

最近の判例から (10)

管理組合は改正法施行前の規約違反増築について 義務履行を求める訴訟を提起し得るとされた事例

(東京高判 平19・11・28 判タ1268—322) 松木 美鳥

「建物の区分所有等に関する法律」の昭和58年改正法施行前になされた管理規約違反の増築について、同法施行後も附則第10条にかかわらず、少なくとも管理規約の定めに基づき、管理組合は区分所有者に対してその義務の履行を求める訴訟を提起し得るとされた事例(東京高裁 平成19年11月28日判決 取消、差戻・上告受理申立 判例タイムズ1268号322頁)

1 事案の概要

区分所有建物(以下「本件マンション」という。)の区分所有者であるYらは、その所有する専有部分に接する各バルコニーに和室の部屋を増床(以下「本件各増築部分」という。)した。本件マンションの管理組合法人Xは、本件各増築部分は、管理規約等に違反し、防災管理上も危険であると主張して、昭和58年法律第51号による改正後の「建物の区分所有等に関する法律」(以下「改正後区分所有法」といい、昭和58年改正前の法律を「改正前区分所有法」という。)57条1項により、Yらに対し本件各増築部分の撤去を求めた。

原判決は、改正後区分所有法附則10条(以下「本件附則」という。)の「義務違反者に対する措置に関する経過措置」は、改正前区分所有法による扱いを期待して行為した者の信頼を保護する趣旨で設けられたものであるから、改正後区分所有法の施行日(昭和59年

1月1日)よりも前に設置された本件各増築部分については、改正後区分所有法57条を根拠として本件請求をすることはできず、また、改正前区分所有法を根拠にしても本件請求をすることはできないとして、Xの原告適格を否定し、本件訴えをいずれも却下した。

そこで、Xは本件請求の法的根拠を次のとおり主張し、本件各増築部分の撤去を求めて控訴した。

- ① 区分所有者が改正後区分所有法6条第1項に規定する行為(区分所有者の共同の利益に反する行為)をした場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為の結果を除去することを請求することができる。
- ② 各増築行為が改正前区分所有法下になされていたものであったとしても、現に存する違法行為の結果の除去を請求することは、改正後区分所有法57条1項に基づく妨害排除請求として適法である。
- ③ 改正前区分所有法5条1項に違反する行為者に対しては、違反行為者以外の個々の区分所有者が妨害排除請求権を有していたところ、共同の利益に反する行為に対する停止等の請求は、他の区分所有者全員の共同の利益になるのであるから、その権利は全員が団体的に有し、かつ行使できるものと解する。
- ④ 改正前区分所有法においても、管理者である管理組合理事長の名において他の組合

員のために妨害排除請求権を代位行使して提訴することができたのである。そして、管理組合が法人化されてからは、この権利は専ら管理組合法人が行使できることになったものである。

- ⑤ 昭和55年1月に制定された当初管理規約及び平成17年5月に制定された新管理規約に基づき、管理組合法人Xは、Yらに対し、本件各増築部分の撤去を求めることができる。すなわち、当初管理規約及び新管理規約の定めにより、バルコニーは建物の共有部分とされ、構築物を築造することは禁じられている。よって、管理組合法人は規約違反行為者に対し、違反行為の排除を求める訴訟を提起できる。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、原判決を取り消し、本件を原審に差し戻した。

- (1) 控訴人Xが自分には本件各増築部分の撤去請求をする権利があると主張して訴えを提起した以上、原告適格が欠けるとはいえない。
- (2) 管理規約は、区分所有者の団体の内部規範であるから、そこに定められた区分所有者の義務は、区分所有者が団体としての管理組合に対して負う義務であり、これに対応する権利は、管理組合に帰属するものと解される。
- (3) 管理規約において、区分所有者の義務が法的拘束力を持つものとして具体的に規定されている場合には、管理組合は、当該規定を根拠に、当該義務の履行を求める権利を有し、履行されない場合は訴訟を提起できる。
- (4) 改正後区分所有法附則10条の定めは、管理組合が、改正後区分所有法の施行前になされた改正前区分所有法5条1項に規定す

る行為を問題にして、区分所有者を相手に管理規約に基づきその行為の結果の除去等の義務の履行を求めることができると解することの妨げにはならないものである。

- (5) 本件では、昭和55年1月制定された当初管理規約及び平成17年5月制定された現行の新管理規約にバルコニーに構築物を築造することを禁止する具体的な定めが置かれているから、少なくとも管理規約の定めを根拠にすれば、控訴人XはYらに対し、本件各増築部分の撤去を求める権利を有しないとはいえない。
- (6) ただし、本件各増築部分が実際に管理規約違反に当たるか、本件請求は権利濫用に当たるか等の争点につき、更に審理を尽くす必要がある。

3 まとめ

バルコニーに築造された構築物の撤去を求める事例についての判例はいくつか存するが、管理規約で建物、敷地、附属施設等の使用規制について定めた場合に、その違反行為に対する差止訴訟を誰がどのようにして提起することができるかは、昭和58年の改正によっても明文上の手当てはされていない。

本判決は、昭和58年改正法施行前の違反行為に対して、改正法施行後も、附則10条にかかわらず、管理組合が少なくとも管理規約の定めに基づき、区分所有者に対してその義務の履行を求める訴訟を提起し得ると判示したもので、円滑なマンション管理を進める上で有用な判例であると言える。

(調査研究部調整第一課長)