

最近の裁判例から (14) – 民泊と共同利益違反 –**共同利益違反によるマンション管理組合の区分所有者に対する民泊営業の停止、弁護士費用の請求が認められた事例**

(東京高判 令元・8・21 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

マンションの管理組合管理者が、不特定多数の者に宿泊施設として居室を使用させている区分所有者に対し、区分所有法6条1項の共同の利益に反する行為にあたるとして、民泊行為の停止及び弁護士費用の支払を求めた事案において、他の区分所有者の共同の利益に反する行為と認められるとして民泊営業の停止及び弁護士費用の一部の支払いを命じた事例。(東京高裁 令和元年8月21日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X(原告)は、本件管理組合の理事長であり、管理規約で、区分所有法に定める管理者となることが定められている。

Y(被告)は、不動産の売買・賃貸管理及びその仲介等を目的とする株式会社であり、本件マンションの一室(本件建物)を平成27年7月24日から所有している。

Xは、Yに対して、平成27年12月及び平成28年1月に書面を送付し、大きなスーツケースを携行した旅行者とみられる訪問者が本件建物に出入りしていることについて、旅館業法及び管理規約に違反する使用をしていることが疑われるとして、使用実態について回答を求め、これに対してYは、X指摘の訪問者(本件訪問者)は、Yの友人である旨を回答した。

なお、本件管理組合の管理規約22条には「住宅部分の組合員は、その専用部分を住居、事務所目的以外の店舗又は飲食店等(レストラ

ン、スナックバー、バー、喫茶店、クラブその他これに類する深夜営業を行なうものを含む)に使用することはできない。」との定めがあり、平成28年3月18日開催の管理組合臨時総会で、「いわゆる民泊又はこれに類する一切の行為に使用することはできない」という定めが追加され、同日から施行された。

しかし、その後も旅行者とみられる者の出入りは続き、Xは度々Yに対して、民泊行為の中止を申し入れたが、Yの利用状況に変化がなかったため、平成29年6月、管理組合総会において、Yに対し、本件建物を実質的な宿泊施設として使用することの禁止及び弁護士費用の支払を求める訴訟を提起することの決議を行い、本件訴訟を提起した。

一審裁判所は、X請求の宿泊営業の使用禁止及び弁護士費用30万円を認容した。

Yはこれを不服として、一審認定の本件建物に宿泊した人数や日数を認定する根拠証拠が不明であり信用性がないなどとして、Yの敗訴部分取り消しを求める控訴をした。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、原審同様、Xの主張を認め、Yの控訴を棄却した。

(1) Yが本件建物で民泊営業を行っているかについて

防犯カメラの映像から、本件訪問者らは、1階エントランスから本件マンション内に立ち入り、エレベータで本件建物の所在する7階に移動し、本件建物に入室していることが

確認できる。その数は、平成28年4月から平成30年7月までの間に、少なくとも2497人であり、同期間中、本件訪問者らが本件建物を訪れていた日数の割合は、約90%であること、清掃員とみられる者が、本件訪問者らが本件建物を退室した後に、大きな手提げカバンを携えて本件建物に入室し、概ね2時間程度が経過した後に本件建物を退室していることも確認される。更に本件建物ドアの内側には、チェックアウト時の注意事項等の記載が貼られていること等から、Yが反復継続して不特定多数の者を本件建物に宿泊させて、対価を取得し、本件民泊営業を行っていることが認められる。

Yは、X提出の資料等に信用性が認められないと主張するが、X提出の資料等に不自然な点は見当たらず、信用性が認められる。

(2) Yの行為が区分所有者の共同の利益に反するかについて

Yが本件建物で行っている本件民泊営業は、旅館業法に定める許可を得るべき内容であるにもかかわらず、許可を得ておらず、刑罰をもって禁止されている違法な行為であり、保護される利益はない。また、本件民泊事業のため、本件マンションの他の住民が、エレベータや郵便受けの利用に支障を生じていることが認められるほか、本件訪問者らはいずれもYの立会いのないまま外側オートロックドア及び内側オートロックドアを開扉している事実が認められることから、本件マンションの防犯設備の一部が無力化されていると評価せざるを得ない。

したがって、Yが本件建物で本件民泊営業を行うことは、他の区分所有者の共同の利益に反する行為であると認められ、本件マンションの他の区分所有者の全員は、Yに対し、本件民泊営業をしないように求めることができるというべきである。

(3) Yの不法行為について

Yは、Xからの再三にわたる本件民泊営業の中止の申入れにより、本件民泊営業が旅館業法に違反する違法行為であり、区分所有法に定める「共同の利益」を害することを知りながら、Xからの本件民泊営業の中止の申入れを無視し続けて本件民泊営業を継続したことから、Y以外の区分所有者らは、Yによる本件民泊営業を差し止めるため、弁護士に依頼して本件訴訟を提起せざるを得なくなったものと認められる。

したがって、Yの上記行為は、区分所有者らに対する不法行為を構成するものであり、同不法行為は、本件訴訟の提起まで継続していたものと認められる。

そして、本件事案の難易、訴え提起に至る経緯、Yらの応訴の状況等、諸般の事情を考慮すると、弁護士費用のうち、30万円についてYの不法行為と相当因果関係に立つ損害と認めるのが相当である。

3 まとめ

本件同様、マンションにおける民泊営業に関して、管理組合が区分所有者に対し、民泊使用の差し止めと弁護士費用の損害賠償を求め認められた事案としては、東京地判 平30.8.9 RETIO113-146、大阪地判 平29.1.13 RETIO 107-114などが見られる。

なお、本件裁判所も指摘をしているが、届出を行わず民泊営業をすること、民泊営業の届出はしたが、制限日数を超えて宿泊業を行うことは、旅館業の無許可営業に当たり、旅館業法第10条に、6か月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金の刑罰が定められている。

(調査研究部調査役)

最近の裁判例から (15) – 共有私道上の電柱移設 –

私道持分所有者が、他の私道持分所有者に電柱移設に協力する義務があるとして求めた移設請求が棄却された事例

(東京地判 平30・1・31 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

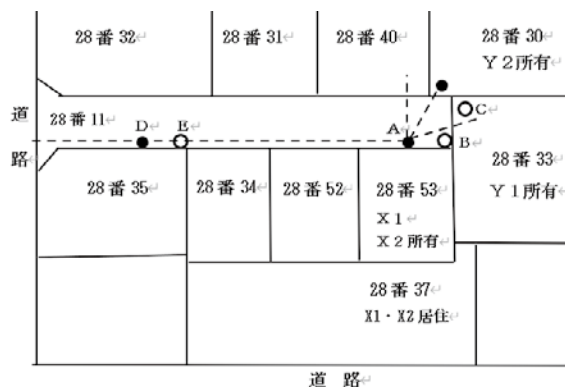
私道上の電柱移設を希望する私道持分所有者が、移設に反対する私道持分所有者に対し、民法251条または252条に基づき、移設に協力をする、または、移設に同意する信義則上の義務があるとして、移設に応じない行為は継続的不法行為を構成するとして、移設と慰謝料等の支払いを求めた事案において、どちらの義務も認められないとして請求が棄却された事例（東京地裁 平成30年1月31日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年6月、地番28番37の土地に居住するX1、X2（ともに原告）は売買により、地番28番53の土地と、同土地に接する地番28番11の私道の持分を取得した。

私道上には、Xら取得土地に近接し、Xら取得土地の真ん中辺りの位置Aに電柱（本件電柱）があり、普通自動車の大きさによっては、Xら取得土地から私道への出入りに手間がかかるなど、本件電柱が支障となる場合があった。なお、Xらは、土地取得に際し、本件電柱が位置Aにあることは知っていたが、兄弟であるY1、Y2（ともに被告）が移設に同意してくれると思っていた。

本件電柱は、もともと、X1及びYらの先祖の所有地（分合筆前の地番28番11の土地）に設置され、電話線のほか電線にも用いられていたが、現在は東電電柱Dから本件電柱を経由しY1、Y2及び地番28番40の土地上の建物に配線されていた。



なお、Xらが私道持分を取得した時点で、Y1、Y2の持分合計は3358/10000、Xら含む他の持分合計は6642/10000であり、その後、売買による持分移転があったが、Yらの持分割合は増減がなかった。

平成27年2月、X1は、電話会社からの私道共有者の同意が得られれば移設に協力するとの意向を受け、Y1に本件電柱を位置Bに移設する案（提案1）を提案したが、Y1は、所有建物の景観や資産価値が損なわれると考え、反対した。また、Y1の意向を聞いたものの、Y2の意向を確認せずに提案した位置Cに移設する案（提案2）もY2所有建物に居住するY2の子から反対を受けた。

さらに、平成27年12月初旬、電話会社からの提案を受け、東電が、X1了解のもと、本件電柱を撤去し、位置Dの電柱を1m半～2m程度離れた位置Eに移設し、直接3軒の建物に電線を引き込む案（提案3）をYらに提案したが、Yらは、遠い電柱から直接引き込むことでの所有建物の引込取付点での荷重の増加や、引込線の越境等の問題などが不安

であるとして、移設に反対した。

そのため、Yら以外の私道持分所有者から本件電柱の移設先の指定権限の委任も受けていたX1は、移設は民法252条所定の管理に当たり、移設に協力をする信義則上の義務がある、または、移設が民法251条所定の変更に当たるとしても、移設に同意する信義則上の義務があるとして、移設を求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xらの請求をすべて棄却した。

(信義則上の協力義務について)

本件電柱の移設に係る提案1、2及び3は、私道において本件電柱の場所を変更するものであり、私道の状態を物理的に変更するものであるから、民法251条所定の共有物の変更に当たると解するのが相当であって、共有者全員の同意がなければ、これら提案に係る本件電柱の移設をすることはできない。

そうすると、本件電柱の移設に係る提案のいずれも民法252条所定の共有物の管理に当たることを前提として、私道共有者の持分の価格の過半数の同意により、本件電柱の移設が可能とした上で、移設についてYらに信義則上の協力義務があるとするXらの主張は前提を欠くというほかはなく、Yらに信義則上の協力義務があるということとはできない。

(信義則上の同意義務について)

もっとも、本件電柱を移設しないことによってXらの受ける社会的経済的損失の重大性との対比に照らし、あるいは、私道の共有関係の発生原因、現在と移設後の利用状況、移設に同意する私道共有者の数及び持分割合その他諸般の事情に照らして、Yらが本件電柱の移設に同意しないことが信義則上許されない場合がおよそあり得ないとまでいうことはできない(最三判平10.3.24)。

しかし、Xらの提案はいずれも、現在の位置から1m半あるいはそれ以上離れた場所に移設するというもので、電柱の場所を大きく変更することにほかならず、一方、移設しなくても、Xら所有土地から私道への出入りの際に、普通自動車の大きさによっては出入りに手間がかかる等の支障を生じるというにすぎない。また、本件電柱は相続前から現在の場所にあり、さらに、Yらは、Xらや東電が本件電柱の移設について直接説明をしたり、Y2についてはXらはその意向を確認したりしなかったことなどから、不安と不信を募らせていったというのであるから、他の共有者が本件電柱の移設に同意していること、提案3においてYら所有各建物の引き込み電線支持点の荷重に耐えられる対応が可能であること等を考慮しても、Yらに、いずれの提案にも同意すべき信義則上の義務があったとまでいうことはできない。

3 まとめ

本件は、電柱移設は民法第251条の変更にあたると判断され、さらに、移設希望者と反対者の社会経済的損失等を比較した上で、反対者の信義則上の義務を認めなかった裁判例であり、事案判断での判決と言える。

しかしながら、来年、民法第251条1項の変更の規定に、「その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く。」との文章が加わることや、今後、ガス、上下水道、電気等のインフラ設備の老朽に伴う私道における設備交換や移設に関する相談等も予想されることから、不動産業者としても、取引実務において共有物に関する変更や管理についての疑義が生じた場合に、本件を参考とされたい。

(調査研究部調査役)