

工事妨害に対する対抗手段～室内への立入り承諾請求・妨害排除請求～

1 はじめまして、天神法律税務事務所に丸橋茂弁護士とともに所属しております、弁護士の西松と申します。

今回は、共用部分の工事を行うに際して区分所有者によって工事が妨害された場合の対抗手段をご紹介します。

2 個々の室内を通っている排水管の工事など、マンションで共用部分の工事ではあるものの専有部分に立ち入って工事をしなければならない場合に、工事に反対している区分所有者（以下「反対区分所有者」といいます）が、工事に伴う自室への立ち入りを拒否して、工事を行うことができないことがあります。

工事が行われない不利益が反対区分所有者だけに及ぶのであればそこだけ工事しないということも考えられますが、上下階にまたがる配管の工事など、反対区分所有者の室内に立ち入りができないことによってその専有部分の上下左右に隣接する部屋の工事をするのができなかつたり、反対区分所有者の室内部分の工事未了により配管が詰まって建物全体に漏水の危険が生じるという場合には工事せずに放置するわけにもいかず、対応に苦慮されることも多いのではないかと思います。

3 区分所有法6条2項は、区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができると定めており、配管工事など必要な工事のためであれば専有部分への立入りが法律上認められています。

したがって、正当な理由なく立入りを拒否された場合には、工事ができないことによって生じた損害（追加工事が必要な場合はその工事費用など）を請求することができます。

後記の私が担当した事件では、立入拒否によって必要となった追加工事費用250万円余りに弁護士費用等を加えた320万円余りの損害賠償が判決で認められました。

また、工事の立入りを実現する法的手段として、①立入りの承諾請求訴訟、②妨害排除請求訴訟、③①②の

判決に基づく間接強制、が考えられます。以下、順番にご説明します。

4 まず、①立入りの承諾請求訴訟についてですが、これは反対区分所有者に対して、工事の際に室内への立ち入ることを承諾するよう求める請求をする裁判です。

立入りの承諾請求は、上記区分所有法6条2項に基づく請求で、裁判で請求が認められれば、「反対区分所有者は、工事を施行するにあたり居室の使用を承諾せよ」という内容の判決が出ます。

5 次の②妨害排除請求訴訟は、工事の妨害を禁止するよう求める請求する裁判です。

①の承諾請求だけでは、室内への入室は承諾したものの建材の持ち込みを拒んだり、反対区分所有者が暴れるといった工事への妨害行為に対処することができないため、①の請求をする場合には、一緒に②の請求もすることが多いのではないかと思います。

この請求が認められれば、「反対区分所有者は工事を妨害してはならない」という内容の判決が出ます。

6 しかし、この①承諾請求、②妨害排除請求の判決は、直接強制の効果がありません。

直接強制というのは、文字通り判決を直接的に実行させるという強制執行の方法で、少々屈つぽくなりますが「工事を妨害しない」という不作為を直接的に強制することはできないというのが法律の建前です。

今回のケースでは、判決が出たのにもかかわらず反対区分所有者が工事の際の立ち入りを拒否した場合に、鍵業者によって解錠したり、工事を妨害する反対区分所有者を取り押さえて工事を強行するといった手段をとることはできません。

7 直接強制ができないことの代替的な手段として、③間接強制という方法が用意されています。

間接強制というのは、判決に違反した場合に金銭の支払いを命じ、心理的な強制を加えて、「間接的に」判決を守らせようとするものです。

工事のための室内の立ち入りを拒否されているという場合、①の判決に基づき、工事の際の立ち入りを拒否したら、1回あたりにつき、一定額を支払えという

内容の間接強制の申立てを行います。

法律上、「一定額」の金額は、「債務の履行を確保するために相当と認める額」となっており、立ち入りを拒否された場合にかかる追加工事の費用や、反対区分所有者の資力などが考慮されます。

私が担当した事例では、追加の工事費用が約200万円、反対区分所有者が一人暮らしの高齢者であるものの、管理費等の滞納はなく一定の資力があるというケースで、1日の立入り拒否の違反につき20万円を支払うよう命じる決定が出ました。

一度この間接強制の決定を取ると、工事の立入りを拒否するごとに違反金が増額していきますから、例えば上記事例で、3回（3日）拒否すると60万円を支払う義務が生じます。

- 8 この間接強制の決定を取得して、ようやく実際の工事に着手することになります。

ここで注意したいのが、反対区分所有者が立ち入りを拒否したことを証拠に残さなければならないということです。

例えば、1回の違反につき20万円の支払いを命じる間接強制の決定が出ており、実際に反対区分所有者が工事の立入りを拒否したとします。

このとき、反対区分所有者に対して、間接強制の決定に基づき20万円の支払いを求めることができますが、任意に支払ってくれることはほぼ無いでしょう（ここで素直に支払ってくれるような区分所有者であれば、そもそも工事の立入りを拒んだりしません）。

そうなると、反対区分所有者の預金の差押えやマンションの区分所有権の競売手続きを行って回収を図ることになりますが、その際に、執行文付与という手続きを申し立てる必要があります。

間接強制の決定は、「工事の立入りを拒否したこと」という条件が付いているので、裁判所に対して「工事を拒否した」という条件を満たしたことを認めてもらい、そのことを執行文という文書で示してもらおう手続です。

裁判所からしますと、反対区分所有者が工事の立入りを拒否したということは分かりませんから、客観的な証拠でこれを示す必要があります。

具体的には、事前に工事の内容と立入りが必要な日時を提示し、その日は在宅するよう求める旨記載した文書の内容証明で送付しておき、工事の際に反対区分所有者のインターホンを鳴らして返答がない、もしくは立ち入りを拒否する場面を録音・録画し、内容証明郵便の送達証明と録音・録画データを提出するということが考えられます。

事前に内容証明郵便を送付するのは、それに反応して工事の立入りを拒否する連絡があればその

連絡が工事拒否をしたことの証拠になりますし、また、工事の際に在宅していなかった（延いては拒否していない）という反論を封じる目的があります。

- 9 執行文付与の手続きが完了すれば、工事の立入り拒否によって発生した違反金の債権（以下「違反金債権」といいます）を基に、反対区分所有者の区分所有権（問題となっている工事未了の物件）を競売にかけ、強制的に所有者を変更させることができます。競売で物件を売却した代金の中から、競売の手続き費用や違反金を支払われずし、競売で同物件を購入した買主は反対区分所有者を物件から強制的に追い出すことができますから、実質的に工事が可能となります。

- 10 もっとも、工事の立入りは拒否するものの違反金は全額支払ってくるという場合は、そもそも債権がないので競売申立をすることができません。

また、物件に抵当権が付されていて、残債務よりも物件価値が低い場合（いわゆるオーバーローンの場合）も、競売ができません。競売をしても先にローンの弁済がされて違反金債権には配当される見込みがないことから、競売を申立てても裁判所によって取り消されてしまいます。

このような場合の最終手段が、区分所有法59条に基づく競売請求です。

区分所有者が共同の利益に反する行為を行った場合に、共同生活上の障害が著しく、他の方法によってもその障害を除去して共同生活の維持を図ることが困難な場合に、区分所有権の競売を認めるといえるものです。

区分所有権を強制的に奪う手続なのでハードルはかなり高いのですが、工事拒否が何度も続いて建物損壊の危険が生じている、工事拒否に加えて管理費の多額の滞納がある、住民に嫌がらせを行っているといった、マンションでの共同生活に著しい障害がある場合には、競売が認められます。

- 11 区分所有者が工事への協力を拒んだ場合には、以上のような対抗手段をとることができます。区分所有法に基づく競売請求までいかずとも、①②の判決が出た段階で任意に立ち入りを承諾するケースが多いように思います。また、判決後もなお立ち入りを拒否される場合においても、いくつかのステップを踏む必要はありますが、最終的に必要な工事はできるように法整備されています。

（弁護士 西松依里子）

