最近の判例から (15)

マンションの規約共用部分を取得した者が背信的悪意者であるとされ、管理組合に対して当該共用部分の登記がないことを対抗することができないとされた事例

(東京高判 平21・8・6 判タ1314-211) 太田 秀也

マンションの規約共用部分である洗濯室及び倉庫の登記がないことを奇貨として当該共用部分を買受けた競落者及び当該共用部分の当該競落者からの譲受人が、背信的悪意者であるとされて、専用部分としての登記をもって、マンション管理組合に対し当該共用部分の登記がないことを主張することができないとされた事例（東京高裁 平成21年8月6日判決 取消・自判 上告 判例タイムズ1314号211頁）

1 事案の概要

本件は、マンションの洗濯場及び倉庫と登記されていた物件を競落した参加人Aが、「居宅事務所」及び「事務所」と変更登記をした上、これらをX（原審原告、被控訴人）に譲渡し、Xが、マンション管理組合管理者であるY（原審被告、控訴人）に対し、これらの物件を店舗又は事務所として使用する権利があることの確認、電話線及びトイレの設置工事の承諾又は妨害予防、室内に存する引込開閉器盤の撤去及び撤去までの使用料相当損害金支払を求めたものである。

事案の経緯は、概ね下記のとおりである。

(1) 本件マンションは、昭和47年7月ころ、B建設により建築され、B建設は、専有部分を分譲したが、本件マンション1階部分の洗濯室及び倉庫は、B建設が所有していた。

(2) 洗濯室及び倉庫は、洗濯場及び倉庫として登記され、本件マンションの区分所有者らによって、それぞれ共用の洗濯場及び各戸のロッカールームとして使用されていたが、規約共用部分である旨の登記はなかった。本件洗濯室には、引込開閉器盤が設置されている。

(3) 参加人Aは、平成17年5月18日、競売によって本件洗濯室及び倉庫を取得し、それらの登記を、洗濯室を居宅事務所に、倉庫を事務所に変更した。

(4) Aは、平成17年6月ころ、本件マンションの壁を損壊して電話線を設置する工事、トイレ用の配水管の設置工事、エアコンの室外機を備え付ける工事等を開始した。これに対し、Yは、増築工事禁止等の仮処分の申立てや、電話線等の撤去と損害賠償を求める訴訟を提起し、それぞれ容認等されている。

(5) Xは、上記訴訟係属中の平成18年3月10日、Aから、本件洗濯室及び本件倉庫を譲り受けた。なおXはAの代表者の実姉である。

原審は、上記使用权の確認請求、電話線設置工事妨害予防請求、引込開閉器盤撤去請求及び使用料相当損害金支払請求は認め、トイレ設置工事の承諾又は妨害予防請求は棄却したので、Yが認容部分を不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように述べて、原判決を

取り消し、Yの控訴請求を容認し、Xの請求をすべて棄却した。

(1) 本件洗濯室及び倉庫は、本件マンション建築当初から、規約上の共用部分であるとされ、区分所有者共用の洗濯室及び倉庫（トランクルーム）として使用されてきたものであり、外見上も、本件洗濯室においては、洗濯機が設置され、倉庫においては、木製仕切り板で仕切られ、扉が付いた22の区画が設けられ、トイレの設備や電話線の敷設はない。加えて、本件洗濯室、倉庫とも、区分所有者であれば負担すべき管理費及び修繕積立金の徴収の対象とされていない。このような本件洗濯室及び倉庫の現状は、競売に際し、物件明細書、現況調査報告書及び評価書の中で明らかにされ、これを競落したAもその実情を認識した上でこれらを買収したものであり、さらに、Aは、競売後、時を移さず、本件洗濯室及び倉庫の登記を変更しており、このことからすると、Aは競売以前からマンションの規約一般及び本件マンションの規約を熟知し、規約上共用部分であっても、登記がない限り第三者に対抗できないことについて競売以前から周到に研究した上でこれらを買収していることが推認できる。

(2) そうすると、Aは、本件洗濯室及び倉庫が本件マンションの区分所有者の共用に供されている現状を認識しながら、あえてこれを低価格となる競売手続により買収し、本件洗濯室及び本件倉庫について共用部分である旨の登記がないことを奇貨として、時を移さず登記を「洗濯場」「倉庫」から「居宅事務所」「事務所」に変更するなどしてYによる共用部分の主張を封ずる手立てを講じたものであり、これら一連の事実関係からすると、Aは、Yに対し、規約共用部分について登記がないことを主張することを許されない背信的悪意の第三者というべきである。

Xは、Aの代表者の姉であり、本訴においてもAに従属する訴訟行動をしていることからみても、Aの依頼により、Yの権利主張をより困難にするために、本件洗濯室及び倉庫の移転登記を受けたものであり、Aの背信的悪意を承継した者というべきである。

(3) 以上のとおりであるから、A及びXは、Yに対し、本件洗濯室及び倉庫について共用部分としての登記がないことを主張することができない背信的悪意の第三者というべきであり、YはXに対し、本件洗濯室及び倉庫が規約上の共用部分であることを主張し得るものということができる。したがって、XはYに対し、本件洗濯室及び倉庫を排他的に使用する権利を有しないものというべきであるから、Xの請求は、理由がないものというべきである。

3 まとめ

マンションの規約共用部分は、その旨の登記をしなければ、これをもって第三者に対抗することができないとされている（建物の区分所有等に関する法律4条2項）。しかしながら、判例等により、登記の欠缺を主張することが信義則に反すると認められるような事情がある場合は、「背信的悪意者」として、当該第三者は登記の欠缺を主張することが許されないとされている。

本件は、マンションの規約共用部分の登記がないことを奇貨として、これを低価格となる競売手続により買収した競落者及びその譲受人を、背信的悪意者に該当するものと認定した事例であり、マンション管理実務や、背信的悪意者認定の事例としての参考になるものである。