

最近の判例から

(13)

マンション賃借人の居酒屋の深夜営業に対する

禁止請求等が容認された事例

(神戸地裁尼崎支判 平一三・六・一九 判時一七八―一三二) 中村 行夫

マンションの店舗部分を区分所有者から賃借した者が、居酒屋を営業し、管理規約に違反して、厨房用換気ダクト、造作・看板等を設置するとともに、深夜まで営業を行ったため、区分所有者共同の利益に反するとし、管理組合からのダクト、造作・看板等の撤去、深夜の営業禁止の請求等が容認された事例(平成一三年六月一九日判決 一部容認一部棄却 控訴後取下げにより確定 判例時報一七八一 号一三一頁)

一 事案の概要

平成一〇年一〇月、兵庫県内のJR線駅前で、マンション分譲業者Aが建築・販売したマンション(店舗一区画、二階以上は全て住戸で一四三戸、以下「本件マンション」という。)の入居が開始された。Y₁は、本件マンションのうち一階の店舗部分(専有面積二七八・七

六㎡)を購入し、平成一一年一月、店舗部分のうち西側三/四に相当する部分(以下「本件店舗」という。)を、居酒屋を経営するY₂に賃貸する契約を締結し、Y₂は、本件店舗の工事に着手し、同年三月、年中無休・午前一時まで営業の居酒屋として開業した。なお、Y₁は、東側一/四に相当する部分は歯科医院に賃貸していた。

本件マンションの管理組合Xは、(1)Y₂の居酒屋のダクトが、管理規約で定められた場所に設置されておらず、そのためダクトから排出される油煙、臭気で居住者に甚大な被害を与えている、(2)また造作・看板等が管理規約に違反して専有部分の範囲外に設置されているとして、それらの撤去を求めるとともに、(3)毎日深夜まで営業しているため、客・従業員の大声や自動車の騒音により、平穏な生活を妨害されているとして、日曜・祝祭日及び平

日午後一〇時以降の深夜営業の禁止を求めた。

これに対し、Y₁及びY₂は、(1)ダクトの設置場所は管理規約において規定されておらず、またダクトの先端部に空気清浄器等が付設されており、油煙や悪臭は受忍限度の範囲内である。また、その設置は、Aの指示に基づいたもので、かつ、XはAに代理権を与えたような外観を作出しており、Xの主張は信義則に違反する。(2)造作・看板等は、アプローチ部分にはみ出しているが、本件店舗の庇(二階の住戸のベランダ部分)内に納まっており、マンション居住者の生活に影響を与えていない。外観等も通常の居酒屋程度で、防災上も問題はない。(3)深夜営業については、本件立地は「近隣商業地域」で、閑静と言えるような位置になく、むしろ、すでに飲楽化した地域であり、他方で営業時間の制限によってY₂は、営業上大きな影響を受ける。区分所有者の迷惑は受忍限度内であって、共同の利益に反するとはいえず、Xの請求は権利の濫用であると主張した。

Xは、平成一一年七月、その総会において、Y₁及びY₂を相手として、ダクト、造作・看板等の撤去及び日曜・祝祭日及び平日午後一〇時以降の深夜営業の禁止並びに三〇〇万円の損害賠償を求める訴訟の提起を決議し、提訴に

及んだ。

二 判決の要旨

裁判所は、次のように判断し、 Y_1 及び Y_2 の行為は区分所有者の共同の利益に反するとし、 Y_2 に対して、ダクト、造作・看板等の撤去及び午後一時以降の営業禁止を、 Y_1 及び Y_2 に対して、一〇〇万円の損害賠償を命じた。

(1) ダクト等については、①本件マンションの住戸は全住戸が、北側に共用廊下を、南側に窓とベランダを設けた構造であり、ダクトからの排気が生活住戸側に排出されて被害が生じることを回避する等のためダクトの設置場所が限定されていると認められる。② Y_2 が、ダクト等を店舗の南側外に設置することは管理規約に違反しており、そこから排出される油煙や臭気のため迷惑、不快感を与えている。③XとAとは別法人であり、Aの指示があったからといって、Xからの指示があったとはいえず、XがAの行為について責任を負うものではない。

(2) 造作・看板等については、管理規約に、店舗用アプローチには容易に移動できるもの以外は置くことができないと明記して、固定式看板や造作の設置を禁止しているところ、本件造作・看板等の設置は、防犯・防

火上の安全性を低下させる等により、管理規約に違反している。

(3) 深夜営業については、①区分所有法六条にいう区分所有者の共同の利益に反する行為には、有害、迷惑、不快といった生活妨害騒音、臭気等を含むと解される。②本件マンションで営業を行う以上、本件管理規約使用細則で定める「楽器演奏を午前一時から午後八時までには制限する」等の規定の趣旨を最大限に尊重する義務があり、営業時間の制限は、本件マンションを営業場所として選択したことから、当然に生じる制限である。③現在の営業時間によつては、騒音等により住民の安眠を妨げ、平穏な生活を妨害するものと認められる。ただし、日曜・祝祭日の営業と営業を区別する理由はない。

三 まとめ

本判決は、区分所有建物の義務違反者に対する措置に関して、区分所有法五七条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）に基づく行為の停止等の請求事例の判断に一例を加えたもので、実務上の参考になるものと考えられる。

先例が少ない分野であるので、どのような

行為が共同の利益に反する行為に該当するか否かは、具体的なケースごとに判断するほかないが、先例（東京高判昭和五三年二月二十七日）では、「当該行為の必要性の程度、これによつて他の区分所有者が被る不利益の態様、程度の諸事情を比較考量して判断する。」としており、本判決でも具体的な検討が加えられたうえで判断されている。

また、本裁判で争われた、マンション分譲業者Aの工事に関する指摘や指示は、一般実務上で、通常見受けられる行為であるが、 Y_1 及び Y_2 が主張したように、外形的には権限を有するかのよう誤解される要素をもっており、分譲業者がこのような行為を行う場合には、権限の所在を明らかにするとともに、規約の内容を明確に示して、規約の遵守を求めることが必要であると考えられる。