

最近の判例から

排水枝管が共用部分にあたることとされた事例

(東京高判 平九・五・一五 判時一六一六―七〇) 大野 正和

マンションの特定の区分所有者の専用に使
される排水管の枝管が、その階下の区分所有
建物の天井裏に設置されている場合に、排水
管の機能、管理及び建物全体の排水との関連
などを総合判断して、共用部分にあたることと
された事例(東京高裁 平成九年五月一五日判
決 控訴棄却 判例時報一六一六号七〇頁)。

一 事案の概要

平成六年一月二三日、本件マンションの
六〇七号室(Y₁居住)の天井裏を通っている
排水管からの漏水が原因で、六〇七号室が水
漏れとなり、Y₁が被害を受けた。

同排水管は、七〇七号室(X居住)の排水全
部と七〇八号室の排水の一部を本管に流す枝
管で、Xが、同排水管の応急修理を業者に依頼
し、修理費用一二万七、二〇〇円を支払った。
しかし、Xは、同排水管は、本件マンシヨ

ン区分所有者全員の共用部分であるとして、
① Y₁及びY₂管理組合に対し、その確認を、②
Y₁に対し、損害賠償義務のないことの確認を、
③ Y₂に対し、立替金の返還を求めた。

二 原審の判断

一審判決(東京地裁 平成八年一月二六
日判決 判例タイムズ九五四号一五一頁)は、
次のような判断を下した。

(1) 本件排水管の設置されている空間は、構
造上の独立性はあるが、利用上の独立性が
あるとはいえないので、区分所有の対象と
なる専有部分と認めることはできず、また、
本件排水管は、本件建物の雑排水を集め、
公共下水管に流すという共同性を有し、そ
の管理は共同で行うべきものであり、本件
建物全体への附属物といふべきであるから、
本件排水管は共用部分と解するのが相当で

あり、
(2) 本件排水管が共用部分である以上、XはY₁
に対して損害賠償義務を負うものではなく、
(3) Xが支出した本件費用立替払い分一二万
七、二〇〇円はY₂が負担するのが相当である
として、
(4) Xの請求をすべて認容した。
これに対し、Y₂が控訴した。

三 控訴審の判断

控訴審判決は、次のような判断を下した。
(1) 本件排水枝管が専有部分に属するか否か
については、本件排水管が設置された場所
機能、管理方法、建物全体の排水との関連
を総合的に考慮する必要がある、

(2) ①本件排水管の機能は、七〇七号室の排
水全部と七〇八号室の排水の一部を排水本
管に流すものであるが、②設置場所は、六
〇七号室の専有部分に属し、③その管理を
行うためには、六〇七号室に立ち入らなけ
ればならず、④建物全体の排水との関連で
は、排水本管との一体的な管理が必要であ
り、
(3) 本件のように、排水管の枝管であって、
特定の区分所有者の専用に使されるもので
も、その者の専有部分にないものは、法定

- の共用部分に属するのが相当であり、
- (4) XのYらに対する請求を認容した原判決は相当で、本件提訴は理由がないとして、本件控訴を棄却した。

四 まとめ

一審判決は、本件排水管は共用部分に設置されているから共用部分に当たるとしたが、控訴審判決は、本件排水管の設置は階下専有部分であるとした上で、総合判断の結果、共用部分に当たるとした。

詳細な論理の展開は、説得力のあるものであり、今後の参考となろう。

