を否定した。

3 まとめ

耐震強度が不足しているマンションについて、指定確認検査機関が行った建築確認に瑕疵があるか否かについては、損害賠償請求が認められた事例と否定された事例があるが、本事案は、指定確認検査機関の従業者には審査業務において求めた是正に関する修正が適正であるかを確認する義務があり、その義務を怠ってなされた建築確認には過失があるとして、指定確認検査機関の損害賠償責任を肯定したものとして参考にならう。

 最近の判例から (12) – 建物の基本的な安全性 –

「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」に該当し、かつ、施工業者等に故意過失が認められる瑕疵を認定した事例

(福岡高判 平24・1・10 ウエストロージャパン) 東 真生

建築主から建物を購入した買主等が、建物にはひび割れや鉄筋の耐力低下等の瑕疵があると主張して、設計・工事監理業者及び建築工事施工業者に対し、不法行為に基づく損害賠償として、瑕疵の修補費用相当額等を請求する事案において、第2次上告審で「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」には、放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる瑕疵も含まれるとされ、更に審理する必要があるとして差し戻された第3次控訴審において、当該瑕疵であると認められ、かつ、施工業者等に故意過失が認められるものについて、賠償責任を認め、第一審判決を変更して損害を減額認定した事例（第3次控訴審：福岡高裁平成24年1月10日判決、第2次上告審：最高裁平成23年7月21日判決、第2次控訴審：福岡高裁平成21年2月6日判決、第1次上告審：最高裁平成19年7月6日判決、第1次控訴審：福岡高裁平成16年12月16日判決、第一審：大分地裁平成15年2月24日判決 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

本件は、9階建ての共同住宅・店舗として、建築された建物（本件建物）を、その建築主から、Aと共同で購入し、その後にAの権利義務を相続により承継した原告ら（買主・元所有者）が、本件建物にはひび割れや鉄筋の

耐力低下等の瑕疵があると主張して、その設計・工事監理をした被告Y1並びに建築工事を施工した被告Y2に対し、不法行為に基づく損害賠償として、上記瑕疵の修補費用相当額等を請求する事案である。なお、本件建物は、本件の第一審係属中に競売により第三者に売却されている（平成14年6月）。

第一審は原告らの請求を一部認容したが（損害賠償額等算定額：約7393万円等）、その後、控訴審、上告審などの経過がある。

第2次上告審は、

- ① 「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」（「本件瑕疵」）とは、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険をもたらしている場合に限らず、放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる瑕疵も含まれる、
- ② 「本件瑕疵」には、建物の倒壊等に至る構造耐力に関わる瑕疵はもとより、外壁、開口部、ベランダ、階段等や漏水・有害物質発生等に係る瑕疵も該当するが、美観や居住環境の快適さを損なうにとどまる瑕疵は該当しない、
- ③ 建物所有者が、当該建物を第三者に売却するなどして、その所有権を失った場合であっても、その際、修補費用相当額の補填を受けたなど特段の事情がない限り、一旦取得した損害賠償請求権を当然に失うもの

ではない、と判示し、これらの見地に立って更に審理を尽くさせるため高裁に差し戻した。

2 判決の要旨

裁判所は、第2次上告審の判断の拘束力を受けて（民事訴訟法325条3項）、改めて、第一審のうちの不法行為責任に関する各控訴人の控訴について判断した。したがって、審理の対象は、施工業者等が不法行為責任を負う場合があることを前提として、本件建物に「本件瑕疵」があるか否か、ある場合にはそれにより一審原告ら（買主・元所有者）の被った損害があるか等一審被告ら（Y1、Y2）の不法行為責任の有無についてである。

(1) 不法行為責任の内容

一審原告は、不法行為責任の成立について、建築基準法等の規制・基準の内容が建物の財産性の最低基準を形成しており、これに反した建物の建築については不法行為となる旨主張するが、第2次上告審の判示によれば、法規の規準をそのまま当てはめるのではなく、基本的な安全性の有無について実質的に検討するのが相当である。

(2) 本件建物の瑕疵及び一審被告らの責任

- ① 本件における一審原告の請求は、瑕疵担保ではなく不法行為を理由とする請求であるから、瑕疵のほか、これを生じるに至った一審被告らの故意過失についても立証が必要であり、過失については、損害の原因である瑕疵を回避するための具体的注意義務及びこれを怠ったことについて立証が必要とされる必要がある。
- ② 「本件瑕疵」に該当し、かつ、一審被告ら（Y1：設計・工事監理業者、Y2：建築工事施工業者）に故意過失があると認められる瑕疵は次のとおり。これらをもとに、損害賠償額等を算定（Y1に約973万円等、

Y1・Y2に連帯して約2848万円等）。

- 903号室及び906号室の床スラブのひび割れ（Y1・Y2とも故意過失）
 - B棟床スラブの（天井スラブ）の構造上の瑕疵（Y1に故意過失）
 - B棟配管スリーブの梁貫通による耐力不足（Y1に故意過失）
 - A棟各居室のバルコニー手すりのぐらつき（Y1・Y2とも故意過失）
 - B棟2階事務所床の鉄筋露出（Y1・Y2とも故意過失）
 - 屋内立配管に漏れがあること、パイプスペース内の配管が垂直でないこと及び立配管接続部の隙間（Y1・Y2とも故意過失）
 - A棟廊下各階の自動火災報知器の錆等（Y1・Y2とも故意過失）
- (3) 本件建物競売後の損害賠償請求の可否
第2次上告審が判示するとおり。

3 まとめ

本件は、第2次上告審が「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」について判示し、その具体的な考え方について高裁に審理をさせていた判決である。

どのような瑕疵が「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」にあたるのか、また、施工業者等における故意過失があるか否かの認定等について詳細に判示されており、将来の危険性も含む瑕疵の範囲やその責任の所在等の長期にわたる責任追及を取り巻く課題はあるものの、実務上参考になる事例であり、不動産取引における説明責任等の観点からも重要と考えられる。

なお、RETIO84号には、第2次上告審に関して、不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第266回）における検討報告（86ページ～）、注目の判例：第2次上告審の解説（101ページ～）を掲載しているので、参考とされたい。

 最近の判例から (13)－専有部分の使用禁止－

所有権に基づく妨害排除請求として、建物部分の通路の使用禁止が認められた事例

(東京地判 平23・12・27 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

建物部分について、何らの権限なく他の建物の賃借人が通路として使用しているとして、所有権に基づく妨害排除請求として建物部分の使用禁止を求めるとともに、使用していることによって1か月あたり3万円の損害を被っているとして、建物部分の使用を中止するまで1か月3万円の割合による金員を支払うことを求めた事案において、建物部分を使用してはならないとされたがその余の請求は棄却された事例（東京地裁 平成23年12月27日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 本件建物2及び本件建物3は、一棟の建物（以下「本件ビル」という。）であり、本件建物2と本件建物3は、それぞれ区分所有権の対象とされている。本件建物1は、本件建物2の1階の一部で、玄関ホール、風除室及び廊下等となっている。

(2) 株式会社A及び被告Y銀行は、昭和46年4月22日、Aにおいて本件ビルを建設した上で、本件ビルのうち本件建物3に相当する部分をYに譲渡し、Yが本件建物3を銀行店舗として使用することを内容とする契約（以下「建物建築に関する契約」という。）を締結した。

(3) その後、建物建築に関する契約に基づくAの権利義務は、Aが全額出資して設立されたA1に本件ビルの所有権は譲渡され、A1は本件建物3をYに譲渡し、Yが本件建物3

の所有権を取得した。

(4) また、A及びA1は合併し、Aが存続会社となって、本件建物2の所有権を取得し、B社に対し、本件建物2の所有権を譲渡し、Bは、建物建築に関する契約を含むAのYに対する権利義務を承継した。

(5) Yは、昭和63年4月14日、Bから委託を受けたC社との間で、本件建物3の共益費に関して覚書を取り交わした。本件覚書においては、本件ビルの設備のうち、電気供給設備、給水設備、駐車場敷地に加え、本件建物1に相当する本件ビルの玄関ロビー及び廊下の使用に関し、Yが、Cに対して共益費として1か月6万円を支払う旨の合意がされた。

(6) Bは、平成3年12月12日、100%子会社として原告X社を設立し、同月24日、Xに対し、本件建物2の所有権を譲渡した。

(7) Yは、平成15年3月28日、本件建物3の所有権をD社に譲渡した。

(8) X及びDは、平成21年6月23日、本件ビルの建物付属設備の設置費及び保守管理費用について、「建物付属設備（施設）に関わる覚書」と題する書面を取り交わしたが、本件建物1の使用についての記載は存在しない。

(9) Yは、前記のとおり本件建物3の所有権を取得して以降、本件建物3をY浜松町支店の銀行店舗として使用しており、Yが本件建物3の所有権をDに譲渡してからは、Dとの間で賃貸借契約を締結している。Yは、Y浜松町支店の営業に関連して、本件建物1を、Yの役員、従業員、顧客等の通路として使用

していた。

(10) Xは、Yに対し、本件建物1について、何らの権限なくYが通路として使用していると主張して、所有権に基づく妨害排除請求として本件建物1の使用禁止を求めるとともに、使用していることによってXが1か月あたり3万円の損害を被っていると主張して、本件建物1の使用を中止するまで1か月3万円の割合による金員を支払うことを求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Yは、A又はA1との間で、Yが本件建物3を銀行店舗として使用することを前提に、地役権類似の無名契約が成立していたなどと主張するものの、使用権限の存続期間についていかなる合意が成立したというのか、なんら具体的な主張をしていないし、その使用権限の内容について記載された契約書等の書面も作成されていない。また、本件建物3自体の出入口が設けられており、本件建物1を使用しなければ、本件建物3に入出入りすることができない、あるいは銀行営業を行うことができないということはないと認められ、このことからすれば、前記認定のとおり、本件ビルの建設の際、Yによる銀行店舗としての使用が前提とされ、実際にY行員用の通用口が設けられているものの、これらの事実から、YとA又はA1との間で、Yが本件建物3を使用する限り本件建物1を通路として使用できるとの合意が成立したと推認することはできない。本件覚書においても、本件ビル内の他の施設利用とともに、本件建物1の利用に関連して、共益費として1か月6万円をCに支払うとの合意がされているのみであって、Yも、本件覚書が単なる共益費の合意に

過ぎない旨主張しているから、本件覚書により、YがCに対価を支払って、本件建物1を使用する権利を有することが合意されたと認めることもできない。

(2) そうすると、本件において認められる事実からは、Yが、A、A1又はBとの間で、Yが本件建物1を使用することができるとする合意が成立したとしても、この合意が強い拘束力を有すると解することはできず、少なくとも、当事者の一方がこの合意を終了させる意思表示をすれば、合意は終了すると解するのが相当である。そして、本件において、Xが、Yによる本件建物1の使用禁止を求め、平成23年9月2日の本件第4回口頭弁論期日において、Yが主張する合意を解除する旨の意思表示をしたことは当裁判所に顕著な事実であるから、遅くとも、同日の時点で、Yは本件建物1の使用権限を喪失していると認めるのが相当である。

したがって、XはYに対し、所有権に基づく妨害排除請求として、本件建物1の使用禁止を認め、その余の請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本判決は、建物部分について、使用することができるとする合意が成立したとしても、当事者の一方がこの合意を終了させる意思表示をすれば、合意は終了すると解するのが相当であるとし、所有権に基づく妨害排除請求として建物部分の使用禁止を認めた事案であり、実務上参考になろう。

なお、所有権に基づく妨害排除請求が認められた判例として、特別区道の不存在確認及び各記載の抹消を求めた事案（東京地判H23.10.11）、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続を求めた事案（東京地判H23.8.18）がある。

最近の判例から (14)－別荘地の滞納管理費－

別荘地の開発分譲会社から管理業務を引継いだ更生会社の管財人による別荘地所有者に対する滞納管理費請求が認容された事例

(東京地判 平23・11・18 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

別荘地の管理業務を引継いだ更生会社が、更生会社の前身となる開発分譲会社が被告らに売却した別荘地について、管理委託契約を包括承継して別荘地を管理してきたとして、更生会社管財人による被告らへの滞納管理費請求が認容された事例（東京地裁 平成23年11月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Y1～Y5は、山梨県所在の別荘地を、開発分譲会社から、昭和52年～平成14年に、各々購入した。同社は昭和45年に設立され、平成元年に商号変更、15年には会社分割制度を活用して商号変更、会社分割により新会社が新設された。新会社は、別荘地の管理事業等を承継し、別荘地の管理規約、別荘地オーナーとの管理委託契約等の権利義務関係を包括的に承継した。新会社は、平成16年に商号変更し、平成20年5月に更生開始決定を受け、Xが更生会社の管財人に選任された。（以下、更生会社の前身会社を含めて全て「管理会社」と表記することがある。）

管理会社は、平成17年度に本件別荘地の管理費の値上げ措置を講じ、Y1らに対し書面で通知した。Y2はXに対し平成19年1月書面により、別荘地についての管理委託契約を解除する意思表示をした。

Xは、Y1らに対し平成17年度以降滞納している管理費（22万500円～51万6600円）及び遅延利息の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Xの請求を認容した。

(1) 管理委託契約の成否

証拠及び弁論の全趣旨によれば、Y1らは、更生会社の前身の会社との間で各々売買契約書を取り交わし、同書面の中で「売主、買主ともに別に定める管理規約を承継し、遵守するものとする。」旨規定していることが認められる。また、Y1らは平成16年まで、管理費を支払っている。それらを併せ考慮すると、Y1らは管理委託契約に同意していないと主張するが、Y1らと管理会社は、それぞれ管理委託契約を締結したことは明らかである。

(2) 管理業務の履行の有無

管理会社は、Y1らを含む別荘地の所有者との間の管理委託契約に基づき、本件別荘地を管理費相応の管理を行ってきていると認められる。Y1らは、本件別荘地では境界縁石等が埋没し、草木が生育し荒地同様であって管理が不十分であり、管理の実態はないと主張する。また、Y2は、通勤前に除雪が終了していない、草刈りも建物が建っていない土地のみで行っている、パトロールが不十分で火事を防げなかった等と主張する。しかし、管理会社の管理センターの人員及び予算からみて広大な本件別荘地全体を短時間で除雪することは期待できないこと、草刈りは共用部分の草刈りで個人所有の別荘地の草刈りは別途行うことになっていること、漏電を原因と

する火事はパトロールの回数を増やすことで防げるものではないことなどに照らせば、Y2の上記供述は採用することができない。Y1らの指摘するように、本件別荘地の管理に個々の点で不十分な事態があるとしても、これをもって管理会社が本件別荘地全体について管理費相応の管理をしているという上記認定は左右されない。したがって、Y1らの上記主張は採用できない。

(3) 平成17年度の管理費値上げについて

本件別荘地の管理規約には、物価変動、公租公課等の変動、管理業務の見直し等がある場合には、管理費を見直し、必要があれば管理費の改定ができると定めがある。

前身の会社が本件別荘地の所有者との間で管理委託契約を締結した当時から、管理費値上げに関する規定はあったが、平成4年に約10%の値上げがされた後、その後値上げはなされなかった。しかし、平成16年度までの管理業務の費用の全てを、管理費で賄うことができず、前身会社における不動産販売事業の収入で補填をしていたものである。平成17年度の管理費の値上げは、他の事業の収入悪化を受け管理経費の補填ができなくなったため、管理事業単体として独立採算を図る必要からなされたものである。値上げ幅も、管理会社が積算した必要予算額が従前の管理費の額の1.75倍であり、実際の管理経費もこれにほぼ見合った額であること等からみて、値上げの額は相当であるといえることができる。

(4) Y2の管理委託契約解除の有効性

Y2は、管理会社との管理委託契約は準委任であるから、民法651条1項に基づき、本件解除をしたと主張する。しかし、売買契約書において「売主買主とも別に定める管理規約を承諾し、遵守するものとする。」旨が規定されており、契約書全体を精査しても、管理委託契約を任意に解除することができる趣

旨は窺えない。この管理委託契約は、信頼関係を破壊する特段の事情が生じない限り、委任者側から一方的に解約することができないものと解するのが相当である。本件において信頼関係を破壊する特段の事情はないから、Y2は管理委託契約を解除することはできない。

Y2は管理費支払義務が別荘地の所有権取得と密接不可分の債務であるとの説明を受けていないと主張するが、売買契約書の第三者への譲渡の際、事前に管理会社に通知する義務等を規定していることからして、管理費支払義務と別荘地取得は密接一体の関係にあることを読み取ることができ、Y2の上記主張は、民法651条1項による解除が許されないとの判断を左右しない。

Y2は管理会社の管理が不十分であり、債務不履行があるから、これを理由として解除したと主張するが、管理会社に債務不履行はあるとはいえない。したがって、Y2の本件解除は無効である。

3 まとめ

本件は、別荘地の管理業務について、管理業務受託者の交代が繰り返されたものの、明確に管理委託契約が締結されているとして、管理業務を包括承継している更生会社に同契約に基づく管理費の請求を認めたものである。

なお、別荘地の管理費の裁判例としては、別荘団地の道路等を譲り受け管理を行っている管理業者が、別荘地所有者に対して管理費を請求したが、管理契約の締結がないため管理費の請求根拠はないとした事例（東京地判 H22・3・24判決 ウエストロー・ジャパン RETIO81-100）がある。

 最近の判例から (15)－破産者への求償請求－

破産財団から放棄された区分所有建物に発生した費用について、買受人から破産者への求償請求が認められた事例

(東京高判 平23・11・16 判時 2135-56) 河内 元太郎

競売手続により区分所有建物を買受け、前所有者が滞納した管理費等を支払った買受人が、破産手続を経て免責許可決定を受けた前所有者に対し、前記管理費等の求償を請求した事案において、破産管財人が破産手続中に区分建物を放棄した場合、放棄後に生ずる管理費等については、破産法や民事執行法に特別の手当がないため、買受人が代位弁済した管理費等を求償請求した場合、前所有者は、これを支払うべき義務を負うとした事例（東京高裁 平23年11月16日判決 判例時報2135号56頁）

1 事案の概要

Yは、本件区分所有建物（以下「本件建物」と言う。）を所有し、平成18年8月1日から管理費等の滞納をしていたところ、同年11月14日、Yについて破産手続開始決定がなされ、破産管財人が専任された。

平成19年3月13日、破産管財人が本件建物を破産財団から放棄し、これによって本件建物はYの自由財産となり、同日、破産手続廃止決定がなされた。また、同日、Yに対する免責許可決定がなされ、確定した。

買受人Xは、同年7月18日、競売手続により、本件建物の所有権を取得し、本件建物の管理組合に対し、平成18年8月1日から平成19年7月17日までの管理費等の滞納分合計716,000円を支払い、Yに請求した。

原審は、求償にかかる管理費等を、その発生時期により、①破産手続開始決定日までに

発生したもの、②同日から本件建物が破産財団から放棄されるまでに発生したもの、③放棄後、Xが本件建物を取得するまでに発生したものに区分けし、そのうち①については、破産債権であり（破産法2条5項）、Yについて免責許可決定が確定し、その責任を免れている（破産法253条1項本文）から、Xの弁済によってYが利得を得るものではないこと、②については、「破産財団の管理」に関する費用（破産法148条1項2号）に該当する財団債権であり、破産者であるYは責任を負わないことから、いずれもXのYに対する求償権は認めなかった。しかし、③については、Yは本件建物の所有者として支払い義務を負い、同建物の特定承継人として当該管理費等の弁済をした（建物区分所有法8条）XはYに求償できるとして、当該部分の請求（258,000円）を容認した。

Yは、Xによる求償を認めることが、破産者の経済的再生を妨げ、破産法1条の趣旨に反すること、Yは破産管財人による任意売却に協力すべく本件建物から転居しており、財団放棄後に管理処分権がYに復帰するとしても競売手続中の再利用は困難であり、管理費等の増加に責任を負わないこと、Xは競落前に管理費等の滞納状況を知ることができ、滞納管理費等が売却基準価額から減価されていることから不利益を回避でき、求償権の行使を認める必要性に乏しいこと、本件求償権を認めることは破産管財人等の立場からみても不合理であることなどを理由に上告した。

2 判決の要旨

裁判所はYの上告理由について次のように判示して上告を棄却した。

原審の適法に確定した事実関係においては、所論の点に関する原審の判断は、正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。本件のように、破産者が滞納していた区分建物の管理費等については、破産手続開始前のもは、破産債権として免責の対象となり、また、同手続開始後のものについても、当該区分建物が破産財団の一部として存在する限り、破産法148条1項2号にいう「破産財団の管理に関する費用」に該当し、財団債権となるから、破産者がこれを弁済する義務を負わない。他方、破産管財人が破産手続中に区分建物を放棄した場合、放棄後に生ずる管理費等については、破産法や民事執行法に特別の手当がないため、破産者が義務を負わないとする法律上の根拠に欠け、このため、競売手続において買い受けた者が、代位弁済した管理費等を求償請求した場合、破産者は、これを支払うべき義務を負うことになる。この場合、破産者が権利濫用や信義則の法理によりこれを免れることができるかどうかの問題となるが、買受人は、管理費等の滞納があることを知りつつ区分建物を買い受けたとしても、そのことを理由に、元所有者に対する求償権を失うべきものではない。元所有者に支払能力がなく、求償請求に対して弁済できなくても、そのことは事実上のものであって、権利の存否にかかわりないことである。元所有者が破産手続開始決定を受けたときは、登記記録を見ることや、現況調査報告書によっても、買受人は、元所有者が破産手続開始決定を受けたことを知る事ができる。しかしながら、買受人は、元所有者が同決定及び免責許可決定を受けたことにより、

上記破産法上の制限のため求償権の行使を阻まれることを甘受すべきであるとしても、法律上の制限のないものについても、その行使を制限されるべきであるとはいうことができない。Yは、破産法1条の趣旨から、信義則又は権利濫用の法理により破産者が義務を負わないものとすべきであると主張するが、区分建物が破産財団から放棄された場合、破産者は当該区分建物を自由に使用収益処分する地位を与えられることにかんがみれば、一律に権利濫用等の法理を適用することは相当ということができない。Yの主張は、立法論としては傾聴に値するとしても、信義則を含む現行法の解釈としては、いささか無理があり、これを採用することができない。競売手続において元所有者が占有した状態で売却された場合、買受人が常に引渡命令の申立てや明渡し強制執行をしなければならないものではないから、Yが、破産管財人の要請に基づき予め区分建物から退去していたとしても、そのことを理由として、Xによる本件求償金請求が権利濫用等となるものではない。論旨は、違憲をいう点を含め採用することができない。

3 まとめ

本事案において、裁判所は、財団から放棄された後の管理費等は破産者負担とした。

法解釈上当然の帰結と考えられるが、同様の問題は不動産の固定資産税等が滞納されていけば起こりうる。また、契約の終期が迫った定期借地上の建物が財団から放棄された場合で、建物収去義務があれば、放棄後に発生した収去費用について自由財産から捻出することとなる。裁判所が指摘するように、今後、立法による手当や、競売等手続き上の手当の要否等、興味深い事例だと考えられる。

(調査研究部調査役)

 最近の判例から (16) – 境界確定 –

公図上に記載された土地に係る境界確定の訴えが認められた事例

(東京地判 平23・11・4 ウエストロージャパン) 新井 勇次

隣接する土地(137番2と137番1)の境界の確定を求めた事案において、主張する境界が認められ、隣接する土地所有者の主張する別件判決における土地の存在を否定した判決の引用が否認された事例(東京地裁 平成23年11月4日判決 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

本件は、137番2の土地(以下「137番2の土地」という。)を共有するXらが、137番1の土地(以下「137番1の土地」という。)を共有するYら及びXらのうち、Yらに対し、両土地の境界の確定を求めた事案である。

○ 前提事実：法務局に備えつけられている地図に準ずる書面(以下「公図」という。)において、137番1の土地は、西側で136番2の土地(以下「136番2の土地」という。)に接し、東側で137番2の土地及び137番3の土地(以下「137番3の土地」という。)に接しているように記載されている。

原告ら(X1、X2、X3)は、137番2の土地の持分各3分の1を有している。

被告Y1は137番1の土地の持分2分の1を、被告Y2は同土地の持分4分の1を、原告らは同土地の持分各12分の1をそれぞれ有している。

原告ら及び被告Y2は、被告Y1に対し、原告ら及び被告Y2が137番1の土地の一部(別紙図面1のP1、P2、P3、P4、P1の各点を順次直線で結ぶ線で囲まれた部分。以下「別件係争地」という。)を時効取

得したとして、別件係争地について所有権移転登記手続を求める訴訟を提起した。被告Y1は、同訴訟において、137番1の土地は公図に表示された位置には存在しないなどと主張して争っている。

○ 以上の前提事実に基づき、原告ら及び被告Y1は以下の2点を争ったものである。

争点① 原告らは、137番2の土地と137番1の土地は隣接地であり、原告らに訴えの利益はあるから、訴えは適法であると主張。被告Y1は、昭和63年の土地所有権確認等請求事件の判決(以下「別件判決」という。)において明らかにされたとおり、137番1の土地は、公図に表示された部分には存在せず、137番2の土地と137番1の土地は、互いに隣接地でない。従って、原告らと被告らには境界確定訴訟の当事者適格がなく、本件訴えは不適法として却下されるべきであると主張。

争点② 原告らは、137番2の土地と137番1の土地の境界は、別紙図面1のP3とP4の各点を直線で結ぶ線であると主張。被告Y1は、別件判決において明らかなおと、137番1の土地は、公図に表示された部分には存在しないと主張。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示して、原告の主張を認容して境界を確定した。

○ 証拠及び弁論の全趣旨から、137番2の土地には、原告らの所有する共同住宅が

存在し、同共同住宅の敷地として用いられている土地（以下「原告ら現況敷地」という。）の西側線は、南北方向に通ずる私道（以下「本件私道」という。）上に境界線として設置された万年塀（以下「本件万年塀」という。）の東側線まで及んでいる。即ち、別件係争地は原告ら現況敷地の一部であると認定できる。

○ 争点①について

認定事実によれば、137番2の土地と137番1の土地は隣接地であると認められる（別件判決との関係については、後記争点②(2)のとおり）。したがって、隣接する両土地の所有者（共有者）である原告らと被告らには境界確定訴訟の当事者適格があり、また、被告Y1は原告ら主張の境界線を争っており、原告らには訴えの利益があるといえるから、本件訴えは適法である。

○ 争点②（137番2の土地と137番1の土地との境界はどこか）について

(1) 認定事実によれば、137番1の土地の範囲は、土地家屋調査士D作成の意見書のとおり、別紙図面1のP6、P1、P2、P3、P4、P5、P6の各点を順次直線で結ぶ線に囲まれた部分であると認められ、これを覆すに足りる証拠はない。

(2) これに対し、被告Y1は、「別件判決において明らかにされたとおり、137番1の土地は、公図に表示された部分には存在しない。」旨を主張し、証拠として、別件判決を提出する。

しかしながら、別の当事者間の別件判決において、137番1の土地が公図に表示された部分には存在しない旨の判示があるからといって、そのことから直ちに本件訴訟において同旨の認定ができるわけではないところ、被告Y1は、証拠として別件判決を提出するにとどまり、別件判決の基礎となった資料を

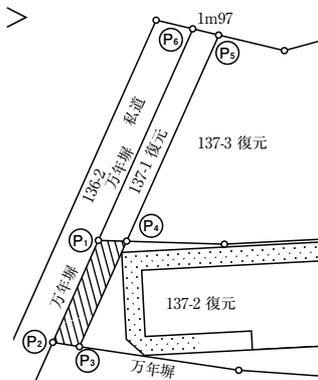
提出しないから、上記(1)の認定を覆すに足りる証拠はないというほかない。したがって、被告Y1の上記主張は採用できない。

(3) 以上によれば、137番2の土地と137番1の土地との境界は、別紙図面1のP3及びP4の各点を直線で結ぶ線であると認められる。

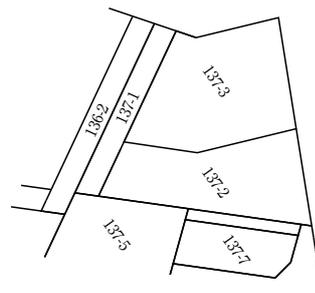
3 まとめ

相続等で承継された土地で、私道等に接した幅の狭い土地の境界や所有権をめぐる係争は少なくない。本件も、相続で継承した、幅が2m程度の細長い土地に係る公図上の地番の存在及びその土地との隣接地の境界の確定をめぐる判決例である。土地家屋調査士の作成した復元図をもとに、原告の主張が認められ、別件判決を単純に引用して、公図上の地番該当地が実在しないとした被告の主張が退けられたものであり、事例として参考になる。

<別紙図面1>



<公図>



最近の判例から (17) – 騒音問題と名誉毀損 –

受忍限度を超える騒音の発生は認められず、執拗な苦情申し立て等は名誉感情を侵害すると認めた事例

(東京地判 平23・10・13 ウエストロージャパン) 河内 元太郎

マンションの2階202号室に居住する夫妻が、階下の102号室居住者は、202号室から騒音が発生しているとして、本件マンションの管理組合の総会等において夫妻の名誉を毀損する発言をし、夫妻に対し執拗に苦情を申し立て、夫妻の名誉感情を侵害したと主張して、階下の住人に対し、不法行為による損害賠償及び謝罪文の交付を求めた(本訴)のに対し、階下の住人が、202号室から受忍限度を超える騒音が発生していると主張して、夫妻に対し、不法行為による損害賠償を求めた(反訴)事案において、本訴請求を一部認容する一方、反訴請求を棄却した事例(東京地裁 平23年10月13日判決 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

階下の住人Yは、平成13年以前から、202号室のほぼ真下の102号室に居住していた。202号室に居住する夫妻Xは、平成13年8月から10月15日までの期間、202号室の床を木製のフローリングにする工事を行った。平成16年7月ころ、管理規約に基づく使用規則が定められ、床をフローリングにする工事は1階住戸のみ許可するものとされた。Xは、平成19年11月16日から12月25日まで、202号室の厨房・食堂の改装工事を行い、平成20年2月4日から3月19日まで、202号室の浴室・洗面の改装工事を行った。

平成20年3月25日、YはXに宛て、202号室からの騒音に困惑していることを記載した手紙を出し、同月26日、Xはこれに対し、フ

ローリングの上にカーペットを敷き、音に注意して生活している旨手紙で説明した。Yは、平成20年6月から、管理人を通じて、苦情を申し立て始めた。

XとYは、平成20年6月18日、管理組合理事長等が立ち会い、騒音問題に関して協議し、同月26日、管理組合の定期総会において、本件騒音問題が議題として取り上げられた。同年8月22日、音響設計会社が調査を行い、本件マンションの床・壁のコンクリートの厚さ等は一般的であること、工事の前後で遮音性能に大きな差が生じる要因は見当たらないが、対策としては、床上に衝撃吸収性のあるカーペットの下地を挿入することが考えられることなどが報告された。

その後もYは、管理人を通じて苦情を申し立て、同年11月13日、管理組合の理事長は、Xに対し、「管理規約及び使用細則を遵守し、工事を実施してください。」などと記載した勧告書を発した。

同年12月16日、本件騒音問題が管理組合の臨時総会の議題に取り上げられ、平成21年1月23日、管理組合理事長は、Xに対し、「臨時総会において決議された事項(現在発生している問題(音)について対処すること)に関して対処すること。」などと記載した勧告書を発した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を一部認容し、Yの請求を棄却した。

(1) 名誉毀損の成否

Yが管理組合の役員や管理会社の面前、管理組合の総会で発言した内容は、マンションの住人らに対して、Xが、Yに被害を与えているという印象を与えるものであり、Xの社会的評価を低下させるものである。

(2) 名誉感情の侵害の有無

Yが、Xに対し、平成20年6月から平成21年3月にかけて、管理人を通じ、申し立てた苦情の中には、Xに対する誹謗中傷とも受け止められる表現が多く含まれ、それらの苦情が非常に多数回にわたって申し立てられたことを考慮すると、Yの上記苦情は、社会通念上許される限度を超え、Xの名誉感情を侵害するものであったといわざるを得ない。

(3) 違法性阻却事由の有無

Yから苦情が出され始めたのは平成20年の改装工事が終了してからであり、Yの主張する騒音が、平成13年に行われた202号室床のフローリングへの変更に起因するものであると推認することはできない。平成19年、平成20年の改装工事では、マンションの躯体に関わる給排水管の工事がされた事実はうかがわれず、102号室に流水音が伝わりやすくなったとは考えにくい。

Yは、Xが202号室に不在であった期間中も、複数回にわたり、管理人を通じて苦情を申し立てており、102号室において何らかの音が聞こえるとしても、それが202号室から発生するものであるとは想定し難い。平成19年及び平成20年の改装工事について、Xが管理組合に提出した書類に不備があったとしても、そもそも、Yの発言や苦情の内容が客観的事実に基づくものであるとは認められないことを考慮すると、Yの行為が正当な行為であったということはできない。

(4) Xの損害額等について

Xは、Yの発言によって、Yに被害を与え

ている加害者であるという印象を与えられ、名誉を毀損され、多数回にわたる苦情の申立てにより、名誉感情を侵害されたものであって、精神的苦痛を被ったと認められる。

他方、Yの発言内容は、概ね、マンションの住人や管理会社の従業員らという一定の範囲の者に限って認識されるものであったと考えられること、その他、諸般の事情を総合的に考慮すれば、Xが被った精神的苦痛を慰謝するに足りる慰謝料は、Xそれぞれについて30万円が相当であり、これと因果関係のある弁護士費用としては、それぞれ3万円が相当というべきである。

Xの名誉を回復するために、慰謝料に加えて、Yが謝罪文をX及び管理組合の理事長に交付する必要があるとは認められない。

(5) 受認限度を超える騒音の発生の有無

Xが、平成20年の改装工事において受認限度を超える騒音を発生させたことと認めるに足りる証拠はないし、その後、202号室から様々な騒音を発生させている事実は認められない。

3 まとめ

本事案では、Yの騒音の苦情申し立て等は客観的事実に基づくものでなく、逆に限度を超えた申し立て等が名誉、名誉感情の侵害に当たるとされた。

騒音被害が受認限度を超えるか否かについては、騒音の測定値が条例の定めを超える等、客観的な数値等が判断材料とされているところであり、マンション上階の幼児による騒音被害を認めた事例（東京地裁H19.10.3判決 RETIO71-78）や、アパート下階の住人の放歌高吟が受認限度を超える騒音として認められた事例（東京地裁H20.10.29判決 RETIO 82-172）についても参考とされたい。

 最近の判例から (18) – 設計図書等の交付義務 –

マンション管理適正化法施行規則 102 条に規定する 図書として、標準仕様書の交付請求を認めた事例

(東京地判 平23・9・30 ウエストロー・ジャパン) 河内 元太郎

マンションの管理組合が、分譲業者に対し、標準仕様書等の図書につき、これらがマンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則102条に規定する図書であるとして、その交付を求めた事案において、標準仕様書のみが規定の図書に該当し、その余の図書は該当しないとして、管理組合の請求を一部認容した事例（東京地裁 平成23年9月30日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件建物は、平成19年6月に分譲業者Yを販売主として竣工された建物であり、同年7月25日から区分所有者に対して引渡しがされた。本件建物の区分所有者は、平成19年10月29日、建物の区分所有等に関する法律25条1項の管理者として管理組合Xの理事長を選任した。Yは、Xに対し、本件建物の竣工図を交付した（以下、Xに交付された竣工図を「本件竣工図」という。）が、Xは、甲社標準仕様書、標準仕様書、現場説明書、追加説明書及び質疑応答書、甲社品質管理基準の交付を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示しXの請求を一部認容した。

(1) マンションの適正な管理のためには計画的な維持修繕を行う必要があり、設計図書がないと維持修繕に支障を来すことから、マンションの管理の適正化の推進に関する法

律（以下「法」という。）103条1項は、マンションの分譲業者に設計図書の交付を義務づけたものである。そして、マンションの維持修繕を行うためには工事が完了した時点のマンションの状況や構造が明らかとなる必要があり、かつ、それで足りることから、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（以下「規則」という。）102条は、マンションの分譲業者が交付すべき設計図書について、「工事が完了した時点」の建物及びその附属施設に係る図書としている。

ところで、規則102条がマンションの分譲業者に交付を義務づける図書を限定的に列挙していることからすると、規則102条の図書に該当するか否かは基本的に同条各号に列挙された図書に該当するか否かにより判断すべきであるが、同条各号に列挙された図書に該当するか否かは、名称ではなく、その内容によって判断すべきである。

(2) 本件竣工図は、当初の設計時点の設計図書を基本としつつ、その後修正・変更を反映させて作成されていることから、特記仕様書No. 1にはXが請求する図書が特記仕様書に優先ないし同格の適用関係にある旨の記載が残されているが、その記載はあくまでも当初の設計時点での設計図書の優先順位を記載したものであり、直ちに、これらの図書が規則102条の図書に該当するということとはできない。

(3) 甲社標準仕様書は、Yがマンションを建築するに当たり物件ごとの標準仕様書を作成

するために予め設計者及び施工者に対する指示事項を網羅して作成したものであり、それらの指示項目のうちどの項目が当該物件に適用されるかが決定されて初めて当該物件に係る標準仕様書が作成されることになるから、甲社標準仕様書それ自体は、本件建物及びその附属施設に係る図書ということとはできない。

(4) 本件における標準仕様書は、本件建物の建築のために作成されたものであるから、本件建物及びその附属建物に係る図書である。

標準仕様書は、設計者が関与して仕様書という名称を付した以上、当該物件の工事に関する設計者の指示を内容とするものである。

実際、本件建物の設計者が作成した各特記仕様書においては、件建物の工事の仕様について標準仕様書が具体的に引用されていることが認められ、本件建物に関する標準仕様書は仕様書に当たる。

標準仕様書の引用部分は、修正・変更されずに、そのまま本件竣工図の一部を構成する各特記仕様書に記載されている。そして、それらの各特記仕様書の引用する標準仕様書と異なる施工がされたことは何ら立証されていないから、本件建物に係る標準仕様書は、本件建物の工事が完了した時点の図書であると認めるのが相当である。

したがって、本件建物に係る標準仕様書は、規則102条3号の仕様書に該当する。

(5) 現場説明書は、工事の契約条件、工事条件等の説明を内容とするものであり、追加説明書は現場説明書の内容を補充するものであり、質疑応答書はそれらに関する質問に対する回答を内容とするものである。

したがって、これらの図書は、作成される時期からみても、その内容からみても、工事が完了した時点の建物の状況や構造を表すものとは言い難い。また、仮にこれらの図書が

設計図又は仕様書の内容を修正・変更するものであったとしても、設計図や仕様書は当初のものから適宜修正・変更されて最終的な竣工図が作成されるのであるから、竣工図とは別にこれらの図書を交付すべき理由がない。

したがって、現場説明書、追加説明書及び質疑応答書が規則102条の仕様書に該当するとは認められない。

(6) 甲社品質管理基準は、設計及び施工に際して標準仕様書及び特記仕様書の内容が正しく反映されているかを確認する方法を示したものであり、工事が完了した時点の本件建物の状況や構造を記載した書面ではないから、規則102条の図書に該当するとは認められない。

(7) よって、Xの請求は、本件建物に係る標準仕様書の交付を求める限度で理由があるからこれを認容し、その余は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

マンション管理適正化法103条1項、同法規則102条に規定する分譲を行った宅建業者が管理組合に交付すべき図書の判断基準について詳細に述べられており、今後、同種の事案において参考となる事例である。

また、法103条において、形式的な図書の交付のみならず、建物の管理が管理組合に円滑に引き継がれるよう努める義務も定められていることにも留意すべきである。

なお、国土交通省において、当該図書の範囲について明確化を図るため、平成24年9月4日、「宅建業法の解釈・運用の考え方」に説明の追記を行ったところである。その中で、当該図書は名称ではなく内容で判断し、他の図書を引用している場合は当該引用部分も含める旨説明されている。