最近の判例から ⑽

マンション劣化を抑えるため専有部分の塗装を行った管理組合に費用請求権を認めた事例

（東京地判　平16・11・25　判時1892―39）

マンションの管理組合法人が、共用部分である駐車場躯体部分のコンクリート劣化抑制工事の一環として、被告が区分所有権を有する同駐車場壁面の塗装工事をした場合、事務管理に基づく費用償還請求が認められた事例（東京地裁　平成16年11月25日判決　確定判例時報1892号39頁）

1　事案の概要

Ｘは、昭和45年５月に建築された共同住宅（以下「本件マンション」という。）の管理組合法人であり、Ｙは、本件マンションの地下１階駐車場（以下「本件駐車場」という。）の区分所有者である。Ｘは、本件マンションの共用部分に当たる本件駐車場躯体部分のコンクリートが劣化したことから、平成14年５月に集会の決議（以下「本件集会」という。）を経た上で、同年10月にコンクリート劣化抑制工事（以下「本件工事」という。）を代金約467万円で発注した。Ｘは、その際、本件工事の一部をなすものとして、Ｙが区分所有権を有する本件駐車場の壁面塗装工事を実施した。

Ｘは、本件工事に含まれる本件駐車場壁面の塗装工事は、共用部分である本件駐車場躯体部分と構造上一体をなすＹの専有部分の壁面に塗料を塗布するものであり、Ｘにはこれを行うべき義務はないが、壁面塗装工事を含む本件工事を実施することにより、Ｙの専有部分である本件駐車場の照度が上がり、防犯等の管理の適正化と美観の向上が図られることから壁面塗装工事を実施したものであり、Ｘが本件工事の一部として壁面塗装工事を実施したことについては、事務管理が成立すると主張した。これにより、Ｙに本件工事代金約467万円の20パーセントに相当する約93万円の支払いを求めた。

2　判決の趣旨

裁判所は次のように判示して、Ｘの請求を一部認容・一部棄却した。

⑴　ある者が義務なくして、本人のために事務の管理を始めた場合には、それが本人のために不利なこと又は本人の意思に反することが初めから明らかな場合を除き、事務管理が成立するものと言うべきである。

⑵　本件工事に含まれる本件駐車場壁面の塗装工事は、共用部分である躯体部分のコンクリート劣化を抑制する効果が高いだけでなく、Ｙが所有する専有部分である本件駐車場の壁面を改修、美化するものであり、その照度を上げることによって、防犯管理にも資するものということができ、Ｘは壁面塗装工事が上記のような効果を有することから、本件工事を実施したものというべきである。したがって、本件工事のうち、壁面塗装工事の実施は、Ｘが管理する躯体部分のコンクリートの劣化を抑制するというＸの事務の一面を有すると共に、Ｙが所有する本件駐車場の壁面を塗装し、これを

改修、美化するという一面をも有し、その限りにおいて、XはYのための事務を行ったものと言うことができる。

(3) そこで、上記事務の管理が、本人のために不利なこと又は本人の意思に反することが初めから明らかであったか否かについて検討を進める。壁面の塗装工事を行うことがYのために不利なものであるとの事情は、Yにおいても全く主張しておらず、これを認めるに足る証拠もない。そして、

①YはXが本件集会に出席し、本件工事の実施に反対を表明することは容易であったにもかかわらず、自らその機会を放棄しているとみざるを得ない。

②その後もXから協議の機会を設けることを求められながら、壁面塗装工事を含む本件工事を行うこと自体に反対するような対応はしていない。

③Yが推薦する業者も本件工事の見積書を提出している。

④Y自身も本件工事の実施に当たっては、駐車車両の移動に協力するなどしている。

(4) したがって、本件工事のうち壁面塗装工事は、Xの事務であると共に、XがYのためにその事務を管理する一面をも有するものとして、事務管理が成立するものということができる。

(5) さらにXがYに対して支払いを請求することができる有益費用の額について検討する。Xは本件工事費用のうち壁面塗装費用に要した費用の全額又は少なくとも半額が、被告が負担すべき有益費用の額に当たると主張するが、壁面塗装工事は、本件駐車場躯体部分のコンクリート劣化抑制の効果を有するものであり、これが専ら本件駐車場の壁面の改修、美化を目的として実施されたものではないことはすでに説示したところであって、上記壁面塗装工事費用の全額が、XがYのために支出した有益費とみることはできないことは明らかである。

証拠によれば、本件工事を実施した施工業者が提出した見積書の壁面塗装工事費用の見積額が塗装面積を実際の塗装面積よりも過大に算定している疑いがあることを考慮すると、施工業者が提出した見積書の壁面塗装工事費用の見積額の約20パーセントに相当する56万円をもって、上記有益費の額と認めるのが相当である。

3 まとめ

事務管理の成否を考えるにあたっては、法的保護を受けるべき他人の事務の管理について、民法は本人の利益と意思への適合という要素によって、これを判断しようとしていると解されている。今後、マンションの大規模修繕などの際に、管理組合が共用部分だけでなく専有部分についても工事を施工する事例は増加することが予想され、本事例は工事が専有部分にとっても有益な場合の参考になると思われる。