

## 最近の判例から

(15)

## 建物区分所有権の性質と違反建築物

(東京地判 平二二・五・二五 判タ一〇六九—一六二) 森末 一巳

マンションの区分所有者が、その敷地に隣接しマンションの建築確認を受ける際に敷地の一部として申請された自己所有地に、建て

売り住宅を建築するために建築確認を受ける行為は、マンション自体の存立を危うくするものであつて、他の区分所有者に対する不法行為を構成するとした事例(東京地裁 平成一二年五月二五日判決 一部容認・控訴)

## 一 事案の概要

Aは、昭和五〇年頃から本件マンションの敷地(以下「本件土地」という。)及びその隣接地(以下「南側土地」という。)を一体として所有し自宅敷地として利用していたが、本件土地を有効利用するため不動産業者Y<sub>1</sub>と計り、本件マンションを等価交換方式により建築し、その一階及び二階をAが取得し、それ以外をY<sub>1</sub>が取得販売することを検討したが、

接道している道路が狭いため容積率が足りず採算が合わないことが判明した。

そこで、両者は、南側土地はAの所有のまま残し、将来Aにおいて本件南側土地に建物を建てるときには、道幅を広げ容積率の増加を行政機関に認めさせた上で行うとの了解の下に、本件マンションの建築確認においては本件土地及び南側土地全部を敷地として申請する旨の合意をし、実行した。その後、平成三年にAは死亡し、Aの土地及び建物に関する権利については、不動産業者Y<sub>2</sub>がAの相続人から平成六年五月に買い受けた。

Y<sub>2</sub>は、契約に先立って調査を行い、南側土地に新たな建築物を建てると、本件マンションが違法建築物になることを認識していたが、この土地上に建売住宅を建築することとし、平成六年六月、区建築課に事前相談をした。区は、敷地の二重使用となるので、本件建物の

区分所有者(以後「Xら」という。)に対し、Y<sub>2</sub>の建築物が実現すれば、本件建物は違反建築物になる旨の説明等を行い、XらとY<sub>2</sub>との間で話し合いによる円満解決を図るよう要請したが、結局Y<sub>2</sub>は、南側土地に四件の建築確認申請をし、受理された。

Y<sub>2</sub>は、建売住宅の建築と販売に着手し、平成七年二月から四月までの間にすべて売却したため、区は、Xらに対し、違反建築物の是正計画を提出するよう指示した。

なお、Y<sub>1</sub>は、平成六年九月、南側土地における建築確認処分を求め、区建築審査会に審査請求を申し立てたが、棄却され、建築確認無効確認等請求事件を提起し、最高裁判所まで争ったが、訴え却下の判決が確定した。

その後、Xらは、Y<sub>1</sub>及びY<sub>2</sub>に対して本訴を提起した。

## 二 裁判所の判断

(1) Y<sub>1</sub>について、①建築基準法上適法な建物を売り渡したのであり、しかも将来同法上違法な状態とならないようAとも合意をしており、売主の義務に反するとも認め難く、②A又はその相続人が本件建物の区分所有権と本件土地に関する権利を一括して譲渡

することを強制的に差し止めることはできず、③本件建物が建築基準法上違法な建物となる事態が生ずる可能性は契約当初から存在し、そのことは客観的にも明らかであり、Xらはそのような状態の物件を購入したのであるから、Y<sub>1</sub>において担保責任を負うべきいわけではない。

また、不動産の販売を業とするY<sub>1</sub>としては、売買契約に当たってXらに売買対象の建物が将来違反建築物となる可能性のあることを説明しなかったことについて、Y<sub>1</sub>が取立ての点について虚偽の事実を述べてXらに契約をさせた事実はなく、Y<sub>1</sub>がこの点について説明をしなかったという単なる不作為に基づいて不法行為責任を負うべき法的根拠は見当たらないとした。

(2) Y<sub>2</sub>について、建物の区分所有権を有する者は、建物区分所有権の性質上、当該建物の存立を危うくするような行為をしてはならないのであって、そのような行為を取って行ったものは他の区分所有者に対して不法行為責任を負うべきであるところ、Y<sub>2</sub>は自己の建築確認取得によって本件建物が違反建築物となることを知りながら、敢えてこれを取付することにより、原告らに対して不法行為を行ったというほかないか

ら、これによってXらに生じた損害を賠償すべきであるとした。

### 三 まとめ

敷地の二重使用の問題は、本来は当初の建築確認の際に敷地としての使用を認め合った当事者間の契約関係として処理すべきものと思われるが、本件の場合は、当事者の一方が死亡し、その相続人からこれを取得した業者が二重使用を行ったことから、契約関係としては処理できず、また、その業者は本件マンションの区分所有権も併せて取得し、新たな建築確認によって本件マンションが違反建築物となることを知りながら敷地の二重使用を

行った点で、何らかの責任を負うべきものと思われる。

区分所有法六条一項は、区分所有者は建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならないと規定しているが、本判決は、同条の趣旨を踏まえて、これを建物区分所有権の性質と言い換えて結論を導いたものと思われる。

また、不動産業者が、売買契約に当たって売買対象の建物が将来違反建築物となる可能性のあることを説明しなかったことについて、宅地建物取引業法上は疑義が残るが、めずらしい事例として参考になると思われるので紹介する。

#### 最近の判例から

(16)

### 保証金返還請求権に対する質権設定の成立要件

(東京高判 平一三・一三二 金商一一五―一四) 山田 英夫

建物賃貸借契約における保証金返還請求権を目的とする第一質権の譲受人が、その後さ

らに質権(第二質権)を取得したとする者に対し、第一質権を有することの確認を求めた事