

店舗の内装工事を不承認としたマンション管理組合と貸主に対する、借主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令4・1・18 ウエストロー・ジャパン) 新井 一成

飲食店目的で区分所有建物を賃借した借主が、マンション管理組合に内装工事を不承認とされ、開業ができなかったため、管理組合と貸主に損害賠償を求めたが、棄却された事例(東京地裁 令和4年1月18日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

令和元年9月27日、本件店舗(マンション地下1階の区分所有建物)について、借主X(原告)はイタリアンレストラン営業を目的に、媒介業者Aの媒介により、貸主Y2(被告)との間で賃料月額16万5000円、賃借期間3年とする旨の本件賃貸借契約を締結した。

同年10月5日、Xは、Aとの間で、代金740万8500円として、内装工事及び電気設備給排水工事を目的とする本件請負契約を締結した。

Xは、マンション管理組合Y1(被告)に対し、内装工事の承認を求めたが、Y1は同年11月2日、これを不承認とする旨の決議を行ったため、レストランの開業を断念し、Y2及びAとの本件賃貸借契約及び本件請負契約をそれぞれ合意解除した。

その後、Xは、Y1に対して335万余円、Y2に対して152万余円の損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

(Xの主張)

- ・Y1の管理規約及び店舗使用細則には、専有部分における店舗営業を直接に禁止する規定はなく、Y1はXに営業を禁止する権

限を有していないため、不承認決議は、当然に違法となり、Xに対する不法行為を構成する。

- ・Y2は、本件賃貸借契約締結前から本件マンションの竣工時の住民トラブル(隣接する建物のイタリアンレストランの臭気について入居者から苦情が出て、同店は閉店した。)の存在を認識しており、本件賃貸借契約の締結に当たり、竣工時のトラブルの存在を告げる義務があったが、それを怠った。
- ・Y2は、平成30年頃に本件建物にピッツェリアを出店しようとしたBが、Y1から排気用ダクトの設置を承諾しないとされ出店を断念したことを知っていたにもかかわらず、本件賃貸借契約の締結においてXに対し、Y1に事前に工事内容を説明しておく必要があるとか、ダクトの設置は困難であり、Y1からストップがかかって店舗の開設が難しくなるといった内容の説明義務を怠った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(不承認決議の不法行為妥当性について)

区分所有法によれば、管理組合は、区分所有建物の管理を行うため、区分所有者の全員で構成される団体であり、区分所有建物の管理を行う権限を有している。そして、区分所有者が共同の利益に反する行為をした場合に

は、管理者の名において、当該行為の停止等の請求をすることができる」とされている。

同法の規定を受けて、Y1の管理規約において、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な環境を確保することを目的として、Y1は構成されており、区分所有者のために、共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために必要な措置を講ずる権限を有するから、区分所有建物内で共同の利益に反する行為が行われようとしている場合には、当該行為の停止等を求める権限を有すると解される。

加えて、Y1の管理規約では区分所有者が専有部分の修繕等を行おうとするときは、Y1の理事長の承認を受けなければならないこと、対象物件の使用については別に使用細則を定めるものとされ、店舗使用細則においては、店舗部分は、臭気等を発生させ、住環境に悪影響を及ぼすおそれがある用途には使用できないものとされており、Y1が本件店舗における工事や営業を承認するか否かを決定する権限を有することは明らかである。

また、Xが開業しようとしていたのは、イタリアンレストランであって、イタリアン料理が臭気を伴うものであることは否定し難く、Y1が、開業によって臭気が発生することにより住環境が悪化するのではないかという懸念を抱くことが不合理であるとはいえない。現に、近隣のイタリアンレストランが臭気による住民トラブルで閉店した事案等が発生しており、飲食店の臭気を気にする区分所有者が多く、Y1としても臭気を伴うレストランの開業につながる工事については、承認の可否を慎重に判断することが求められる立場にあったといえる。ところが、Xは、実効性のある臭気対策を提示できず、Y1が開催した臨時総会において区分所有者の圧倒的多数で不承認が決議された。さらに、本件建物で飲食店の営業が保証されていることをうか

がわせる条項が管理規約に存しないことも考慮すると、Y1による本件不承認決議は、区分所有者の共同の利益を慮ったものであり、不合理とはいえず、違法ではなく、Xに対する不法行為を構成するものではない。

(被告Y2の説明義務違反の有無について)

Y2が本件賃貸借契約締結時に竣工時のトラブルを知っていたとは認められないから、Y2がXに告げる義務があったとはいえない。

また、Y2が説明するまでもなく、は、事前に工事内容をY1に説明する必要があること、Y1が工事を不承認とすることによって店舗開設が難しくなることを認識できたといふべきであるから、Y2にこれらを説明すべき義務があったとはいえない。

(結論)

以上のとおり、Xの請求は、いずれも理由がないので棄却する。

3 まとめ

媒介業者は、区分所有建物の賃貸借契約の媒介において、宅建業法35条により、マンション管理規約等における専用部分の用途その他の利用制限を説明する必要がある。

しかし、本件のように、管理規約等に当該借主の用途を具体的に禁止する定めはないが、管理組合がマンションの住環境に悪影響を及ぼす等の理由で、内装工事を承認せず、借主が営業できないケースが時折みられる。

媒介業務においては、トラブル回避の観点から、管理規約等の確認だけでなく、契約前に借主より管理組合に具体的な使用方法を詳細に提示してもらい、営業が可能であることの確認をとったうえで媒介することが、実務上必要と思われる。

(調査研究部上席調整役)