

最近の判例から (16)－バルコニー上の動産撤去義務－

バルコニー等に置かれた動産に関し、撤去等と不法行為に基づく損額賠償を求め、撤去等のみが認容された事例

(東京地判 平成26・12・9 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

本件は、マンションの区分所有者が、バルコニー及び開放廊下に動産を置いた隣接住戸の居住者に対し、撤去と今後置かないことを求めるとともに、置かれた動産が原因で、予定されていた賃貸借契約が締結に至らず、別の者との賃貸借契約締結までの期間の賃料を得られなかったとして、不法行為に基づき、損害金の支払を求めた事案において、損害金の請求は棄却されたが、動産の撤去と今後置かないことについては認容された事例（東京地裁 平成26年12月9日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告）はマンション内の一住戸に居住する区分所有者であり、隣接住戸（以下「本件住戸」という。）には、Y 1（被告）とY 1の父親Y 2（被告）が居住していた。

Y 2は、少なくとも平成26年4月29日以前から本件住戸に付属のバルコニー（以下「本件バルコニー」という。）に、非常時の通行が困難となるほどの量の動産を雑然と置いていた。その後、Y 1らは本件バルコニーのX所有住戸との仕切板付近に棒状の物や網状の物などを取り付けた。

本件バルコニーに置いた動産及びX所有住戸との仕切板付近に取り付けた棒状の物や網状の物などの動産については、多少の変動があるものの、その後も撤去されなかった。

また、平成26年5月27日頃、Y 2は開放廊下に植木鉢や段ボール箱などを置き、同年7

月15日頃の時点でも、開放廊下に植木鉢を置いていた。

Xは、平成26年4月29日に、X所有住戸を賃料月額11万円余の約定で賃貸する契約を締結する予定であったところ、同日、賃借予定者が本件バルコニーに大量の動産が置かれている状態を見て、その異常な様子に不安を覚えたことを理由に、賃貸借契約の締結をキャンセルした。

Xは、その後すぐに、本件住戸の玄関に賃貸借契約がキャンセルされたための損害賠償を求める旨などを記載した文書を貼った。

Xは、平成26年7月20日、別の者との間でX所有住戸の賃貸借契約を締結した。

Xは、本件バルコニーと開放廊下に置かれた動産の撤去及び今後置かないことを求めるとともに、別の者と賃貸借契約を締結するまでの期間の賃料相当額等を損害金として求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求のうち、損害金の支払い請求は棄却したが、本件バルコニーと開放廊下の動産の撤去と今後置かないことを求める請求を認容した。

(1) 動産の撤去と今後置かないことを求める請求

Xの主張のとおり、区分所有者は区分所有建物の共用部分に関し、区分所有法18条1項ただし書により、共有持分権に基づき、保存行為として単独で妨害の排除や予防を請求す

る訴えを提起できると解される。

マンションの管理規約の表示及びバルコニーの構造等に鑑みると、本件バルコニーは共用部分に当たると認められ、また、開放廊下も共用部分であることは明らかである。

本件バルコニーの動産はいまだに撤去されておらず、動産が置かれていることにより、非常時に本件バルコニーを通して避難することが困難な状態にあることから、Y2の行為は、マンションの使用細則に反するのはもとより、マンションの使用に関する区分所有者の共同の利益（区分所有法6条1項）に反することは明らかである。

Y1らが共同して仕切板付近に目隠しと称する棒状や網状の物などを取り付けている行為も、落下や飛散等の危険があることから、マンションの使用に関する区分所有者の共同の利益に反するというべきである。また、いまだに本件バルコニーの動産が撤去されていないことから、これらが撤去されてもY1らが再び本件バルコニーに動産を置いたり、目隠しと称する物を取り付けるおそれは高いというべきで、Y1らに対する本件バルコニーの動産を撤去することと今後動産を置かないことを求める請求は、物干し竿、ハンガー等の洗濯用具を除く限度で理由がある。

Y2が開放廊下に置いていた動産については、遅くとも平成26年9月8日までに撤去されており、開放廊下の動産を撤去することの請求は理由がないが、Y2が本件バルコニーに相当量の動産を雑然と置いていることから、今後、Y2が本件開放廊下に再び動産を置くおそれは高いというべきであるから、Y2に対する開放廊下に消火器を除く動産を置かないことの請求は理由がある。

(2) 不法行為責任の成否及び損害額

Xは、平成26年4月29日に賃借予定者と賃貸借契約を締結することができなくなった後

すぐに、本件住戸の玄関ドアに上記文書を貼っているところ、Y2が、同文書を見る前に、XがX所有住戸を第三者に賃貸しようとしていることを認識していた事実を認めるに足りる証拠はなく、Xと賃借予定者との賃貸借契約がキャンセルされ、その賃料が発生しなくなるについて、Y2に故意があったとは認められない。また、Xと賃借予定者との賃貸借契約がキャンセルされ、その賃料が発生しなくなるについて、Y2に過失があったことを基礎付ける具体的事実を認めるに足りる証拠はないため、その余の要件を検討するまでもなく、Y2に不法行為が成立するとはいえず、損害金についての請求には理由がない。

3 まとめ

動産の撤去に関する紛議が裁判となるケースはあまり見受けられず、また、裁判となるケースでも、原告はマンション管理組合か同理事長の場合がほとんどである。

本件では、原告が一区分所有者という点で稀なケースであるが、共用部分上の動産について、区分所有法6条1項に基づき、マンションの使用に関する区分所有者の共同の利益に反するとして撤去を求められる可能性があることを再認識するうえで、実務上参考となる事例である。

仲介業者は、マンションの一住戸の売買及び賃貸の仲介をする場合、引渡し後、買主及び借主から、同住戸のバルコニー等の動産撤去について苦情がないよう、同住戸のバルコニーの状況に留意し、また、管理会社や区分所有者にヒアリングするとともに組合総会議事録等を確認し、その状況が管理規約等に抵触したり、管理組合から撤去要請を受けている事実があれば、その旨を重要事項説明書に記載・説明しておくことが重要である。