

第9章 マンションの区分所有者間の紛争等

1 共用部分

(1) 共用部分となる建物の部分

1 マンションの特定の専有部分からの排水のみを排水本管に流す機能を有する排水枝管が共用部分に当たるとされた事例

東京地判 平成8年11月26日 判タ954-151

東京高判 平成9年5月15日 判時1616-70

最三小判 平成12年3月21日 裁時1264-3、判時1715-20、判タ1038-179

<事案の概要>

本件マンションの排水管は707号室の床コンクリートと直下の607号室の天井裏の間の空間部分に設置されており、707号室及び隣室708号室の雑用水だけが排水されている。

本件排水管に起因して607号室に生じた水漏れ被害に関連して、707号室の区分所有者Xが607号室の区分所有者Yに対して本件排水管が共同部分であること及びXがYに損害賠償義務を負わないことの確認を求めるとともに、本件マンションの管理組合Zに対して排水管の修理費用の立替金の返済を求めて提訴した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

- ① 本件排水管は専ら707号室の708号室の雑用水が排水されているが、これらの雑余水を排水本管へ流す機能を有していること。
- ② 本件排水管の点検修理を行うためには607号室へ立ち入りその天井裏を通じて行う必要があること。
- ③ 排水本管との接続により、本件排水管の適切な管理につき区分所有者全員が共通の利害を有すること。

から、本件排水管は共用部分にあたる。

2 マンションの分譲業者が当初から排他的に使用していた地下2階部分及び付属スロープが、専有部分となるための「利用上の独立性」を欠くとして、他の区分所有者による共用部分である旨の確認を求める訴えが認められた事例

東京地判 平成12年7月21日 判タ1109-255

<事案の概要>

Yは昭和49年に本件マンション（東棟及び西棟、地上10階、地下2階）を建設・分譲したが、専有部分面積の過半数にあたる区分所有建物をそのまま所有していた。

Yは本件マンションの地下2階部分（以下本件部分）及び公道からそこへ至る本件スロープにつき、管理規約上Yの専有部分とした上で、当初は区分所有者のための有料駐車場として使用していたが、その後本件部分及び本件スロープを閉鎖して区分所有者の立入りを禁止し、自らの倉庫として使用していた。これに対し、区分所有者Xらが本件部分及び本件スロープが共用部分に属することの確認を求めて提訴した。