

## 『わかりやすいマンション判例の解説〔第4版〕』

## 目次

## 第1章 マンション分譲契約をめぐる紛争

- 1 自殺と瑕疵担保責任** マンション購入後に自殺があったことが判明した場合に瑕疵担保責任による売買契約の解除・損害賠償請求が認められるか（横浜地判平成元・9・7）…………… 2
- 2 住宅・都市整備公団による値下げ販売** 公団の従前入居者（賃借人）が建替え後の分譲住宅を優先購入した後に値下げ販売がなされた場合、従前入居者の損害賠償請求は認められるか（最判平成16・11・18）…………… 6
- 3 マンション眺望の瑕疵** マンション完成後に眺望が妨げられていることが判明した場合、買主は売買契約を解約できるか（大阪高判平成11・9・17）……………10
- 4 眺望をセールスポイントとしたマンションの眺望の阻害** 同一の分譲業者が眺望を阻害するマンションを建築した場合に損害賠償を求めうるか（東京地判平成18・12・8）……………14
- 5 隣接地への建物建築** 隣地に高層マンションが建築された場合に不動産業者に情報提供義務違反に基づく損害賠償を求めうるか（東京高判平成11・9・8）……………18
- 6 他の専有部分を暴力団員が区分所有していることを秘匿した場合の売主の責任** 暴力団員が他の専有部分の区分所有者であることを知らずに専有部分を買った者は、売買を解約できるか（東京地判平成9・7・7）……………22
- 7 シックハウス** シックハウスを理由に売買契約を解除できるか（東京地判平成17・12・5）……………26

- 8 ペット飼育可否と説明義務** ペット飼育可否についての分譲業者の説明義務違反は不法行為を構成するか（福岡高判平成17・12・13）……………30
- 9 外壁落下による交換価値下落の有無と損害賠償請求** 外壁落下による価値下落分の損害賠償請求はできるか（福岡高判平成18・3・9）……………35

## 第2章 登記・借地権・団地をめぐる紛争

- 10 共用部分が専有部分として登記されているときの登記の訂正方法** 本来なら共用部分であるべき建物部分が専有部分として登記されているときに、どのような登記手続を請求するか（東京地判平成元・10・19）……………44
- 11 過少登記された敷地共有持分割合の更正登記** 敷地の共有持分割合が仮称に登記されているとき、どのようにして訂正するか（神戸地判平成4・10・6）……………48
- 12 団地関係の成立時期** 1筆の土地に複数棟の建設・分譲が計画され、一部が既分譲、一部が未分譲である場合、未分譲建物の敷地部分についても団地関係が成立するか（福岡高判平成15・2・13）……………51
- 13 規約共用部分と背信的悪意者** 管理組合が規約共用部分を登記なくして対抗できるのはどのような場合か（東京高判平成21・8・6）……………55
- 14 敷地利用権が地上権の場合の地代支払義務の範囲** 敷地利用権が地上権であるとき、区分所有者は、地上権の持分割合に対応する地代を地主に支払えば足りるか（東京地判平成7・6・7）……………60

### 第3章 敷地をめぐる紛争

- 15 建築基準法違反と不法行為責任** 建築確認時の敷地が後に切り離されて建築基準法違反となった場合、売主は民事上の賠償責任を負うか（東京地判平成2・2・27）……………64
- 16 敷地の不足と通行地役権** 要役地が数人の共有に属する場合、共有者は単独で地役権設定登記手続を求める訴えを提起することができるか（最判平成7・7・18）……………68
- 17 区分所有法における「一棟の建物」の範囲** マンションに併設された立体駐車場も「一棟の建物」に含まれ、その外壁等の共用部分について管理組合が修繕の責任を負うか（東京地判平成28・9・29）……………73

### 第4章 専有部分性をめぐる紛争

- 18 プロティの専有部分性** プロティを専有部分とすることができるか（東京高判平成7・2・28）……………78
- 19 共用設備が設置されている車庫と倉庫の専有部分性** 共用設備のある車庫や倉庫を専有部分にできるか（最判昭和56・6・18）……………83
- 20 管理人室の専有部分性** 専有部分と共用部分はどのように判別されるか（最判平成5・2・12）……………88

## 第5章 屋上・外壁・バルコニーをめぐる紛争

- 21** ベランダ・バルコニーの使用方法　ベランダ・バルコニーを  
温室に改造することは許されるのか（最判昭和50・4・10）……………94
- 22** BSアンテナの設置　管理組合で衛星放送受信用パラボラア  
ンテナを設置した場合、すでに区分所有者が個別に設置していた  
アンテナは撤去義務があるか（東京地判平成3・12・26）……………98
- 23** 屋上広告塔の設置　分譲業者が設置した無償の屋上広告塔の  
撤去請求はどのような条件が整えば認められるか（大阪地判平成  
4・9・16）……………103
- 24** 空調機用室外機・パラボラアンテナの撤去　1階テナント入  
居者が共用部分に空調機用室外機やパラボラアンテナを設置し  
たことは、管理規約違反といえるか（広島地判平成17・3・24）  
……………107
- 25** 外壁の開口　外壁に無断で貫通孔を開けた区分所有者に対し  
て、その修復まで求めることができるか（東京地判平成3・3・  
8）……………111
- 26** 携帯電話基地局の設置　携帯電話の基地局設置のためにマン  
ション屋上の一部を賃貸するには、いかなる決議要件が必要か（札  
幌高判平成21・2・27）……………114

## 第6章 駐車場専用使用権をめぐる紛争

- 27** 駐車場専用使用権分譲における分譲業者の法的地位と分譲代金  
の帰属　管理組合は分譲業者に対して駐車場分譲代金の引渡し  
を求めることができるか（最判平成10・10・22）……………120

- 28** 駐車場専用使用権の法的性質と変更可能性 分譲駐車場を有料化することはできるのか（最判平成10・10・30）……………124
- 29** 留保形式の駐車場専用使用権の消滅、有償化と区分所有法31条1項後段の「特別の影響」 分譲業者に留保されたマンション駐車場等の専用使用権を一部消滅させ、一部有償化すると集会決議と区分所有法31条1項後段の「特別の影響」の有無（最判平成10・11・20）……………128
- 30** 駐車場使用料増額決議の拘束力 駐車場の専用使用料を増額する旨の管理組合の総会決議は有効か（東京地判平成28・9・15）……………133
- 31** 駐車場専用使用権の消滅決議の可否 マンション屋上部分の駐車場について、リフト部分等の権利関係が変動し管理が適切になされないことを理由に、専用使用権を消滅させる決議は有効か（仙台高判平成21・10・9）……………138

## 第7章 管理組合の運営をめぐる紛争

- 32** 管理組合同約の違法な運用についての責任 管理組合は専有部分の用途制限についてどこまで責任があるか（東京地判平成4・3・13）……………146
- 33** 組合員の反組合的言動に対する差止め 管理組合の役員らを誹謗中傷する区分所有者に対して、管理組合は、全区分所有者を代表する立場で、行為差止めの訴訟を提起することができるか（最判平成24・1・17）……………150
- 34** 管理組合の不法行為債権を組合員個人が請求することの可否 個々の組合員は、管理組合に代わって理事長に対し不法行為による損害賠償の請求ができるか（東京地判平成4・7・29）……………153
- 35** 集会招集手続に違背した場合の規約改正決議の無効 規約改

正のための集会招集において議案の要領を示さなかったとき、その集会の決議は有効か（東京高判平成7・12・18）	157
<b>36 理事会への理事代理人の出席</b> 管理組合の理事は、その代理人を理事会へ出席させることができるのか（最判平成2・11・26）	161
<b>37 漏水事故と管理組合の責任</b> 共用部分の欠陥による漏水について、管理組合は責任を負わなければならないか（福岡高判平成12・12・27）	165
<b>38 会計帳簿類の閲覧撮影の可否</b> 各区分所有者は、規約に明文の定めがない場合であっても、管理組合保管文書の閲覧・写真撮影を請求できるか（大阪高判平成29・12・9）	169
<b>39 組合員名簿閲覧請求の拒絶等の可否</b> 組合員から規約に基づいて組合員名簿の閲覧請求がなされた場合に、管理組合はこれを拒絶したり閲覧の範囲を制限したりすることができるか（東京地判平成29・10・26）	173
<b>40 会計担当理事による管理費の使い込みと役員の実責任</b> 会計担当理事が管理費等を着服横領した場合、他の役員はどのような場合に責任を負うか（東京地判平成27・3・20）	177
<b>41 共用部分について生じた不当利得返還請求権の帰属と行使</b> 一部の区分所有者は共用部分について生じた不当利得返還請求権を行使できるか（最判平成27・9・18）	181

## 第8章 居住ルール・管理規約をめぐる紛争

<b>42 クリーンハンドの原則</b> 用途制限違反に対する使用禁止請求はどこまで可能か（東京地判平成17・6・23）	186
<b>43 猫への餌やり</b> 敷地内での複数の猫への餌やりを行う区分所有者に対して差止め、慰謝料請求ができるか（東京地裁立川支判	

平成22・5・13) .....	190
<b>44 集会決議による営業時間の制限</b> 規約ではなく集会決議で営業時間を制限できるのか(東京高判平成15・12・4) .....	194
<b>45 専有部分の用途</b> 専有部分の用途に関する分譲時の合意は特定承継人に対して効力があるか(最判平成9・3・27) .....	198
<b>46 専有部分の用途(パチンコ店)</b> パチンコ店を営むことは共同利益違反行為となるか(東京地判平成7・3・2) .....	201
<b>47 専有部分の用途(税理士事務所)</b> 管理規約で専有部分を専ら住宅として使用することが規定されているマンションで専有部分を税理士事務所として使用することができるか(東京高判平成23・11・24) .....	205
<b>48 専有部分の用途(無認可託児所)</b> 区分所有者が住居部分を託児所として使用している場合、託児所としての使用の差止めを求めることができるか(東京地判平成18・3・30) .....	208
<b>49 専有部分の用途(心療内科)</b> 管理組合の部会が専有部分における心療内科クリニックの営業開始を承認せず、区分所有者による専有部分の賃貸を妨げたことが不法行為にあたるか(東京地判平成21・9・15) .....	212
<b>50 リゾートマンションと定住禁止の規約変更の効力</b> リゾートマンションの各居室の使用の仕方についての制約と、区分所有法31条1項後段の「特別の影響を及ぼすべきとき」との関係(東京高判平成21・9・24) .....	216
<b>51 専有部分の用途(民泊)</b> いわゆる民泊営業をした者に対し差止請求・損害賠償請求をすることができるのか(大阪地判平成29・1・13) .....	221

## 第9章 財務をめぐる紛争

- 52 一部共用部分と管理費の支払義務** 一部共用部分であることを理由に管理費の支払いを拒絶できるか（東京高判昭和59・11・29）……………226
- 53 共用部分から生じた利益に対する分配請求権** 共用部分から生じた利益は当然に各区分所有者が行使可能な具体的収益金分配請求権となるか（東京地判平成3・5・29）……………230
- 54 管理費請求権の消滅時効期間** 滞納管理費の請求権は何年で時効にかかるか（最判平成16・4・23）……………234
- 55 管理費の負担割合** 居室を事業用物件として使用している区分所有者に対し通常の倍額の管理費の負担を求めることができるか（東京地判平成27・12・17）……………237
- 56 特定承継人の責任** マンションが転々譲渡された場合の中間取得者は、特定承継人としての責任を負うか（大阪地判平成11・11・24）……………241
- 57 売れ残りマンションの分譲業者の管理費支払義務** 分譲業者は売れ残った専有部分の管理費を支払う義務があるか（東京地判平成2・10・26）……………245
- 58 管理費等請求訴訟における弁護士費用** 滞納管理費等の請求訴訟を提起する場合、弁護士費用もあわせて請求できるか（東京地判平成4・3・16）……………250
- 59 区分所有法59条による競売と剰余主義** 区分所有法59条競売に基づく差押えに優先する担保権者がいる場合、剰余主義が適用されるか（東京高決平成16・5・20）……………253
- 60 管理費との相殺** 管理費等を未払いにしている区分所有者は、自己が管理組合に対して有する債権と管理費等の未払債務を



相殺することができるか（東京高判平成9・10・15）	257
<b>61 管理費長期滞納等による59条競売が否定された事例</b> 区分 所有法59条1項の「他の方法によつてはその障害を除去して共用 部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図るこ とが困難であるとき」とはどのような場合か（東京地判平成20・ 6・20）	261
<b>62 不在区分所有者に協力金の負担を課す規約変更の効力</b> 不在 区分所有者協力金を定める規約変更に不在区分所有者の承諾を要 するか（最判平成22・1・26）	266
<b>63 確定判決と特定承継人</b> 確定判決のある管理費等の債務があ る区分所有権を承継した区分所有者は短期消滅時効を主張できる か（大阪高判平成20・4・18）	270
<b>64 滞納水道料金・電気料金と特定承継人の責任</b> 前区分所有者 が滞納した水道料金および電気料金を当該専有部分を特定承継し た新区分所有者が支払わなければならないか（大阪高判平成20・ 4・16）	274
<b>65 自治会費</b> 管理組合が業務委託した自治会に支払ってきた業 務委託費は自治会費か否か（東京高判平成19・9・20）	279
<b>66 競売と特定承継人の負担部分</b> 管理費の滞納がある区分所有 建物を競売により買い受けた者は管理組合に支払った滞納管理 費を前主に求償することができるか（東京高判平成17・3・30） .....	284
<b>67 滞納管理費と先取特権に基づく物上代位</b> 債務名義取得後 に発生する滞納管理費について、競売による所有権移転後は先取特 権が消滅するか（東京高判平成22・6・25）	289
<b>68 競売請求権を被保全権利とする仮処分</b> 区分所有法59条1 項の競売請求権を被保全権利とする処分禁止の仮処分を求めるこ とができるか（最決平成28・3・18）	293
<b>69 違約金としての弁護士費用負担</b> 管理規約における管理組合	

が区分所有者に請求することのできる違約金としての弁護士費用  
の意義（東京高判平成26・4・16）……………297

**70** インターネット利用料金を一律徴収する管理規約の有効性  
管理規約に基づき、インターネット利用料金を一律請求できるか  
（広島地判平成24・11・14）……………302

## 第10章 大規模修繕と修繕積立金をめぐる紛争

**71** 修繕積立金を各区分所有者へ分配する総会決議 管理組合  
は、修繕積立金の一部を取り崩し、各区分所有者に対してその居  
住年数に応じて返金する旨の決議をすることができるか（福岡地  
裁小倉支判平成28・1・18）……………308

**72** 修繕積立金と専有部分 専有部分の改修工事費用として修繕  
積立金を支出する目的でなされた規約変更等の決議は有効か（東  
京高判平成29・3・15）……………313

**73** 総会決議や規約に基づく電気供給契約の解約義務 総会決議  
や管理規約を根拠として区分所有者に専有部分の電気供給契約の  
解除を義務づけることができるか（最判平成31・3・5）……………317

## 第11章 管理委託契約・管理者をめぐる紛争

**74** 管理会社の倒産 倒産した管理会社が管理費等の預金口座を  
管理会社名義で管理していた場合、管理組合は自らの資産である  
と主張できるか（東京高判平成11・8・31）……………324

**75** 理事長と管理者 規約上理事長を区分所有法上の管理者と  
する旨の規定がなかった場合でも、理事長の選任をもって管理  
者としての選任とみなすことができるか（東京地判平成2・5・

31)	.....	328
<b>76</b>	<b>管理会社の管理組合に対する責務</b> 管理会社を非難する理事長の言動はどこまで許容されるか（広島高判平成15・2・19） .....	332
<b>77</b>	<b>エレベーター保守契約の中途解約</b> 管理組合が契約期間の途中で、管理会社との契約を解除した場合に損害賠償責任を負うか（東京地判平成15・5・21） .....	339
<b>78</b>	<b>管理組合理事長を解任する方法</b> 理事の互選によって選任された理事長について、理事長を解任するときはどのような方式が必要か（最判平成29・12・18） .....	343
<b>79</b>	<b>個別に締結された管理委託契約の解除</b> 管理委託契約が各区分所有者と管理会社との間で個別に締結されている場合における当該契約の解除の方法（東京高判平成23・7・19） .....	346
<b>80</b>	<b>管理者解任請求訴訟で勝訴した場合の弁護士報酬等の費用の分担</b> 管理者解任請求訴訟で勝訴した場合の弁護士報酬等の費用を他の区分所有者に請求できるか（東京高判平成29・4・19） .....	350

## 第12章 不良入居者をめぐる紛争

<b>81</b>	<b>共同生活違反者</b> ニューサンスが問題となる事案において競売請求が認められるのはどういう場合か（東京地判平成17・9・13） .....	356
<b>82</b>	<b>宗教団体の教団施設に対する賃貸借契約解除と退去請求</b> オウム真理教の教団施設として使用されている専有部分に対して、どのような対策をとることができるか（大阪高判平成10・12・17） .....	360
<b>83</b>	<b>占有者である暴力団組長に対する明渡請求</b> 管理組合は、どのような方法で暴力団組長に対して明渡しを求めることができる	

か(最判昭和62・7・17) .....363

## 第13章 生活をめぐる紛争

- 84** **ロックミュージシャンの歌声** 階下のロックミュージシャンの歌声に対し、差止め、損害賠償が認められるか(東京地判平成26・3・25) .....368
- 85** **フローリング騒音** フローリング騒音は、どの程度にまで達すれば不法行為となるのか(東京地裁八王子支判平成8・7・30) ..... 373
- 86** **水漏れ事故** 床スラブと階下天井裏との間に設置された階上の者専用の排水枝管の漏水事故について、階上の者は階下の者に対して損害賠償責任を負わなければならないか(最判平成12・3・21) .....377
- 87** **居酒屋のダクト設置・深夜営業** マンション1階店舗部分で営業をしている居酒屋に対し、「共同の利益」に反ずるとして、換気ダクト等の撤去および深夜営業の禁止を求めることができるか(神戸地裁尼崎支判平成13・6・19) .....382
- 88** **賃貸人たる区分所有者の義務** 賃貸人たる区分所有者は、賃借人の違法な使用状態に対してどこまで責任を負うか(東京地判平成17・12・14) .....386
- 89** **子供の騒音** 階上の子供の騒音に対し差止め、損害賠償を求めることができるか(東京地判平成24・3・15) .....391

## 第14章 当事者適格をめぐる紛争

- 90** **店舗部会長の訴訟進行** 店舗等部会長が管理組合の代表権を

- 有するとしてなした前理事長兼店舗部会長に対する損害賠償請求について、当事者適格が認められるか（大阪地判平成20・11・28）……………398
- 91 保存行為と原状回復請求** 共用部分を無断で改造した区分所有者に対し他の区分所有者が原状回復を求めることに制約はあるか（高知地判平成21・8・6、高松高判平成22・5・28）……………402
- 92 義務違反者に対する措置請求と管理者①** 管理者たる理事長は、区分所有法57条の定める決議を経ずに耐力壁に開けられた開口部の修復を求める訴訟提起ができるか（東京地判平成6・2・14）……………407
- 93 義務違反者に対する措置請求と管理者②** 区分所有法57条は、個々の区分所有者の敷地共有持分に基づく物権的請求権の行使を制限するのか（福岡地判平成7・1・20）……………411

## 第15章 建替えをめぐる紛争

- 94 建替え決議と時価の算定** 建替えに不参加の者が区分所有権および敷地利用権を売り渡すべきとき、その時価はどう算定するか（東京高判平成16・7・14）……………416
- 95 復旧決議と時価** 建物の復旧に不賛成の者が建物および敷地の権利の買取りを求めるとき、その時価はどう算定するか（大阪高判平成14・6・21）……………421
- 96 増築決議の効力** 増築工事に関する決議後に、少数の反対者がいることを踏まえて、計画を変更して再度可決した増築決議の効力は有効か（大阪高判平成4・1・28）……………426
- 97 団地の一括建替えの合憲性** 特別多数決で団地内の全建物を一括して建替えができると定めた区分所有法70条は憲法29条が保障する建替え不参加者の財産権を侵害するか（最判平成21・4・

23)	431
<b>98 建替え決議の無効</b> 建替え決議において敷地の特定はどこまで行うことが必要か（東京高判平成19・9・12）	435
●判例索引	439
●事件（マンション）名索引	450
●執筆者一覧	454