

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。

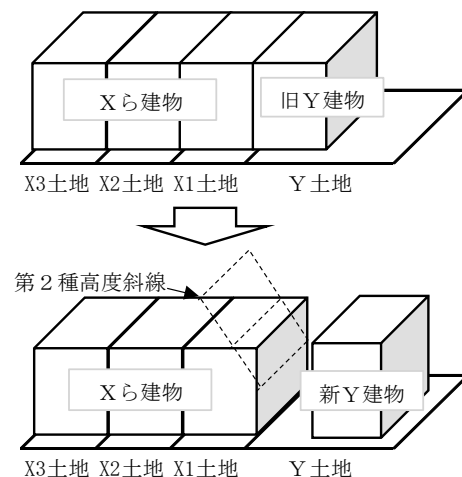
平成8年1月、Yは所有する区分建物（旧Y建物）を本件連棟式建物から切り離して解体し、Y所有土地（Y土地）を敷地として、

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、本件土地上に新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）