

最近の判例から (11)－連棟式建物－

連棟式区分所有建物につき、専有建物を取壊して別途独立した建物を新築した所有者に対する他の区分所有者の新築建物の収去と専有建物取壊し工事により生じた損害の賠償請求を認めた事例

(東京地判 平25・8・22 判例時報2217-52) 中戸 康文

敷地が分有である連棟式区分所有建物において、その所有建物を分離して取り壊し、独立した建物を建築した区分所有者Yに対して、他の区分所有者Xらが、Yの工事によりXらの区分所有建物の屋上防水、外壁等に損傷を負った、またYの建物建築により、Xらの区分所有建物が高度地区制限に違反する違法建築物になったなどとして、Y建築建物の解体収去及び損害賠償を求めた事案において、Yの行為は区分所有者の共同の利益の侵害にあたるとして、Yの建築建物の収去と分離工事により生じた損害の賠償請求が一部認容された事例（東京地裁 平成25年8月22日判決 一部認容 判例時報2217号52頁）

1 事案の概要

昭和53年2月頃建築された本件連棟式区分所有建物（鉄骨造3階建、専有部分12戸）は、分譲主Aより、北端部分一戸はY（被告）に、その他の部分はXら（原告）に分譲された。

AとYの契約時は、本件連棟式建物の敷地（本件敷地全体）は、区分所有者らの共有として登記される予定であったが、その後、購入者が住宅ローン借入れの都合より分筆・単独所有を希望したため、引渡時において、各専有部分の所在する土地ごとに分筆された。

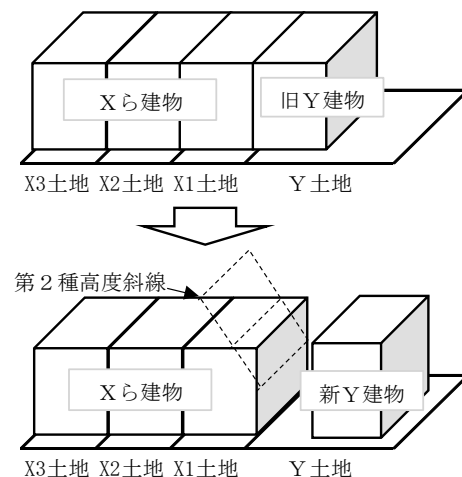
平成8年1月、Yは所有する区分建物（旧Y建物）を本件連棟式建物から切り離して解体し、Y所有土地（Y土地）を敷地として、

鉄骨造4階建て、延べ面積276.83㎡の建物（新Y建物）を建築した。

Yの前記工事により、切り離し後のXらの連棟式建物には、雨漏り・壁の亀裂等の損傷が生じ、また、建物一部が第2種高度地区制限に抵触することとなり、同建物の再建築時において、道路斜線・日影斜線の緩和が認められない等の問題が生じた。

平成21年7月、XらはYに対し、「①Y土地についての地上権の確認及び同地上権に基づく地上権設定登記手続、②区分所有法6条及び57条又は同地上権に基づき、新Y建物の収去及びY所有土地の明渡し」を求める本件訴訟を、平成21年10月に「③Yの旧建物の解体工事を原因とするXらの連棟式建物の雨漏り等の損傷につき、不法行為に基づく損害賠償請求」の追加の訴えを行った。

<概略図>



2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xらの請求を一部認容した。

(1) 本件連棟式建物は、全体が隙間なく接続されており、基礎・土台部分や、屋上、外壁、柱及び境界壁等の躯体部分は、専有部分以外の建物の部分として共用部分に当たる。そして、各区分所有者は、上記共用部分の持分を有することにより、他の区分所有者の土地を占有していることになる。

分譲時において、本件敷地全体は、本件連棟式建物の区分所有者らの共有登記が予定されていたが、購入者の希望により、各専有部分の所在土地ごとに分筆された経過に照らすと、Aは各区分所有者が取得する各土地に他の区分所有者のための占有権原を設定し、各区分所有者は、Aから分譲された分筆後の土地の所有権と共に、他の区分所有者が取得する各土地の占有権原を承継したと認めるのが相当であり、その占有権原の性質は、Aが各区分所有者に地上権を設定した証拠はないことから、賃借権と解される。

よって、XらのY土地についての地上権を有することの確認及び地上権設定登記手続を請求する部分については理由がない。

(2) Yによる旧Y建物の取壊し及び新Y建物の建築は、本件連棟式建物の共用部分を失わせ、第2種高度地区制限に違反する違法建築物とするとともに、将来の本件連棟式建物の建て替えの際の敷地を減少させるものであって、区分所有者の共同の利益に反する行為に当たるといふべきである。

残存している本件連棟式建物が違法建築物の状態を免れるには、旧Y建物と同等の建物を改めて建築して本件連棟式建物の状態を回復するか、Y土地を含む本件敷地全体を敷地として本件連棟式建物を建て替えるかの選択

肢しかないが、本件土地上新Y建物が存在する以上、いずれの選択肢も実現できないこと、Xらが被るこのような不利益は、Yの区分所有法の定める団体の法的規制を無視した背信性が極めて高い行為によって一方的に作り出されたものであることなどから、Xらの区分所有法6条及び57条に基づく請求は、新Y建物の収去を求める限度で理由がある。

(3) Yによる旧Y建物の切離し工事の振動によって、本件連棟式建物の屋上の防水、外壁及び内装材を損傷させ、雨漏りを生じたこと等が認められる。本件連棟式建物では、Yの本件工事後にも複数回の屋上防水工事が行われているが、その後も複数戸で雨漏りが発生していることからすると、本件連棟式建物全体の屋上防水工事費用についてもYの不法行為と相当因果関係が認められる損害といふべきであり、Xらに対する不法行為に基づく損害賠償として計561万円余を認容する。

3 まとめ

土地が分有である連棟式（棟割式）区分所有建物についても、一部建物の区分所有者が分離、建替えを行うには、区分所有法の適用があることから、区分所有法62条の建て替え決議（区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数）が必要となる。また、切り離し後の連棟式建物について、建築基準法に関し、斜線制限、日影規制、建蔽率、容積率等に抵触しないか、将来建替えを行う場合において、分離前と比べて不利になることはないか、また、切り離し工事を行ったことにより、切り離し後の連棟式建物に雨漏り・耐震性等構造上の問題はおきないか等、クリアしなければならない問題は多い。

連棟式区分所有建物に関する裁判例は珍しく、実務上参考になるものと思われる。

（調査研究部主任研究員）

最近の判例から (12)－相隣関係－

自宅前の道路にゴミボックスが設置された住民による行政庁に対する道路占用許可処分の取消請求が却下された事例

(津地判 平28・12・8 判例時報2337-29) 葉山 隆

自宅前の道路への折り畳み式ゴミボックス設置の道路占用許可処分を行った行政庁に対して、その設置により道路交通上の危険が生じた、自宅の評価が下落したとして、住民が行政庁に対して処分の取消しを求めた事案において、その住民には処分の取消しを求めるにつき、法律上の保護された利益を有しているということはできず、訴えの原告適格がないとして、請求が却下された事例（津地裁平成28年12月8日判決 却下 判例時報2337号29頁）

1 事案の概要

平成26年12月、Y（被告・行政庁）は、A自治会長よりなされた折畳み式ゴミボックス設置のための道路占有許可申請について、これを許可する処分（以下「本件処分」という）を行い、翌平成27年1月、X（原告・個人）は自宅前にこれが設置されることを認識した。

同年3月、XはYに対して、行政不服審査法に基づき、本件処分の異議申立てを行ったが、翌4月にYがこれを却下したことから、同年10月、XはYに対して、本件処分の取消しを求めて提訴した。

《Xの主張》

(1) Xの原告適格の有無について

当該ゴミボックスは、道交法の適用を受ける物件で、同法には、交通の安全と円滑を図るのみならず、自動車等の通行に伴い発生する騒音や振動等により沿線住民の生活環境が侵害されることを防ぐ趣旨も含まれており、

法が道路沿線の住民の安全な交通環境の保護を図ったものである。また、その保護による利益は、人が生存・生活していく上で不可欠であり、憲法上の人権（憲法13条）としても保障されていると解される。よって、道交法の規定は、不特定多数の一般的公益を保護するのみならず、道路沿線付近の住民が安全な交通環境等で生活する利益を個別的利益としても保護している。

当該ゴミボックスは、Xの自宅に隣接する交差点の隅切り部分に設置されており、Xは、道路沿線住民として交通上の危険にさらされており、法律上保護された利益である道路沿線付近の住民が安全な交通環境等で生活する利益を侵害された。また、ゴミボックス設置により敷地利用の制限を受け、土地の価値が下落することから、憲法29条で保障されている原告の財産権が侵害されており、その権利侵害により原告の被る不利益の程度は著しいため、原告に原告適格が認められるべきである。

(2) 本件処分の違法性

道路法33条1項は、「道路の敷地外に余地がないためやむを得ない場合」のみ道路占用を許可する旨規定しており、当該ゴミボックスの設置場所が道路交通法により駐停車を禁止された交差点の隅切り内であり、不適切な場所である。また、本件処分に必要とされる管轄警察署長との法定協議もなされていない。

2 判決の要旨

裁判所は、大要以下のとおり判示し、XのYに対する請求を却下した。

(1) Xの原告適格の有無について

道路法が道路の占用について制限を設けた趣旨及び目的は、道路の構造を保全し、交通の障害を防止することによって、広く一般的公益を保護することにあり、その認定において考慮されている利益は、一般に道路を利用する者が共通して持つ一般的抽象的な利益であるというべきであり、当該道路近隣の居住者の利益の保護は、一般的公益の保護の結果として、反射的に実現されるにすぎないものと解される。

道路交通法の規定に基づく道路使用許可の手續においても、道路法と同様に道路の近隣の居住者等の利益を考慮することが予定されていることをうかがわせる規定は特に設けられていない。近隣の居住者の利益保護は、道路における危険が防止され、円滑な交通が保たれるという一般的な利益が確保される結果として、反射的に実現されるにすぎないものと解される。

ゴミボックスに隣接して居住するXの安全な交通環境等の生活上の利益及び財産権が一般的な利益以上に個別具体的な利益として保護されているとは解されず、Xは、本件処分の取消しを求めるにつき法律上の保護された利益を有しているということとはできない。したがって、Xは、本件処分の取消しを求める訴えの原告適格を有していないといわざるを得ない。

(2) 結論

よって、その余の点について判断するまでもなく、本件訴えは不適法であり、これを却下する。

3 まとめ

本件は、自宅前の道路にゴミボックスが設置されることになった住民が、その設置に関わる道路占用許可処分を行った行政庁に対してその取消しを求めたものの、行政事件訴訟法第9条の原告適格がないとして、その訴えが却下された事例である。

ゴミ集積場に関わる裁判例としては、①自宅建築用地として購入した土地の前面道路が、周辺住民のゴミ集積場になっていたことについて、売主業者と媒介業者に調査説明義務があったとする購入者による双方の業者に対する損害賠償請求が棄却された事例（神戸地裁尼崎支判 平13・5・29 RETIO50-69）や、②所有地の前面道路にあるゴミ集積場の移設協議に応じない近隣住民に対する土地所有者によるゴミ排出差止め請求が棄却された事例（大分地判 平13・5・29 RETIO76-82）等が見られる。ゴミ集積場は、今日の社会生活からすれば、必要不可欠なものと言え、これが近隣に存在することは、ある程度受忍限度の範囲内と考えられるものと思われる。また、①の裁判例からすると、売主業者や媒介業者に、ゴミ集積場の場所についての積極的調査義務があるとまでは言えないようではあるが、媒介業者が、購入希望者よりゴミ集積場の場所についての調査を求められ、これを了承した場合には、これについての調査・説明義務が生じることとなる。

また、昨今のマスコミ報道等によれば、ゴミ集積場に限らず、学校・保育園までいわゆる「迷惑施設」と捉える人も存在するようであり、媒介業者としては、知り得た周辺環境について、できるだけ丁寧に購入希望者に説明することが、後日のトラブル回避のためには有効であるとは言えよう。

最近の判例から (13)－マンション管理組合の文書閲覧請求－

マンション管理組合が保管する文書について、当該マンションの区分所有者の閲覧請求が認容された事例

(大阪高裁 平28・12・9 判例時報2336-32) 鎌田 晶夫

マンション管理組合の運営に疑念をいだいた当該マンションの区分所有者が、管理組合に対し保管文書の閲覧及び写真撮影を求めた事案の控訴審において、原審判決を変更し、規約に定めのない会計帳簿の裏付資料の閲覧、文書の写真撮影の請求についても認容した事例（大阪高裁 平成28年12月9日 変更・請求認容 判例時報2336号32頁）

1 事案の概要

本件マンションは、大阪市に昭和50年に新築された約300戸の大規模マンションであり、管理組合（Y）は本件管理会社に管理を業務委託している。

平成26年3月に定期総会が開催され、本件管理規約上の役員構成は12名であったが、同日時点で8名しかおらず、3名の区分所有者が立候補した。立候補した3名は、11名役員全員の選任が承認されたと認識していたが、議事録には従前の8名が留任した事実だけが記され、3名が立候補し選任された事実は記載されず、その後の理事会に呼ばれることはなかった。

また前記総会では、平成26年度の事業計画として、8400万円の予算で大規模な本件雑排水工事をを行うことが承認されたが、その後、理事会から情報提供が何もないまま、同年6月になって唐突に、同工事を受注したという業者による工事説明会が行われた。

理事に立候補したが、これがなかったことにされた1名を含む区分所有者複数名（X）

は、理事会が業者選定経過を説明しないことを不審に思い、過去5年分の総会及び理事会の議事録・会計帳簿、組合員名簿（本件名簿）、工事関係見積書等（本件裏付資料）の閲覧と複写を請求した。これに対し、Yは、議事録・会計帳簿の閲覧には応じるが複写は認めないこと、本件名簿の閲覧には応じないことを回答した。後日、本件管理会社が立会いした閲覧の場においても、本件名簿は開示されず、開示された議事録・会計帳簿の写真撮影は制止された。また、裏付資料は全面的に閲覧に供されることはなかった。

XはYに対し、議事録、会計帳簿、本件名簿、裏付資料の閲覧と写真撮影を求める本件訴訟を提起した。

原審は、議事録、会計帳簿、本件名簿を、各1回限りにおいて閲覧する限度でXの請求を認容し、閲覧の際に議事録等を写真撮影することを含めその余の請求を棄却したことから、Xが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示して、原判決を変更し、Xの請求を全部認容した。

(1) Yは、区分所有者と管理組合の関係はもっぱら規約によって規律され、Xは本件規約が定める以上の権利を有しないと、裏付資料の閲覧は規約にないと主張する。

これは、組合員に対する情報開示のあり方は、団体自治によって定めれば足りるとの考えに立つものであるが、そうだとすると、修

繕工事代金の決め方や工事業者の選定の仕方に疑問があっても、確かめることができず、マンション管理の適正化の推進に関する法律の法意に適合しない。よって、情報開示をあえて禁止しなければならない必要性が認められない場合において、情報開示を拒絶することは許されない。

(2) Yは個人情報保護の観点から、本件規約のうち、組合員による本件名簿の閲覧請求権を認めた規定は無効と主張する。

しかし、管理組合は区分所有者を構成員とする社団と認められ、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律では個々の社員に社員名簿の閲覧謄写請求権を認めている。また国土交通省が定めた標準管理規約でも、個々の区分所有者に対し組合員名簿閲覧請求権を認めている。さらに区分所有法では、少数組合員が総会を召集する場合があることを定めているが、少数組合員が組合員名簿を閲覧できなければ前記規定の実効性を確保できないおそれがある。したがって、個人情報保護の観点から本件規約を無効と解すべきではない。

しかも、Yの運営が不透明であるため、臨時総会の招集を目的とするXの閲覧請求は、正当な理由があるといえ、Yが閲覧請求を拒絶できるとは解されない。

(3) Yの理事長を長らく務めていたAは、消防設備や建築設備の施行・保守管理等を業とするB社の代表者であり、B社はしばしばYから直接本件マンションの修繕工事を請け負っていたほか、本件管理会社を通じて本件マンションの防火関係設備の保守管理業務を下請しており、Xは噂として、「Aが、自ら代表者を務める会社に不正な価格で発注している」との話を聞いていた。8400万円の本件工事に関する資料を開示しないこと、役員選任の事実がないことにされたこと等、Yの運営に不信感を抱いていたことには理由があると

いえ、本件請求が権利の濫用であるとするYの主張は採用できない。

(4) 以上の次第で、Xの請求は理由があるから、認容する。

3 まとめ

本件は、原判決（大阪地判平28・3・31）で、規約に定めがない請求（裏付資料の閲覧請求及び閲覧文書の写真撮影請求）が棄却されたことを不服として控訴を提起したものである。

本判決では、「①マンション管理組合は社団であるから、準委任事務の受任者と位置付けることができる。②マンション管理の適正化の推進に関する法律3号の指針では、管理組合に対し、帳票類の作成・保管及び区分所有者に対する開示を義務付け、組合経理の透明性を確保するように求めており、同指針に沿った法解釈が相当である。③一般社団法人及び一般財団法人に関する法律は、個々の社員について社員名簿、計算書類、事業報告書の閲覧謄写請求権を有すると規定しており、社団の内部関係に関しては、社団法人に関する法律の規定が類推適用されるというのが通説である。」と三つの根拠を示し、これらを総合すれば、社団たる管理組合と区分所有者の間の法律関係には民法645条（受任者の報告義務を定めた規定）が類推適用されると判断している。その上で、規約に定めがない文書の開示を命ずるとともに、規約に定めがない写真撮影による開示も命じている。

従前の裁判例では、「全て規約によって定まる」とする保守的なものが多かったようだが、マンション管理組合と区分所有者との法律関係について「民法の委任の規定が類推適用されるべき」とした裁判例は本件が初めてではないかと思われ、規約にはないが実際には必要となる裏付資料の閲覧・謄写を認めた意味でも注目される裁判例と思われる。