

最近の判例から (5)

専有部分の用途違反に対する使用禁止請求が 権利の濫用にあたりとされた事例

(東京地判 平17・6・23 判タ 1205-207) 亀田 昌彦

マンションの管理組合が、専有部分を治療院として使用する賃借人及び区分所有者に対し、管理規約に違反するとして使用禁止を求めた事案において、当該使用禁止請求は権利の乱用にあたりとて棄却された事例（東京地裁 平成17年6月23日判決 棄却 控訴判例タイムズ1205号207頁）

1 事案の概要

平成11年12月、Y1は、本事例における建物（以下「本件マンション」という。）の〇〇号室（以下「本件居室」という。）の区分所有権を相続により取得した。平成13年10月、Y1を賃貸人、Y2を賃借人とする本件居室の賃貸借契約が締結され、Y2はカイロプラクティック治療院を開設した。

本件マンションの管理組合Xは、本件マンションの管理規約は「区分所有者は、その専有部分につき住宅部分は住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない」と定めている。住宅部分である本件居室をY2は治療院経営を目的として賃借しており管理規約に違反していると主張し、Y1およびY2（以下両名を併せて「Yら」という。）に対し本件居室の使用禁止を求めた。

これに対しYらは、本件マンションは1階は飲食店、2階から4階までは事務所、5階から10階までは事務所と住居が並存している。管理規約には住宅部分と事務所部分の区別があるものの、実際にはその区別は曖昧で

あるから、管理規約に違反したことはない。

本件マンションに入居しているテナントの大部分は管理規約の区分通りに使用されておらず、住宅部分とされている29戸のうち純然たる住宅として使用されているのは2戸にすぎない。このように管理規約上の用途制限は有名無実化している。

なお、Y2の経営する治療院は、営業日は月曜日から土曜日、営業時間は午前9時から午後7時までの完全予約制であり、生活上障害を生じるものではなく、区分所有者の共同の利益及び良好な住環境の確保に違反しない。本件マンションの住宅部分の大部分は事務所として使用されているが、Y2に対するものと同様の注意や警告がされたことはない。

したがって、Xが他のテナントの用途違反を放置しつつ、Yらのみに対して、その居室の使用禁止を請求することは権利の濫用にあたりと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 住宅としての使用とは、居住者の生活の本拠にふさわしい平穏さが求められるところ、Y2の経営する治療院の規模、営業時間、出入りする人数を考慮すると、事務所としての使用態様よりも平穏さを損なう恐

れが高いといわざるを得ず、治療院としての使用は住宅としての使用には含まれないので、管理規約に違反するものと解するのが相当である。

- (2) 本件マンションのようないわゆる複合マンションにおいては、使用態様に関する管理規約を遵守しなければ居住者の良好な環境を維持することはできなくなるところ、前記のとおりY2の使用態様は事務所よりも平穏さを損なう恐れが高く、区分所有法57条1項の「建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」であるといわざるを得ない。

Yらは、管理規約が有名無実化していると主張し、確かに本件マンションの住宅部分には事務所が多数入居していることが認められるが、管理規約が全く形骸化しているとまでいうことはできない。

またYらは治療院の営業日や営業時間が生活上障害を生じないと主張するが、区分所有者から見れば、不特定多数の患者が常に出入りしている状況は良好な住環境であるとは言いがたく、区分所有者の共同の利益に反する行為である。

- (3) 認定事実によれば、①本件マンションの住宅部分29戸のうち24戸は事務所として使用されていること、②これらの用途違反に対してはこれまでXから注意や警告が発せられたことはなかったこと、③Y1は用途違反について認識していなかったこと、④Xの臨時総会において、行為差し止め請求の法的手続き実施に関する件につき、反対したのはY1だけであり、他の用途違反を行っている24戸の区分所有者は賛成に回ったことが認められる。

以上からすれば、Xが住宅部分を事務所として使用している大多数の用途違反を長期間放置し、かつ現在まで何らの警告も発

しないでおきながら、他方で、事務所と治療院とは使用態様が多少異なるとはいえ、特に合理的な理由もなく、しかも多数の用途違反を行っている区分所有者の賛成により、Yらに対して、治療院としての使用の禁止を求めるXの行為は権利の濫用であるといわざるを得ない。

以上によれば、Xの請求はいずれも理由がないからこれを棄却することとする。

3 まとめ

都市部ではいわゆる複合マンションが多く見られるが、本事例のような紛争を避けるためには、隣室の利用状況からのみ判断するのではなく、管理規約等を十分確認することが必要である。本件は、住戸専用部分の使用態様を理由にその使用禁止請求が権利の濫用に当たるとして棄却された事例であるが、管理規約の作成・改正時においても参考になる事例である。