

ためには、売主から買主に境界を明示するだけでなく、隣地の所有者にも立会いを求めるなどして、はっきりと確認しておくことが重要である。

しかし、隣地の所有者にも立会いを求め、隣地所有者との間に境界紛争があり、また、本件のように境界紛争はないが、隣人との紛争があることにより、なかなか境界が確定しないこともある。

もともと、隣地の所有者の立会いは、隣地の所有者が売主となる場合にも必要となるものであるし、お互い様なのだから、隣人との紛争があることで、それに付け込み、謝礼及び謝罪金として、三二〇万円もの和解金を受領することは、如何なものであろうか。

本件判決は、和解金三二〇万円は、謝礼及び謝罪金としても、不当に高額で、Xの窮状に乗じて定められたものであるから、三〇〇万円については、公序良俗に反し、無効であるとす。本件判決は、隣地の所有者が立会いを拒否してきたような場合の、参考となるであろう。

いずれにしても、境界紛争はこじれることが多いので、媒介業者としては、事前に境界紛争はないか、又、隣人との紛争はないかをできるかぎり調査しておいた方がいであろう。

最近の判例から

(17)

マンション管理組合と損害賠償請求訴訟の当事者適格

(東京地判 平九・七・二九 判時一六三八一九八) 村上 秀樹

温泉付マンションの分譲業者が温泉の安定的な供給をしないとして、同マンション管理組合が、分譲業者及び販売代理業者に損害賠償等を求めた事案において、同請求権は個々の区分所有者に帰属し、管理組合には当事者適格がないとされた事例(東京地裁 平成九年七月二九日判決 確定 判例時報一六三八号九八頁)。

一 事案の概要

売主業者Y₁は、平成元年一〇月、熱海の温泉付コンドミニアムを販売代理業者Y₂を通じて、七、〇〇〇万円台で分譲し、同時に、購入者と温泉供給契約(温泉保証金一五〇万円、月三〇立方メートル以下の基本料金一万二、三〇〇円)を締結した。

しかし、建物利用者が集中するゴールデンウィークや盆休みには、温泉の湯量が低下し

たり、温泉の供給が停止する等のトラブルが生じた。本件住戸の浴槽は、温泉と水のみ供給配管のため、温泉の供給が止まると、入浴できなくなる。

本件コンドミニアムの管理組合Xは、①Y₁に対し、温泉供給契約に基づき、温泉施設の改修及び温泉の供給を求めるとともに、②Y₁及びY₂に対し、安定的な温泉の供給が不可能であったにもかかわらず、これを秘してコンドミニアムを分譲し、温泉供給契約を締結したとして、不法行為に基づく損害賠償を求めた。

Y₁らは、Xには当事者適格がないと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判決を下した。

(1) X主張の修補請求、損害賠償請求権等は、本来個々の各区分所有者に帰属する権利であり、各区分所有者がXに訴訟追行権を授權しているものと認められるが、

(2) 区分所有法その他の法令上そのような訴訟担当を許容する規定はなく、任意的訴訟担当は、訴訟信託の禁止を回避、潜脱するおそれがなく、かつ、これを認める合理的必要がある場合に限って認められるところ、

(3) 本件では、温泉の給湯設備の修補改善等の請求権の行使及び各区分所有者が有する損害賠償請求権の行使がXの業務の範囲に含まれるとは認めることはできず、また、同修補請求権、損害賠償請求権等は、各区分所有者が個別に行使すれば足りるのであるから、

(4) これらの請求に係る訴えについてXに任意的訴訟担当を許容する合理性があるとも認め難いとして、Xの請求を却下した。

三 まとめ

区分所有建物に係る紛争は、共用部分か否か、管理に関するものか否か等によって、訴訟当事者が異なってくる。本件は、温泉施設の修補請求権、損害賠償請求権は区分所有者

個々に帰属し、管理組合の訴訟提起は認められないとされた。

訴訟提起にあたっては、安易に管理組合を訴訟当事者とするのではなく、誰を当事者とすべきか、事前によく検討することが重要である。

なお、別荘地の温泉供給については、これまで引湯権に関して争われたもの（東京地判昭六一・一二・二三 判時一二五二一五八）、冷泉である等と争われたもの（大阪地判平五・一一・一〇 判タ八四三一八八）がある。

最近の判例から

(18)

誤った最低売却価額に対する執行抗告

（東京高決 平九・一二・二六 判タ九七二二七二） 田中 稔

買受人に対抗できる賃借権が一部不存在であるにもかかわらず、存在するとして最低売却価額の決定等がなされたとして、建物所有者が売却許可決定の取消しを求めた事案において、最低売却価額の決定に誤りがあったとしても、実際に定められた最低売却価額がその後の地価の下落により本来定められるべき額よりも高額の時は、売却許可決定の取消事由にならないとされた事例（東京高裁 平成

一 事案の概要

買受人に対抗できる賃借権が一部不存在であるにもかかわらず、存在するとして最低売却価額の決定等がなされたとして、建物所有者が売却許可決定の取消しを求めた事案において、最低売却価額の決定に誤りがあったとしても、実際に定められた最低売却価額がその後の地価の下落により本来定められるべき額よりも高額の時は、売却許可決定の取消事由にならないとされた事例（東京高裁 平成

九年一二月二六日決定 判例タイムズ九七二

号二七一頁）。

X所有の建物（九階建事務所）について、競売手続が開始され、評価人は、現地調査時（平成七年八月十日）において、一階、五階、六階、七階の各部分に買受人に対抗できる賃借権があるとして、現況調査報告書及び評価書を執行裁判所に提出した。

これに基づき、執行裁判所は、平成九年五