
最近の判例から (14) – 新区分所有者の義務の承継 –

管理組合が現区分所有者に対し、区分所有法57条の権利に基づき 構築物の撤去を求めたことにつき、同条の義務は区分所有権の移 転に伴って承継されることはないとして、棄却された事例

(東京地判 平24・2・29 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

本件マンションの管理組合法人が、亡Cが有していた本件マンションの一室に係る区分所有権を買い受けた現区分所有者に対し、建物の区分所有等に関する法律57条の権利に基づき、本件構築物の撤去等を求めた事案において、同条の請求権に対応する当該区分所有者の義務は、所定の要件を満たす口頭弁論最終時の区分所有者であることに基づくものであって、区分所有権の移転に伴って承継されることはなく、現区分所有者が亡Cの同法57条1項に基づく行為の結果を除去すべき義務を承継することはない等判断し、管理組合法人の請求をいずれも棄却した事例（東京地裁平成24年2月29日判決 棄却（控訴後確定）ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 本件マンションの一室である本件建物の区分所有権を有していた亡Cは、昭和50年3月頃、本件マンションの法定共用部分又は規約共用部分であるルーフバルコニー上に、新たに窓枠及び窓ガラスを設置し、従来屋外であったルーフバルコニーの大部分が室内となるように改造工事を行った。
- (2) 本件建物は、亡Cの死亡により相続され、その後、株式会社Zが買い受け、平成21年10月23日、現区分所有者Y（被告）が本件建物を買受けた。
- (3) 本件マンションの管理組合法人X（原告）

は、平成22年6月27日、本件マンション管理組合の総会において、上記の違法改造工事について、建物の区分所有等に関する法律（以下、「法」という。）57条の権利に基づき、本件建物の現所有者であるYに改造部分の撤去及び原状回復を求める訴訟を提起することの決議をした。

(4) 予備的請求

増改築部分の床下には雨水が外から浸入して水が薄く張っているような状態であり、これが階下に浸潤し、漏水が発生している。これは、Yの共同の利益に反する行為（法6条）であり、よって、Xは、Yに対し、法57条の権利に基づき、本件建物から階下への漏水を予防するために必要な措置として、防水工事をすることを求める。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) Xは、本件建物の区分所有者である亡Cが改造工事を行ったことが法6条1項の共同の利益に反する行為に該当するとともに、同人が法57条1項に基づきその行為の結果を除去すべき義務を負い、Yが本件建物の区分所有権を承継取得したことにより同義務を承継する、又は、Yが上記改造工事の行われた本件建物を所有することが法6条1項の共同の利益に反する行為に該当し、Yが法57条1項

に基づきその行為の結果を除去すべき義務を負うと主張する。

(2) しかし、このうち前者については、以下に述べるとおり理由がない。すなわち、法6条1項は、区分所有権に内在する制約として共同の利益に反する行為をしてはならない義務を伴わせるものであり、法57条1項は、特定の区分所有者が法6条1項の共同の利益に反する行為をし、又はその行為をするおそれがあるという現在の状態を理由として、他の区分所有者の全員又は管理組合法人が同行為の停止等を請求する特別の団体的権利を有することを認めるものであるから、同請求権に対応する当該区分所有者の義務は、所定の要件を満たす現在（口頭弁論終結時）の区分所有者であることに基づくものであって、区分所有権の移転に伴って承継されることはないというべきである。したがって、Xの主張によっても、Yが亡Cの法57条1項に基づく行為の結果を除去すべき義務を承継することはないから、その余の点について判断するまでもなく、同主張は理由がない。

(3) また、後者についても、実質的には本件建物をおかつて所有していた亡Cの行為を問題とするものであって、現所有者であるYの行為を独自に問題とするものではない上、本件建物の増改築部分の存在が本件マンションの基本構造を弱めている事実や他の区分所有者による共用部分の使用を妨げている事実は、認めるに足りないから、Yが上記増改築部分を含む本件建物を所有することが法6条1項の共同の利益に反する行為に該当するとは認められず、Xの主張は理由がない。

(4) 予備的請求について

実質的には本件建物をおかつて所有していた亡Cの行為を問題とするものであって、現所有者であるYの行為を独自に問題とするものではない上、本件建物の増改築部分の床下に

水が薄く張っている部分があり、階下の天井部分に漏水が生じた箇所のあることが認められるものの、本件マンションは、昭和46年10月31日に新築され、現在までに既に40年を経過しており、昭和50年頃に本件建物の増改築工事が行われてから30年以上にわたり、増改築部分に起因して漏水が生じたことはなく、平成20年3月頃に本件建物の床下に生じた漏水は、床コンクリートスラブ内の配管の老朽劣化を原因としており、増改築部分に起因するものではなかったと認められ、本件建物の増改築部分に起因して階下に漏水が生じている事実を推認することはできないから、Yが上記増改築部分を含む本件建物を所有することが法6条1項の共同の利益に反する行為に該当するとは認められない。

3 まとめ

本判決は、現区分所有者に対するルーフバルコニーの改造工事撤去義務について、その除去義務は区分所有権の移転に伴って承継されるものではないとして管理組合法人の請求をいずれも棄却した事案である。

管理組合は、専用使用権の対象となっている共用部分の造作物等の撤去については、早期に対応する必要がある。

なお、ルーフバルコニーに加えた造作が、区分所有者の共同の利益に反する行為等に当たるとして、管理組合の原状回復及び損害賠償請求を認容した事例（平成23年8月25日判決 東京地裁）も併せて参考とされたい。