

## (2) 一部共用部分

- 1 事務所区分所有者の一部共用部分たるラウンジに、店舗部分も含むエレベーター停止階を案内する看板等を設置する行為が、事務所区分所有者の区分所有権又は一部共用部分の共有持分権の侵害ないし管理者の善管注意義務違反にあたらぬとされた事例

東京地判 平成14年4月22日

東京高判 平成14年9月30日 判時1806-45

### <事案の概要>

本件建物は地下4階、地上22階の駅ビルであり、地下2階から地上10階までの店舗部分をX、Yその他の5名の者が区分所有し、地上11階から地上22階までの事務所部分をX、Yの2名が区分所有していた。

Yは、本件区分所有建物の規約に基づき、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第25条の管理者にされていた。

事務所用のエレベーター本体、エレベーター室、停止階のエレベーターホール等は、事務所部分の区分所有者たるX及びYのための一部共用部分（区分所有法第3条）と規約で定められていた。

Yは、管理者としての権限で、事務所用エレベーターの停止階を案内する看板及び電照式案内板を一部共用部分である2階の事務階ラウンジに設置した。

これに対しXは、看板及び電照式案内板が事務所用エレベーターが停止する店舗階のテナントを表示していることにより、店舗部分の一般顧客に対し、その使用が認められていない一部共用部分であるエレベーター及び2階事務階ラウンジの使用を促すこととなり、Xの区分所有権及び一部共用部分に対する共有持分権を侵害しているとして、Yに対し、看板及び電照式案内板の撤去並びに事務所等関係者以外のエレベーター使用の禁止を表示した看板の設置を請求する訴えを提起した。

### <裁判所の判断>

一部共用部分は、他の区分所有者その他の第三者が当然にはこれを使用する権利を有しない。

しかし、管理者が無権利者の使用を積極的に認めたり、その者らの事実上の使用により一部共用部分を共有する区分所有者の使用に支障が生じているのでない限りは、管理者が無権利者の立入りを禁止する旨の表示をしなくても、それが直ちに当該区分所有者の区分所有権又は一部共用部分の持分権の侵害あるいは管理者の善管注意義務違反となるものではない。

2階事務階ラウンジの看板及び電照式案内板は、エレベーターの停止階を案内するものに過ぎず、店舗の利用者等によるエレベーターの使用により事務所の区分所有者や事務所利用者による使用が現実に阻害されていると認められないことから、看板及び電照式案内板の設置は事務所区分所有者の区分所有権又は一部共用部分の持分権の侵害あるいは管理者の善管注意義務違反にあたらぬ。