

最近の判例から (13) – 管理費支払いと共用部分の修繕 –

マンションの未払い管理費及び修繕積立金等の支払いと、管理組合による共用部分の修繕の間には履行上の牽連関係は認められないとした事例

(東京地判 平29・9・20 ウェストロー・ジャパン) 高橋 兼生

マンションの管理組合が区分所有者の一人に対して未払いの管理費及び修繕積立金等の支払いを請求した事案において、当該区分所有者が求めた共用部分に起因する専有部分の雨漏りの修繕義務と、管理費等の支払い義務は、履行上の牽連関係があるとの同時履行の抗弁の主張を否定し、管理組合による請求を認めた事案。(東京地裁 平成29年9月20日判決 認容)

1 事案の概要

Xは、昭和52年に建築されたマンションの管理組合であり、区分所有法3条に基づき区分所有者が全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために構成された団体である。

本件マンションに係る区分所有法30条の規約である「X管理組合規約」には、次の定めがある。

ア Xは、管理業務として、次の業務を行う。
敷地及び共用部分等の点検、定期保守、清掃等の維持管理、共用部分等の諸修繕、建物及び敷地の固定資産税・都市計画税及び共用部分等の水道料金等の配分、徴収、共用部分に付保する損害保険契約に関する事項並びにその他日常の維持管理に関する業務

イ 組合員は、上記アの業務を行うために必要な費用、管理費（月額）を支払うものと

する。

ウ 管理費の内訳は、次のとおりとする。
共用部分等の水道料、揚水用ポンプ等の動力費、共用部分等の電灯費（門灯、廊下）、（以下、略）

エ 組合員は、下記オに掲げる業務を行うために必要な費用として、管理費用の他に補修積立金（月額）を支払うものとする。

オ 補修積立金は、次の目的のために支出されるものとする。

外壁、内壁、床、手すり、天井、ホール等共用部分等の補修、修繕費（塗装を含む。）、揚水用ポンプ等受電、配電設備の取替修繕費、不慮の事故その他の事由による共用部分等の修繕費

Yは平成13年1月9日、本件マンションの1室を競売により取得し、現在に至るまで本件専有部分を所有している区分所有者の一人である。Yが平成23年5月分以降の管理費等を支払わなかったため、Xは平成28年7月29日、東京簡易裁判所に対し、Yを債務者として支払督促を申し立てたが、Yは概要以下の異議申し立てを行った。

(1) 平成22年6月頃から、Yが所有する専有部分の天井から雨漏りがするようになったところ、その雨漏りが発生した原因は、共有部分にある可能性が高い。Xはその原因を究明し、修繕をすべき義務がある。

(2) Xは、本来、本件マンションの管理組合

として、共用部分に起因してYの専有部分に雨漏りを生じさせた可能性がある以上、当該共有部分につき雨漏りの原因を究明する責任があるところ、それを全く果たしていないため、Yは、同時履行の抗弁として、管理費等の支払を拒否したものである。

- (3) Xの共有部分等の修繕義務とYの管理費等の支払義務は、いずれも本件マンション管理規約に基づいて発生しており、相互に関連的に履行させることが当事者の公平に適するものであって、両債務の間には履行上の牽連関係が認められるので、Xが共用部分の修繕義務を履行しない限り、Yは管理費等の支払を拒否することができる。

本件は、簡易裁判所から地方裁判所へ移送された。

2 判決の要旨

- (1) 区分所有建物の管理費等は、管理組合の構成員である区分所有者らが、管理組合に対して、区分所有建物の管理を行わせるための報酬等の対価として支払うものではなく、区分所有建物の維持管理という共通の利益ないし必要性のある事項の費用等に供するため、区分所有者が自らを構成員とする管理組合に対して拠出するものである。本件の管理費等についても同様の趣旨であるというのが相当であり、このことは、本件マンション規約にも表象されている。
- (2) 本件マンション規約に照らせば、マンションの区分所有者が管理組合であるXに対して支払うべき管理費等が、Y主張の修繕義務と一対一の対応関係にあるものでもないことは明らかであるし、Yも区分所有者の一人として、本件専有部分を所有し、共用部分や敷地の利用等をしている以上、Xによる管理業務により生じる利益を享受しているというべきである。

- (3) そうすると、管理組合であるXの構成員である区分所有者らの、Xに対する管理費等の支払と、Xが本件マンションにつき行う管理業務等とが、双務契約における当事者間の相対する同時履行関係にあるということはできないから、仮にXにおいてYが主張するような修繕義務の不履行があったとしても、管理組合の構成員の一人であるYにおいて、同時履行の抗弁権により、構成員（区分所有者）ら全体の共通の利益ないし必要性のある事項の費用等に供される管理費等の支払を拒むことはできず、また、本件全証拠によっても、その他YがXからの管理費等支払請求を拒むことを根拠づけるような事情を認めることはできない。

3 まとめ

その後Yは控訴したが、控訴審もYの同時履行の抗弁は認めず、Xの請求は全部認容すべきであるとして、Yの主張を棄却した（東京高判平30・3・15 ウェストロー・ジャパン）。

本件判示中の「管理費等は、管理を行わせるための報酬等の対価として支払うものではなく」「管理費等の支払と、Xが本件マンションにつき行う管理業務等とが、双務契約における当事者間の相対する同時履行関係にあるということとはできない」はマンション所有者（居住者）と管理費、管理組合、管理業務の関係を改めて理解する上での参考になる。

マンションに関わる最近の裁判例としては、管理組合は共用部分について民法717条の工作物の占有者ではなく、また、管理組合規約は管理組合と区分所有者との間の契約には当たらない（団体の目的・権能を定めた規定にすぎない）としたもの（東京高判平29・3・15 判例タイムズ1453-115）もある。参考にされたい。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (14)－民泊と管理規約－

管理規約で禁止されている民泊行為をした区分所有者への民泊行為の差止めと違約金の請求が認められた事例

(東京地判 平30・8・9 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

マンション管理組合が、不特定多数の者を対象として宿泊施設として使用させる行為(民泊)をしている区分所有者に対し、管理規約に反するとして、民泊行為のために使用することの差止め及び違約金の支払いを求めた事案において、管理規約に反するとして、民泊行為の差止めと違約金の支払い請求が認められた事例(東京地裁 平成30年8月9日判決 認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

原告Xは、本件マンションの区分所有者全員をもって構成され、本件マンションの建物並びにその敷地及び附属施設の管理を目的とする管理組合で、被告Yは本件マンション一室の区分所有者である。

本件マンションの管理規約(本件規約)には、「①区分所有者は、その専有部分を専ら住宅あるいは事務所として使用するものとし、他の用途(不特定の者を対象としてその専有部分を宿泊や滞在の用に供することを含む)に供してはならない、②区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、期間を1か月以上とし(いわゆるウィークリーマンション等の短期間の貸与をしてはならない)、この規約、使用細則等に定める事項及び総会の決議をその第三者に遵守させなければならない、③区分所有者が管理規約に違反したときは、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる、④本件規約違反者に対

して訴訟を提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用の一切を請求することができる」などと定められていた。

Yは、平成28年1月頃から、b社が開設するウェブサイトを利用して、不特定多数者を対象として当該住戸の宿泊予約を受け付ける民泊行為を開始し、これにより素性の不明な不特定多数の外国人が頻繁に本件マンションに出入りするようになった。平成28年夏頃、管理会社に対し、当該住戸の隣接住戸居住者より、当該住戸において、夜間に大声で会話してうるさいとの苦情が寄せられた。また、当該住戸宿泊者である外国人が、ごみの分別を行わずにまとめて捨てていた。管理会社が平成28年5月から調査したところ、10名を超える外国人の家族連れ等が本件マンション内に所在していたことを確認した。

Xは、Yに対し、事情を確認したところ、Yは、予約済みの案件が平成28年12月まで4件あるため、その分だけでも許可してもらいたいと主張したが、同年10月開催のXの理事会においてこれを却下し、直ちに民泊使用を止めなければ法的措置を検討することとした。

平成29年1月、本件マンションの管理員がマンション内にいた宿泊客と思われる外国人に確認したところ、宿泊予約票には同年同月24日から27日までの宿泊が予約されていた。

Xは、平成29年5月開催の臨時総会において、Yに対し、管理規約及び建物の区分所有

法に基づき、民泊営業差止等請求訴訟を提起する議案を可決し、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を全て認容した。

(1) 認定事実によれば、Yはb社が開設するウェブサイトに当該住戸の情報をアップして、当該住戸を不特定多数の者を対象として宿泊施設として有料で使用させていたと認められ、民泊行為をしていたものと認められる。

本件規約本件規約32条1項には、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅あるいは事務所として使用するものとし、他の用途（不特定の者を対象としてその専有部分を宿泊や滞在の用に供することを含む）に供してはならない」、本件規約37条の2第1項には「区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、期間を1か月以上とし（いわゆるウィークリーマンション等の短期間の貸与をしてはならない）」と定められており、Yの行為は、これらに反するものであったといえる。

また、Yは、民泊行為を今後行わないと述べておきながら宿泊客を募集していたことに照らすと、本件規約に反して今後も民泊行為をするおそれが高く、民泊行為を差し止める必要性が認められる。そして、本件規約70条3項で「区分所有者が管理規約に違反したときは、理事長は、理事会の決議を経て、その差し止め又は排除のための必要な措置をとることができる」と定められているところ、理事会において、法的措置の検討をすることとされ、その後、臨時総会で本件訴訟提起について決議を経ているのであるから、Xは、Yに対し、民泊営業の差し止め等を求めることができる。

Yは、本件規約32条の改正及び37条の2の

新設はYの権利に特別の影響を及ぼすものであるから、区分所有法31条1項の承諾を得る必要があると主張するが、本件マンションの居室を民泊または短期間の賃貸借に供することを禁止する規定であって、Yの権利に特別の影響を及ぼすものではないから、Yの承諾は不要である。

(2) Yは違約金条項が公序良俗に反し無効であると主張するが、原告が本件規約違反者を被告として訴訟を提起する場合の弁護士費用を相手方に負担させるという規定が公序良俗に反するともいえない。よって、本件違約金条項は有効に成立しているといえ、違約金として弁護士費用の支払を求める範囲で認容する。

3 まとめ

民泊には、訪日外国人増加に伴う宿泊施設不足の解消、空き家の有効活用などの効果が見込まれることから、平成29年6月に住宅宿泊事業法（民泊新法）が成立し、平成30年6月に施行された。

他方、民泊利用者による近隣住民への迷惑行為などが問題となる場合があり、自治体が条例で規制するほか、管理規約で民泊を禁止しているマンションも見られる。本事案は、管理規約で民泊の禁止が定められた場合において、判決で民泊行為の差し止め等が認容されたものであり、民泊への対応を検討する際に参考となる事案である。

同様の事案として、管理規約で禁止されている民泊行為の差し止め請求に関する損害賠償が認められた事例（大阪地判 平29・1・13 RETIO107-114）もあるので、併せて参考にされたい。

最近の判例から (15)－カラオケ騒音被害－

スナックのカラオケ騒音に対する度重なる苦情申入れが営業妨害行為には当たらないとされた事例

(東京地判 平29・5・31 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

1階スナック店舗の経営者が2階住人に対し、カラオケ騒音の警察や区役所への度重なる通報や苦情申入れにより営業妨害を受けたとして、営業損害等の損害賠償を求めた本訴に対して、住人が、平穏な生活が妨害され睡眠障害を患ったとして治療費等を求める反訴をした事案において、住人の行動は違法な営業妨害には当たらないとして本訴を棄却し、反訴については住人の騒音被害を認めて請求を一部認容した事例（東京地裁 平成29年5月31日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Xはスナックを営む目的で、貸主Aが所有する4階建て建物（軽量鉄骨造）の1階部分を媒介業者Bの媒介により借り受け、平成27年3月より営業を開始した。本件スナックは、午後8時から翌日午前2時まで営業し、無料でカラオケを利用できるサービスを提供するものであったため、音、臭気及び煙などで近隣に迷惑が掛からないようにすることを条件にAがその申込みを承諾したものであった。

その為、Xは、営業開始に先立ち、床及び天井に防音ボード、防音シートなどを設置する防音対策工事を行った。

開店日に、従前から本件建物の2階に居住するYからカラオケや営業の騒音について苦情があり、Xは追加の防音工事を施したり、スピーカーの位置を変更するなどの対策を講じて営業を続けたが、その後もYは数十度に渡り、警察、区役所、Aに対して通報したり、

苦情を申し立てたため、違法な営業妨害行為であるとして、営業損害、慰謝料等343万円余を求めてXがYを訴えた。

これに対してYは、平穏な生活が妨害されて睡眠障害等を患ったとして治療費や慰謝料等200万円の損害賠償を求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却し、Yの請求を一部認容した。

(1) 本件カラオケの使用の違法性

事業活動に伴って発生する騒音による侵害行為が違法な権利侵害に当たるかどうかは、侵害行為の態様、侵害の程度、被侵害利益の性質及び内容のほか、当該地域の地域環境、行為者の側の事情などの諸般の事情を総合考慮して、その被害が社会生活上受忍すべきと認められる限度を超えるものかどうかによって判断するのが相当である。

そして、当該事業活動に伴う騒音について行政取締法規の規定が存在する場合、そうした規定による基準が、受忍限度を超えるか否かを判断する上で重要な指標になる。

本件では、東京都環境確保条例により、飲食店営業を行う者は、午後11時から翌朝6時までの間、原則としてカラオケ装置を使用してはならず、その例外を、①音響機器等から発する音が防音対策を講ずることにより当該営業を営む場所の外部に漏れない場合のほか、②地下街や人の居住の用に供されている建物等の境界線から50メートル以上離れた場

所において営業する場合で、かつ、区域の区分ごとに定められた音量を超えない程度（本件店舗のある近隣商業地域においては、午後11時から午前6時までの間は、音源の存する敷地と隣地との境界線における音量が50dBを超えない程度）で音響機器等を使用する場合に限っている。

本件では、居住用建物の階上、階下の関係において、これに匹敵する最大44.6dBないし49dBの音量の騒音が生じており、しかもこのような音漏れが深夜2時の営業時間終了時まで断続的に続いていたもので、Xによる侵害行為の態様や程度は軽視できない。

本件店舗におけるカラオケ装置の使用は、何ら周辺住民に受忍を強いるような公益性を有するものではないこと、Xも、音や臭気などで迷惑をかけないことを条件に、階上にYが居住する居室を賃借し、飲食店を営業しているのであるから、午後11時以降午前2時までのカラオケ装置の使用は、被告に対する関係で、受忍限度を超える違法な権利侵害行為と評価すべきである。

(2) Yの苦情申入れ等の違法性

Yは、午後11時以降に音漏れがある場合や、特に気になる程度の音量が生じていた場合に限って報告をしたり警察に通報しており、これらのYの被害申告の状況からしても、音漏れの有無や程度について、Yが誇大な申告をしているものとは認めがたく、こうした被害を受けているYが、貸主や仲介業者に対して善処を求めたり、行政に相談に赴いたり、警察に通報したりといった対応をしたからといってXの正当な営業活動を違法に妨害したとまでいうことはできない。

(3) Xの不法行為による損害額

Yの不眠による受診分については、本件騒音被害によるものと認め、その治療費6950円を相当因果関係のある損害と認める。

慰謝料については、認定した騒音の程度（午後11時からの時間帯に最大で49dB、平成27年4月13日以前はそれ以上の騒音を生じさせる程度の音漏れ）、受忍限度を超える騒音の発生期間（平成27年3月7日から同年11月2日まで）などに照らせば、30万円が相当である。弁護士費用については、本件事案の内容に鑑み、3万円が相当である。

3 まとめ

1階部分が店舗、事務所等で、上層階が住宅となっている建物やマンションにおいて、特に飲食店である場合には、音や臭気を巡って階上の住人とのトラブルが発生しやすい。

本裁判例は、スナックのカラオケ使用が条例違反等により、受忍限度を超えると認められる場合において、上階の居住者が行った苦情や警察への通報が営業妨害には当たらないとするとともに、当該者の不法行為に基づく損害賠償請求が認められた事例であり、同種トラブルの参考になる。