

最近の判例から (16) – 建築基準法違反 –

マンション区分所有者の建築確認上の敷地の一部におけるマンション建築の禁止を求めた請求が棄却された事例

(東京地判 平25・9・6 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

マンションの区分所有者が、マンション建築の際に建築確認対象地積の一部とされた土地に、新たにマンションが建築されることで、マンションが建築基準法違反となり、価値が毀損されるなどとして、区分所有権による妨害排除請求権に基づく建物建築の禁止を求めた事案において、新たなマンション建築と、マンションが建築基準法違反となることには因果関係は認められないとして、請求が全て棄却された事例（東京地裁 平成25年9月6日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主A（訴外）は、分譲予定土地と、関連会社B所有の隣接土地（以下「対象土地」という。）を併せ、マンション（以下「本件マンション」という。）の建築確認対象地積とし、マンションを建築、分譲した。本件マンション所在地域の規定容積率は400%であったが、本件マンションの敷地として登記されている部分のみで容積率を算定した場合、容積率は900%を超過している。

X1（原告）は、昭和56年9月、Aから本件マンションの303号室を購入した。

Aは、X1に対し、本件マンションは建築確認対象地積（3361.50㎡）と分譲対象地積（1585.47㎡）が異なるが、建物を再建築する際は、Bから対象土地の提供を受ける旨保証すると説明し、また、Bから対象土地を第三者に転売しないこと及び現行建築基準法等の許可がない限り対象土地に建物等を建築しな

い旨の同意を得ているとし、これを保証すると約束（以下「本件約定」という。）した。

その後、中古取引として、X2（原告）は307号室を、X3（原告）は、409号室を購入した。（以下、X1、X2、X3を併せ「X1ら」という。）

Bは、平成13年8月10日に、対象土地をCに売却したが、その際、B・Cは、本件約定をCが承継し、Cが将来、対象土地上で開発を行う場合、本件マンション管理組合の同意を得る旨の合意をした。

Cは、平成16年3月26日に、対象土地をDに売却した。Dは、マンション建築の計画にあたり、本件マンション区分所有者180戸中、X1を含む159戸に、区分所有面積1㎡当たり1万円を支払い、確認済証の発行も受けたが、経営の悪化から、建築には至らなかった。

Dは、平成18年6月29日に、対象土地をEに売却した。Eは、本件マンション管理組合との間で、同組合がEの建物建築を承諾し、Eが工事迷惑料1500万円（着工時50%、竣工時に50%）を支払う、Eが対象土地を転売した場合、買主にこれら義務を承継させる旨合意（以下「本件合意」という。）し、建築確認済証の発行を受けたが、Eが建築計画を中止し、建築には至らなかった。

その後、対象土地は、EからFに転売され、更に、FからY1（被告）、Y2（被告）（以下「Y1ら」という。）に転売され、Y1らはマンション建築に着手した。

X1らは、Y1らのマンション建築により、

本件マンションが違法建築物となることで、価値が大きく毀損される、また、本件約定の存在を知っていながら、対象土地にマンション建築を行うY1らの行為は、権利の濫用であるとして、各区分所有権による妨害排除請求権に基づき、Y1らのマンションの建築禁止を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してX1らの請求を全て棄却した。

本件マンションは、Bの承諾の下、対象土地もその敷地として建築確認を受け、また、対象土地売却時には、本件約定を買主に承継する旨の合意もあったから、建築確認時においては、対象土地も敷地とすることが許された適法な建築物であったと認められる。

しかしながら、本件約定が、D以降の買主に承継されたことを示す証拠はなく、少なくともY1らが本件約定を承継したとは認められないから、遅くともY1らが対象土地を取得した時点において、本件マンションの各区分所有者が、対象土地を建築基準法上の敷地とする法的権原を有しているとは認められず、規定容積率を超過する違法建築物になっていたというべきである。なお、本件マンションが、対象土地も敷地として建築確認を受けたことによって私法上の敷地利用権が付与されるものではないから、本件マンションの容積率超過と、マンション建築との間に因果関係は認められない。

また、Y1らは、対象土地購入時、対象土地も本件マンションの敷地として建築確認を得ていたことを知っていたと認められるが、対象土地は敷地権登記されておらず、Y1らは、本件約定を承継したと認識していたとは認められないこと、Y1らは、建築確認済証の発行を受け、建築基準法に沿った建物を建

築しようとしていること、Y1らは、本件合意を承継し、1500万円を支払う意思があること、他方、X1らは、本件約定が承継されなければ、対象土地を譲り受けた第三者に対抗できる権原を有しないことを容易に認識し得えた状況で、本件マンションの各専有部分を購入したこと、対象土地に敷地利用権を有しないX1らは現状において、本件各土地を敷地として建築確認申請をすることは許されないこと、X1らの区分所有建物は、不動産鑑定士の鑑定評価額を考察しても、Y1らのマンション建築により価値が大きく毀損されるとは認められないこと、X1を含む本件マンションの区分所有者の多くは、Dが対象土地に建物建築する条件に1㎡当たり1万円の補償金を受領したこと、本件マンション管理組合は、Eと本件合意をしていたこと等を総合考慮すると、Y1らのマンション建築が、権利の濫用により許されないと解することもできない。

3 まとめ

本件においては、原告の請求は棄却されているが、築年数が経過していくほど、買主にとっては、分譲当時と同規模の建物が建築できるか否かは重要な問題となり、特に違反建築物となれば、財産価値にも影響が生じる。

このため、建築確認対象地積に他人地を含んでいる不動産取引の場合は、その取引時点での状況（建物の有無、地上権・賃借権の有無、使用承諾書面の有無等）を調査・確認し、説明・記載することが重要であると考えられる。