

最近の判例から (10) – 看板の撤去請求 –

区分所有者の専有部分への看板の設置が管理規約等に反するとする管理組合法人による撤去請求等が認められた事例

(東京地判 平28・4・21 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

マンションの管理組合法人が、歯科医院を経営する区分所有者に対して、当該マンションの専有部分から窓を通して外部に見えるように設置した看板の撤去等を求めた事案において、看板の設置行為はマンションの外観変更に当たり、管理規約及び使用細則に違反し、共同の利益に反する行為であるとして、その撤去と弁護士費用を含む費用の一部の支払いが認められた事例（東京地裁 平成28年4月21日判決 一部認容 控訴後和解 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件マンションは、鉄骨鉄筋コンクリート造12階建ての建物で、住宅部分20戸、事務所部分100戸、店舗部分2戸で構成されており、都道に面した1階から5階はガラスが多用され、2階にある本件専有部分も同様であった。

歯科医院を経営するY（被告）は、平成26年5月ころから、看板（本件看板）を本件専有部分内に設置しており、本件看板は、都道側から視認できる。

本件マンションの管理規約には、12条3項に「事務所部分の区分所有者は、その専有部分を事務所（医院・歯科医院等を目的とする施設を含む）として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑になるような営業形態・営業行為をしてはならない。」、4項に「区分所有者及び占有者は、専有部分の窓から外部に見えるような看板等の掲示物を展示して、広告・宣伝をなさないものとする。」との規定

があり、使用細則には、10条に「建物の保全及び本物件内の秩序を維持するため、使用者は、次の事項については、事前に代表理事及び管理受託者の書面による同意を得なければならない。(14)広告・宣伝のためのチラシ配布・掲示物・垂れ幕・のぼり等」、12条に「使用者は、次の事項をしてはならない。(5)住宅・事務所等内の基本構造を変更したり、その外観を変更すること。」などとする規定がある。

Yは、平成26年4月22日、管理組合法人X（原告）の代表理事に対し、本件専有部分の窓に部屋の内側から看板を設置することについて同意を求める旨を記載し図面を添付した文書を送付したが、Xの代表理事はこれに同意することなく、看板の取り外しを要請した。Yはこれに応じず、平成26年10月開催のXの定期総会において、管理規約12条に4項が追加され、本件看板の撤去を求める訴訟の提起が可決された。

Xは、Yが本件看板を掲示する行為は、歯科医院の外観を変更する行為に当たり、管理規約12条3項、使用細則12条(5)に違反するなどと主張して、Yに対し、本件看板の撤去並びに弁護士報酬147万円及び遅延損害金の支払いを求めて提訴した。

これに対してYは、本件看板は、本件専有部分内に設置した2本の棒に取り付けられたもので、窓そのものには手を加えていないから、本件看板の掲示行為は「外観を変更すること」には該当しない、本件看板は、白色の板に比較的落ち着いた紺色で文字、数字等が

書き込まれたものであり、内容も最小限の情報にすぎない、Xの主張は、信義則違反又は権利の濫用であり許されないなどと主張して争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Yが看板を設置しているのは、本件専有部分内であるが、本件看板は、窓ガラスを通じて外部から見える状態である。その設置態様が、容易に取り外すことが出来るものであるとしても、看板の目的からすれば、一時的な設置ではないと思われ、Yは、同看板の設置に当たりXの代表理事の同意は得られなかったこと、本件マンションがガラス窓を多用した特徴的な外観を有していることに照らせば、その外観保持の観点からは、Yの本件看板の設置行為は、本件マンションの外観に相応の変更ないし影響を生じるものであるといえるから、使用細則12条(5)で定められた外観変更にあたるというべきである。

本件看板の設置行為は、同使用細則に反する行為であり、また管理規約12条3項にも反するから、区分所有法6条にいう区分所有者の共同の利益に反する行為であるといえる。

(2) たしかに、本件看板は色彩や使用する文字の大きさは抑えられたものとなつてはいるが、一定の大きさを有しているので、本件マンションの外観に影響を与えるものであることは上記(1)のとおりであり、これに、管理規約12条4項が、定期総会において賛成多数で可決された経緯も踏まえると、当時の代表理事に裁量の逸脱又は濫用があったとはいえず、Xが、使用細則10条の同意がないことを理由に、本件看板の撤去義務があると主張することは、信義則違反又は権利濫用には当たらない。

なお、本件マンションの区分所有者の中には、Yのように外部からの来訪者を予定する医院等があり、かつては、都道側に集合看板が設置されていたが撤去された経緯や現状を踏まえると、共用部分の使用方法については、一定の配慮を要するものと思料される。

(3) Yは、管理規約68条4項（弁護士費用等諸費用の請求）に基づいて、Xが本件訴えを提起するのに要した費用を負担するものと認められるところ、その費用としては50万円の限度で認容するのが相当である。

Xの請求は、本件看板の撤去、並びに、訴訟費用等50万円及びこれに対する訴状送達日の翌日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払いを求める限度で理由があり、その余の部分は理由がないので棄却する。

3 まとめ

本件マンションは、都内の複合用途型のマンションであり、下層階はガラス窓が多用されている建物である。事務所や店舗等のテナントにとっては、看板は営業をしていることを示す手段として重要なものといえるが、本件では管理組合側の同意が得られず、その撤去請求が認められた。

ただし、上記2(2)後段の「・・かつては、都道側に集合看板が設置されていたが撤去された経緯や現状を踏まえると、共用部分の使用方法について、一定の配慮を要するものと思料される。」との指摘については実務上も参考にすべきものと思われる。

複合用途型のマンションでは、本件のような看板の設置に関する事項、店舗等の業種や営業時間に関する事項等について、管理規約や使用細則等で規定されているのが通常と思われ、これらのルールが当事者の判断に影響しうるものでもあり、取引に関与する場合には十分に注意する必要がある。