

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)