
最近の判例から (15)

管理組合の共用部分の設置物等についての原状回復請求の一部が、信義則違反を理由に認められなかった事例

(東京地裁 平18・8・31 判タ1256-342)

マンション管理組合の管理者からの、区分所有者がバルコニーに敷設した大理石の撤去等の原状回復請求等については認容されたが、外壁部分のクーラー室外機の設置等についての原状回復請求は信義則に反するとして棄却された事例（東京地裁 平成18年8月31日判決 一部認容・確定 判例タイムズ1256号342頁）

1 事案の概要

Aマンション（以下「本件マンション」）の管理組合の管理者であるXは、本件マンションの「管理規約」又は建物の区分所有等に関する法律（以下「法」）57条1項ないし昭和58年法律第51号による改正前の同法（以下「旧法」）5条1項に基づき、本件マンションの一室の区分所有者であるYら（共有）に対し、以下の請求をした。

【請求1】バルコニー（以下「本件バルコニー」）に敷設したコンクリート及び大理石を撤去し、本件バルコニーの手摺につき手摺補強材、控え柱、手摺子及びアルミバーを設置し、床についてはモルタル防水金ゴテ仕上げ、一部シート防水を施す原状回復工事をすること。

【請求2】本件バルコニーに近接する外壁部分に設置したクーラー室外機、その固定金物、アンカー及び冷媒管を撤去し、アンカー部分の穴及び冷媒管貫通孔をセメントで充填する原状回復工事をすること。

これらと併せて、不法行為に基づき、105

万円の損害の賠償を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、原告の請求の一部を認容した。

(1) 請求1及び請求2についての原状回復請求権の存否

外壁に第三者が容易に除去し得ないようなクーラー室外機やその固定金物を設置することは、共用部分の用法に従った使用とはいえないし、少なくとも旧法13条1項の共用部分の管理に関する事項に該当するというべきであり、勝手にクーラー室外機等を外壁に設置することは、社会通念上、旧法5条1項の区分所有者の共同の利益に反する行為というべきである。

外壁に貫通孔を設けて冷媒管を設置することは、旧法12条1項の共用部分の変更に当たり、旧法5条1項に規定される行為といえる。同項の立法趣旨からすれば、区分所有者の違反行為に対しては、他の区分所有者は、区分所有権又は共用部分の共有権に基づき、当該違反行為の停止を求めることのほか、その行為によって生じた共同の利益に反する状態を排除し原状回復を求めることができるものと解するのが相当である。本件マンションの管理会社の了解を得ていたとしても、そのことから本件マンションの区分所有者ないし共有者の承諾があったと認めることはできない（請求2）。

また、本件バルコニーの大理石の敷設等により避難用のハッチが開きにくく、手摺子が除去され安全上の問題が生じ、しかも排水溝も埋められ、本件バルコニーの耐久性ないし安全性の問題が生じていたことがうかがわれるから、本件バルコニーの大理石の敷設等は、同バルコニーの専用使用部分の外観等を変更するものであり、法17条1項の共用部分の変更に当たるとともに、管理規約74条にいう対象物件の保存に有害な行為その他対象物件の管理又は使用に関し、法令、管理規約等に定める区分所有者の共同の利益に反する行為に該当するというべきである。そして、区分所有者又は占有者が管理規約74条に規定する行為をした場合には、理事長は、同規約75条1項により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等のため必要な措置を執ることができるのであるから、理事長は、区分所有者の共同の利益に反する行為を行った区分所有者に対し、その行為の結果を除去し、原状に回復することができるものというべきである（請求1）。

(2) 不法行為に基づく損害賠償請求権の存否

本件クーラー室外機の設置等及び本件バルコニーの大理石の敷設等は区分所有者の共同の利益に反する行為であり、不法行為に該当すると解され、諸般の事情を考慮すると被告Yらの不法行為と相当因果関係にある弁護士費用相当の損害金は50万円と認めるのが相当である。

(3) 請求1及び請求2についての信義則違反、権利濫用の有無

XがYらに対し本件バルコニーの大理石について撤去を含む原状回復請求をすることが信義則に反し、権利の濫用であるとまでは認められない（請求1）。

本件クーラー室外機の設置等については、

① 管理組合はもとより、本件マンションの

区分所有者の間でも格別問題とされた形跡はうかがわれないこと、

② 本件クーラー室外機の設置等は、その設置箇所からして、外観上容易に設置状況を目視できる状態にあったにもかかわらず、設置等から30年以上もの間、撤去等の請求がされなかったから、Yらの側において、撤去等の請求がされないと信頼したことがうかがわれること、

③ 本件クーラー室外機設置に当たり外壁に貫通孔を設けたことが、本件マンション全体の安全性を低下させる結果を招来するおそれがあると認めるに足りる証拠はないこと、

などからすると、原状回復請求をすることは信義則に反し許されない（請求2）。

3 まとめ

本判決では、区分所有建物の共用部分、といってもバルコニーであるが、そこでの設置物等についての撤去が認容された。他方、クーラー室外機の設置等については、設置から30年間問題にされなかったのに、原状回復請求をすることは、信義則に反し権利の濫用であり、認められないとされた。

マンションでの生活の仕方に関し注目し値いする判決といえる。