

分譲マンションにおける諸問題

田 中 嗣 久

1. はじめに

分譲マンションは、全国で約400万戸存在し、国民の10人に1人が利用する、わが国における重要な住居形態となっているのにもかかわらず、一つの敷地の上の一棟の建物の中に複数の所有権が立体的に存在するという特異の所有構造をなしているため、分譲業者の思惑や住民の権利が複雑に絡み合い、対住民や対分譲業者との関係で、さまざまな問題が発生する余地を有する。

対住民との関係では、職業、生活感、人間性、人種等、共通性のない住民が一棟の建物に運命共同体的に凝縮して生活することから、一部住民による他の住民に対する迷惑行為が、戸建て住宅におけるそれとは比較にならないほど深刻化したものとなる。たとえば騒音、暴力団事務所、規約違反行為等の問題である。

分譲業者との関係では、分譲マンション購入者は、通常、分譲価格、部屋の広さや構造、通勤・買い物・環境等の立地条件などにしか関心がないことから、分譲マンションにおけるその他の部分、たとえば敷地、管理人室、屋上などは見えにくい余録の権益として分譲業者に利得させる可能性を生じ、それが後日、住民との対立を引き起こす原因ともなる。駐車場専用使用权やマンション管理人室等の問題がその一例である。また、マンションが高層建築物であることから、購入者は、購入時に存在する見晴らし利益の維持を期待することが多く、分譲業者が販売にあたり眺望の確保を約束したような場合は、分譲業者の責任問題ともなる。

これらの問題点については、これまでに数多くの判例が蓄積されており、以前、法学論集¹⁾にそれぞれ個別の問題として掲載させていただいた。そして今般、総合科学研究所2005年度第2回月例研究会（2005年5月18日）において、

マンション問題をテーマとするにあたり、それらに新たな論点をも含め加筆・修正・整理をしたうえで、「判例にみる分譲マンションにおける諸問題」として発表させていただいた。本稿は、その発表内容を今一度検討・加筆するなどして新たな問題点をも含めてまとめたものである。

2. 住民相互間の問題

(1) 騒音問題

およそマンションでは、柱、床、天井、入口等、各室住居部分を除くすべての部分が、原則として全住戸所有者の共用部分として共有になるため、一部区分所有者を原因とするこれらの迷惑行為が、他の区分所有者に大きな影響を与えるものとなりやすい。

騒音問題は、裁判にまでなる事案は少ないが、マンションにおける住民相互間のトラブルとしては、非常に多いものと考えられる。具体的には、カラオケ営業騒音、テレビやステレオの音、ピアノ・ギター等の楽器音、冷蔵庫・電子レンジのモーター音、炊飯器等のアラーム音、掃除機のモーター音、水道の排水音、冷房の室外機、時計のメロディー音、釘打ち音、水漏れ音、風呂の音、子供の声、家庭内暴力の音、夫婦喧嘩、いすを引く音、スリッパ音、台所の包丁音、話し声、くしゃみ、いびき、クローゼット・引き戸・ふすま等の開閉音、トイレの排水音・排尿音等である。

判例事案としては、カラオケ騒音の事案として、横浜地決昭和56・2・18下民集32巻1～4号40頁、東京地決平成4・1・30判時1415号113頁がある。前者はカラオケ装置の使用禁止を、また後者はカラオケ営業禁止時間の延長を認めた。また、フローリング床に改造したことによる生活音の事案としては、東京地判平成6・5・9判時1527号116頁、東京地八王子支判平成8・7・30判時1600号118頁等があり、前者では慰謝料・損害賠償請求がともに否定され、後者では慰謝料請求が一部認容されたものの原状回復である復旧工事の請求は否定された。

騒音問題は、住民が普通に生活していて「加害者」となりうるところにその特異性がある。生活上の発生音は、原則としてすべて騒音源となる可能性を有し、いくら防音対策を講じてみても、完全に遮断することは不可能といえる。耳を澄ませばどこまでも音は広がりを見せ、上記の例でも挙げたように、いびき・寝息の類までもが気になり出したら騒音として我慢できないものともなる一方、音に対する許容範囲は人により大きく異なる。判例に登場するのはそのうちの極端な事案であり、騒音発生源たる住人が加害者であることは明白であるが、裁判にまで至らない大半の事案では、どこをもって受忍限度の境界とするか困難なものも多いと思われる。

また、柱、床等の建物の基本部分を共用にするマンション構造の宿命から、分譲業者が騒音のない旨を説明したとしても、一定の騒音は否定しがたいが、問題はどの程度をもって「騒音問題」として対処しなければならないかである。騒音問題は、「騒音を受ける側」の問題が深刻なものになることは当然であるが、人間が通常的生活をしていく上で音の発生は防止しえない以上、「苦情を言われる側」の問題も無視できないものといえよう。

いずれにせよ、命の代償として購入した終の棲家が、「騒音が苦痛で帰るのが憂鬱」であってはならず、これと「苦情を言われるのがつらくて落ち着いた生活ができない」という問題をどう調整していくのか、これは判例の蓄積のみで解決できる次元の問題ではないように思われる。購入者予定者側は、壁や床一つ隔てた隣人は自分とは全く違った世界の住人であり、また現在は問題がなくても、家族構成の変化（たとえば、出産等による）、住人の入れ替わりなど、何時騒音問題が降りかかってくるかもしれないとの問題認識をもつ必要があるとともに、マンション構造の改善と問題が発生した場合の対処マニュアルの確立等、行政、工学会、法学会共同等での対策が急がれる問題である。

(2) 規約違反

マンション管理規約違反自体が問題とされているものについては、規約違反が、専有部分（ベランダ等の専用使用権に含まれる部分を含む。）と、共用部分における場合とに分類される。

前者の事案としては、バルコニーの無断改造、規約による飼育禁止動物の飼育、住居専有部分の他目的への改造等がある。バルコニーは、通常共用部分であり専有部分ではないが、法律上の根拠はないものの区分所有者に専用使用権があるとされるため、専有部分の延長との誤解が生じやすく、居室や温室として無断改造をしたり、各種機器や看板の設置がなされることがある。判例事案としてはバルコニーを温室としての無断改造した最判昭和50・4・10判時779号62頁、バルコニーにサンルームを設置した京都地判昭和63・6・16判時1295号110頁、バルコニーに看板を設置した東京地判昭和61・9・25判時1240号89頁があり、それぞれ、原状回復と将来の改築禁止、サンルーム撤去、看板撤去が認められた。

また、規約により飼育が禁止されている犬等の動物を室内で飼う場合とか、住居専有部分を事務所等の住居以外のものに改造する場合などがある。判例事案としては犬の飼育の事案として、東京地判平成6・3・31判時1585号43頁や東京地判平成8・7・5判時1519号101頁があり、ともに飼育禁止請求が認容された。また、住居専用部分を事務所として使用した事案としては東京地判平成5・7・9判時1480号86頁、住居専用部分を病院保育室として使用した事案としては横浜地判平成6・9・9判時1527号124頁がある。いずれも、賃貸借契約解除と部屋からの退去請求、保育室として使用禁止請求が認容されている。

次に後者（共用部分における場合）は、建物や共有地の無断使用であるが、外壁無断開口工事等の建物に対する工事は、安全構造の点からも大きな問題となる。東京地判平成3・3・8判時1402号55頁、東京高判昭和53・2・27下民集31巻5～8号658頁は外壁無断開口の事案であり、ともに原状回復請求が認容されている。また、大阪高判昭和62・11・10判時1277号131頁は外壁面に無断で看板設置を、東京高判昭和55・3・26判時963号44頁は駐車場の無断築造工事を、横浜地判昭和59・6・27判時530号272頁は共有地にクーラー屋外機を設置した事案であり、それぞれ看板撤去、原状回復、クーラー屋外機撤去の請求が認められた。

騒音問題に比べ規約違反の場合は違法性が明確なことが多く、原告の請求が認容されやすいといえる。

(3) 暴力団事務所等

判例に現れたものとして、暴力団事務所（暴力団まがいのケースを含む。）やオーム真理教に対する賃貸借契約解除・部屋からの退去請求の事案がある。暴力団事務所の事案としては、最判昭和62・7・17判時1243号28頁（賃貸借契約解除、部屋からの退去請求認容）、名古屋地判昭和62・7・27判時1251号122頁（区分所有権の競売請求認容）、京都地判平成4・10・22判時1455号130頁（区分所有権の競売、部屋からの退去請求認容）、東京地決平成10・12・8判時1668号86頁（組事務所としての使用停止、原状回復請求認容）がある。また、東京地判平成8・5・13判時1595号78頁は暴力団紛いの迷惑行為について賃貸借契約解除、部屋からの退去請求を認容した。京都地裁平成10年2月13日判時1661号115頁はオウム真理教に対する賃貸借契約解除、部屋からの退去請求を認容された。

また、住民の1人が、ベランダの手摺りに餌箱を取り付けて、100羽以上の野鳩に餌を与え始め、そのおびたしい数の鳩が糞や羽根を本件専有部分を中心とする上下左右の他の専有部分のベランダ及び本件マンションの付近の道路、家屋、植木等に所かまわずにまき散らし、これらの場所を汚損し、洗濯物を戸外に干すことができず、屋根や雨樋に糞がつまり悪臭を放ち、羽根にダニが発生し、ときには鳩の死骸も散乱し、ベランダに野鳩が産卵し、飛来する野鳩の羽音、繁殖期に発する鳴き声が静穏を著しく妨げる状況を生じさせたことに対して使用貸借契約の解除と損害賠償請求が認容されたという特異の事案もある（東京地判平成7・11・21判時1571号88頁）。

3. 分譲業者との問題

(1) 駐車場専用使用権の分譲をめぐる諸問題

分譲マンションに関しては、建物の区分所有等に関する法律（以下、区分法という。）に、各区分所有者のための専有部分と全区分所有者のための共用部

分とが規定されているが、そのほか、直接明文上の規定がないにもかかわらず、建物共用部分及び敷地共有部分について、特定の区分所有者または第三者がこれを排他的に使用することのできる権限（以下、専用使用権という。）が、一般的に認められている。

具体的には、敷地部分に存在する駐車場・各専有部分に付属した形態で存在するバルコニー・屋上部分の看板広告塔等がそれに該当するが、このうち、駐車場専用使用権に関しては、昭和50年代まで、マンション分譲業者が敷地共有持分をいったんマンション購入者に移転しながら、その敷地利用権を駐車場専用使用権として別個に分譲することを頻繁に行った結果、昨今における駐車場の絶対的供給数不足ならびにマンション建物の老朽化による建替え問題を反映し、複雑な問題が生じることになった。

すなわち、専用使用権の分譲を受けていない区分所有者が受けている区分所有者に対して不公平感をもつことにより、また、管理組合が将来の建物大規模修繕に備えての必要な財源確保という観点から駐車場使用料金の設定もしくは増額をもくろむことにより、区分所有者相互間において、あるいは分譲によって一種の永代使用権を取得したかのように考えている専用使用権者と管理組合との間において、それぞれ深刻な紛争や対立軋轢が発生したのである。

具体的には、駐車場専用使用権の分譲代金の最終的帰属先はマンション分譲業者なのか管理組合なのか、あるいは、駐車場専用使用権の譲渡の可能性ならびに管理組合が駐車場専用使用権を廃止もしくは使用料を変更することの可能性に関して問題となるが、これらは、駐車場専用使用権の法的性質や駐車場専用使用権を分譲したマンション分譲業者の法的立場をどう考えるかによりその結論が左右される。

a、駐車場専用使用権分譲の有効性とその法的性質

分譲マンションの駐車場専用使用権の分譲に関して指摘される問題点は、まず駐車場専用使用権の分譲なるものは、公序良俗、区分法12条、民法251条に違反して無効ではないか、すなわち、その有効性の問題である。

判例は、福岡高判平成7・10・27日判タ909号182頁のように無効説を支持す

るものも存在するが²⁾、全体的に見ればその多くは有効説を前提とする。最高裁も、「メガロコープ平野事件」（最判昭和56・1・30判時996号56頁）で、「駐車場専用使用権の設定に関する約定が公序良俗に違反するとは認められないとした原審の判断は、正当として是認することができる。」としてその有効性を認め、最判平成10・10・22判時1663号47頁においても、「マンションの分譲に際し分譲業者が専用使用権を分譲して対価を取得する取引形態は、好ましいものとはいえないが、このことゆえに右契約の私法上の効力を否定することはできない。」と述べてその有効性を再確認した³⁾。

なお、有効説に立つ場合、駐車場専用使用権の法的性質に関して、本件マンション及び本件敷地の共有持分権を分譲したものとする考え方（物権的利用権説⁴⁾）と、結論として物権性を否定し、使用貸借もしくは使用貸借類似の無名契約等に基づく債権的利用権であるとする考え方（債権的利用権説⁵⁾）等が対立する。

b. 駐車場専用使用権を分譲した分譲業者の法的立場

駐車場専用使用権を分譲した分譲業者の法的立場に関しては、駐車場専用使用権を分譲する権利をマンション分譲業者に留保しそれをマンション分譲業者の名においてマンション購入者の中の希望者に譲渡するとの考え方（[ア] 留保・売主説⁶⁾）、駐車場専用使用権を貸す権利をマンション分譲業者に留保しマンション分譲業者を貸主（貸主の地位は後で管理組合が引き継ぐ。）、専用使用権者を借主と構成する考え方（[イ] 留保・貸主説）、分譲業者はマンション購入者全員の委任に基づきその受任者（もしくは代理人）として駐車場専用使用権を希望者に譲渡するとの考え方（[ウ] 受任者説）、マンション分譲業者がマンション購入者との間で専用使用権の設定契約をしていったん駐車場の借主となった上でその権利をマンション購入者の中の希望者に譲渡するとの考え方（[エ] 借主説）の対立が存在する⁷⁾。

c. 「駐車場専用使用権の譲渡可能性」、「管理組合が駐車場専用使用権を廃止・変更することの可能性」、「駐車場専用使用権の分譲代金の帰属先」について

bで説明した[ア]説では、駐車場専用使用権を分譲する権利をマンション分譲業者に留保し、それをマンション分譲業者の名においてマンション購入者

の中の希望者に譲渡するものと考え、また、[ウ] 説では、マンション分譲業者がマンション購入者全員の委任に基づきその受任者（もしくは代理人）として希望者に分譲する^と考える。

したがって、両説とも、分譲業者は自己の名もしくは代理人の名で専用使用権を分譲してしまうことになるので、そこでいう分譲は文字どおりの分譲であり、専用使用権の法的性質は物権的利用権説と結合しやすい（債権的利用権としてとらえると、借主説との区別が困難になると考えられる。）。その結果、原則的に、駐車場専用使用権の譲渡可能性については肯定、管理組合が駐車場専用使用権を廃止・変更することの可能性については否定の結論になり、また駐車場専用使用権の分譲代金については、[ア] 説では分譲会社が、[ウ] 説では委任者たる管理組合が取得しうることになる。

次に、[エ] 説は、マンション分譲業者がマンション購入者との間で専用使用権の設定契約をしていったん駐車場の借主となった上でその借主たる地位をマンション購入者の中の希望者に譲渡するものと構成し、また [イ] 説は、マンション分譲業者が貸主（貸主の地位は後で管理組合が引き継ぐ。）で専用使用権者が借主と構成するので、いずれにせよ専用使用権の法的性質は使用貸借等の債権的利用権と捉えることになり、その結果、原則として、駐車場専用使用権の譲渡可能性については否定、管理組合が駐車場専用使用権を廃止・変更することの可能性については肯定、駐車場専用使用権の「分譲」代金の帰属先については管理組合との結論に導かれることになる。

【判例のまとめ】

分譲業者の法的立場	専用使用権の法的性質	専用使用権の譲渡可能性	管理組合は専用使用権を廃止・変更できるか	分譲代金の帰属先
[ア] 説	物権的利用権	○	×	分譲会社
[イ] 説	債権的利用権	×	○	管理組合
[ウ] 説	物権的利用権	○	×	管理組合
[エ] 説	債権的利用権	×	○	管理組合

(2) 管理人室の帰属

区分法1条は、構造上の独立性と利用上の独立性が認められれば専有部分とする一方、区分法4条1項は、法定共用部分を定める（区分法4条1項。なお、共用部分には、このほか、本来は専有部分であるが規約により共用部分とされる規約共用部分もある…区分法4条2項）。

ところで、専有部分と法定共用部分の接点に関しては、区分法2条4項が共用部分とは専有部分以外の部分をいう旨規定するだけで、区分所有建物のうちのいかなる部分が法定共用部分に該当するかについて、すべての具体的箇所について明確な色分けがなされているわけではなく、争われている部分もいくつか存在する。いわゆる分譲マンションにおける管理人室もその一つである。

分譲マンションの管理人室は多くの場合その玄関付近に置かれ、侵入者の監視ならびに入居者の案内、宅配荷物の一時預り等の業務が行われている。その場合、管理業務を行えるスペースを設けているだけのケースもあるが、管理人が常時滞在でき、住込み可能な構造になっていることも多く、その場合管理業務が行われるという以外は他の専有部分とほとんど異ならないケースも少なくない。判例上、専有部分か法定共用部分かの争いが生じたケースでは、当該部分が他の専有部分の延長とみなされるのか否かという点で問題となったものがほとんどであるが、管理人室に関しては、それ自体が独立した専有部分となり得る点に特殊性がある。

分譲マンションの管理人室について、このような問題が生じる原因は、マンション分譲会社が分譲後しばらくして管理人室を自己の専有部分として登記することによる。それは、資金繰りに窮した分譲会社が管理人室に抵当権を設定する目的で、あるいは分譲マンションの管理権をめぐる分譲会社と区分所有者に争いが生じたときに分譲会社側がその議決権を高めるために、最初は共用部分として扱っていた管理人室を、分譲後しばらくして分譲会社の専有部分として登記するのである。もちろん、管理人室を規約により共用部分と定めておけばこのような問題は生じえないが、規約のないケースも少なからず存在する。

判例事案における管理人室を典型的に分類してみると、(A)火災報知機、配電

盤などの共用設備および受付窓口もついており、管理業務を行う空間はあるが、管理の寝起きする空間のないタイプ、(B)他の専有部分と異ならないタイプ。つまり、和室、便所、浴室など管理人の寝起きする空間はあるが、共用設備および受付窓口がないタイプ、(C)共用設備及び受付窓口と、簡単な居室がついているタイプ、(D)共用設備及び受付窓口さらにまた和室、便所、浴室などの管理人の寝起きする空間もあるタイプ の四種類に分類できる。

判例は、(A)タイプの事案である東京地判昭和60・7・26判時1219号90頁や東京地判平成元年10月19日判時1355号102頁に関しては、利用上の独立性がないとして法定共用部分であるとする一方、(B)タイプの事案である東京地判昭和54・4・23判時938号68頁、東京地判昭和57・1・27判時1050号88頁や(C)タイプの事案の東京地判昭和63・11・10判時1323号92頁では、利用上の独立性を肯定し、法定共用部分ではないとする。(D)タイプの事案については、神戸地判昭和44・5・26判時591号85頁、東京高判昭和46・4・28下民集22巻3・4号487頁、最判平成5年2月12日判時1459号111頁は利用上の独立性を否定して法定共用部分とするが、東京地判昭和51・10・1判時851号198頁は、共用設備等もごく一部を占めているにすぎず他所へ移転できるという理由から法定共用部分ではないとする。

判例は、共用設備の状況、建物の規模、位置の必要不可欠性から当該管理人室の区分所有者に対する必要不可欠性を判断し、肯定されれば利用上の独立性を認めて法定共用部分性を否定し、否定されれば利用上の独立性を認めないことにより法定共用部分性を肯定することで問題の解決を図るものが多い。

(3) 眺望権の侵害

眺望権侵害の相手方は、眺望を侵害している建物所有者であるのが通常である。しかし、分譲マンションの場合、眺望が侵害される可能性のあった物件を販売もしくは仲介した宅建業者に、買主に対する不法行為等の責任が認められないかの問題が生じる。

もちろん、戸建て住宅においても、販売もしくは仲介業者の家屋購入者に対する責任が問題となる余地はあるが、中高層住宅購入者は、建物の高層性から、

当然、眺望への期待が大きく、また、分譲業者側も、短期間で大量の物件完売をねらうあまり、分譲にあたり将来とも眺望が侵害される恐れがないとの説明をすることが多いため、その説明を信じて購入した買主から、分譲販売した宅建業者に対する訴訟問題が生じる可能性が大きい。現に、ここ20年の間に、数例の訴訟事例が生じている。

判例は、分譲業者が、自ら眺望侵害建物を建築したか、もしくは、眺望侵害者に対して自己所有地を売却した事案（宅建業者の積極的侵害行為の場合）と、分譲業者が消極的に隣接地にマンションが建設されることの調査を怠ったとか、正確な説明をしなかったという事案（宅建業者の消極的侵害行為の場合）に分類される。前者の積極侵害には、大阪地判平成5・12・9判時1507号151頁（マンション分譲業者、マンション各室からの眺望をセールスポイントとしたうえ将来眺望を阻害する建物が建築されるおそれはないと説明しておきながら、分譲後、隣接地を第三者に売却し第三者が五階建てのマンションを建築した事案。不法行為肯定）や、東京地決平成2・9・11判タ753号171頁（リゾート分譲マンション分譲業者が、優れた眺望を売り物にしておきながら、隣地に眺望を阻害する建築をしようとした事案。契約違反・建築禁止仮処分とも否定）がある。後者の消極侵害には、札幌地判昭和63・6・28判時1294号110頁（分譲業者が、眺望の素晴らしさ広告に謳い、また西側隣接地については、建物は建つだろうが、4～5階程度のものである等の説明したにもかかわらず、10階建てマンションが建設された事案。契約違反否定）、東京地判平成2・6・26判タ743号190頁（分譲業者が、町の条例により4階以上の高層リゾートマンションが立つことはなく、その眺望・日照は将来とも維持できると説明したにもかかわらず、その東南方向に新たに14階建てのマンションが建てられた事案。詐欺・錯誤・隠れた瑕疵・不法行為すべて否定）のほか、東京地判平成5・11・29判時1498号98頁（契約違反・詐欺・錯誤すべて否定）がある。

4. おわりに

分譲マンションを巡っては、以上述べたような各種の問題が生じており、本

稿では特に判例に登場した主要な問題点を、対住民と対分譲業者に分けてとりあげた。しかし、今後もさまざまな問題が生じるであろうし、今回取り上げなかった問題もいくつか存在する。また、眺望権侵害の問題になると、ことマンションに限定されるものではなく、近年多くの紛争事例が発生しており、この問題は土地の相隣関係における問題としてより深い研究が必要とされている。これらの点については今後の研究課題として取り上げたいと考える。

註

- 1) 「区分所有法4条1項における法定共用部分」（法学論集第43号収）、「分譲マンションにおける駐車場専用使用権の分譲をめぐる諸問題」（法学論集第45号収）、「分譲マンションにおける迷惑行為」（法学論集第57号収）。
- 2) 福岡高判平成7・10・27判タ909号182頁は、分譲業者は二重の利得をしていない点について、これを客観的に検証し判定する手段はない等を理由として無効説に立つ。
- 3) 有効説は、①駐車場専用使用権非取得者も駐車場専用使用権の存在を承認していた、②駐車場専用使用権非取得者も駐車場専用使用権の抽選に応募していた、③駐車場専用使用権取得者は非取得者より多くの管理費用を支払っている、④分譲業者はマンション本体価格と駐車場専用使用権譲渡価格とを総合して収支計算をするから二重に利益を得ているわけではない、⑤専用使用権の対象たる駐車場の対敷地面積がわずかである、⑥駐車場専用使用権設定・販売が広く行われていたなどという既成事実、⑦駐車場専用使用権設定は民法251条の「変更」には当たらないこと等を理由とする。
- 4) 物権的利用権説に立つものとして、大阪高判昭和55・4・25判時979号66頁、東京高判平成8・2・20判タ909号176頁がある。
- 5) 債権的利用権説に立つものとして、大阪地判昭和53・2・28N B L 163号33頁、大阪地判昭和55・7・29判時987号53頁、大阪地判昭和56・4・27判タ454号126頁、福岡地小倉支判平成6・2・1判時1521号107頁、福岡高判平成7・10・27判タ909号182頁がある。
- 6) [ア] 説に立つものに、前掲大阪高判昭和55・4・25、前掲東京高判昭和

分譲マンションにおける諸問題（田中）

平成 8・2・20がある。

- 7) [イ] 説に立つものに、京都地判平成 3・8・9（公刊物未掲載）、[ウ] 説に立つものに、前掲福岡地小倉支判平成 6・2・1、[エ] 説に立つものに、前掲大阪高判昭和平成 3・3・28がある。