

#### 4 共同の利益に反する行為と義務違反者に対する措置

##### (1) 行為の禁止等の請求

1 区分所有法第6条の「区分所有者の共同の利益に反する行為」には、他人の財産や健康にとって有害、迷惑、不快となるような騒音、臭気、振動等の生活妨害が含まれるとされた事例

神戸地裁尼崎支判 平成13年6月19日 判時1781-131、RETI053

##### <事案の概要>

分譲業者Aが平成10年10月に分譲を開始した本件マンションの購入者Yは、平成11年1月に購入した1F部分をZに賃貸し、Zは居酒屋営業を開始した。

本件マンションの管理組合Xは、居酒屋営業に伴うダクト、造作、看板の位置、深夜営業行為が管理規約に違反し、区分所有法第6条に規定する「区分所有者の共同の利益に反する行為」に該当するとして、Y及びZに対し、同法第57条に基づくそれらの施設の撤去、深夜営業の禁止、連帯して300万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

##### <裁判所の判断>

次のように述べて、Zに対しそれらの施設の撤去、午後11時以降の居酒屋営業の禁止を命じ、100万円の限度でXの損害賠償請求を認容した。

区分所有法第6条の「区分所有者の共同の利益に反する行為」には、他人の財産や健康にとって有害、迷惑、不快となるような生活妨害（ニューサンス。騒音、臭気、振動など。）を含む。

Zの行為は、本件マンションの管理規約に違反しているだけでなく、他の区分所有者に対し、臭気発生、安眠妨害等具体的な生活妨害を生じさせている。

よって、Zの行為は「区分所有者の共同の利益に反する行為」に該当する。

また、Yは、Zに本件管理規約を遵守させ、共同利益相反行為を回避させる義務を負うところ、その義務違反につき、Zと連帯して損害賠償の責めを負う。

2 管理規約に違反し専有部分でエステ営業をしていた区分所有者に対し、管理組合からのエステ営業禁止、共用部分の原状回復、損害賠償の請求が認められた事例

千葉地裁佐倉支判 平成17年7月21日

##### <事案の概要>

Xは本件区分所有建物の管理組合であり、Yは本件建物の区分所有者である。

本件区分所有建物の規約により、専有部分のリフォームを行うには管理組合の承認が必要とされ、また、本件区分所有建物の「共同生活の秩序維持に関する協定」においては「住宅を他の用途に使用すること」及び「建物の主要構造物の穿孔、切欠その他主要構造物に影響を及ぼす行為」が禁じられている。

Yは居室リフォームの許可申請をした後、申請の内容と異なるリフォームに着手し、共用部分に属する壁を撤去し、居室内でエステ営業を開始した。

このため、Xは、Yの行為が「区分所有者の共同の利益に反する行為」を禁止する区分所有法6条第1項、規約及び協定に違反するとして、同法第57条に基づき、エステ営業の

ための居室使用禁止、居室の原状回復をYに請求する訴えを提起した。

これに対し、Yは、居室を学習塾や事務所に使用している者や、居室でペットを飼育している者がおり、これらの違反を放置しながらYに対してのみ訴えを提起するのは権利の濫用であると反論した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

Xは本件訴訟提起に際して、区分所有法第57条第2項所定の集会の決議を経ている。違反行為に対して訴訟を提起するか否かは、最終的には区分所有者の集会で決定されるものであり、Yの違反の悪質性を考慮すれば、Xの提訴が権利濫用であるということはできない。

### 3 専有部分を無許可託児所として使用する行為が「区分所有者の共同の利益に反する行為」であり、区分所有法第57条に基づく使用差止めの訴えが認められた事例

東京地判 平成18年3月30日 判時1949-55、REIIO67

<事案の概要>

本件マンション（13階建て）の管理規約においては、その用途につき、「取得時に定められた店舗、事務所を除き、その専有部分を住居の目的以外に使用することはできない。」旨定められていた。

ところが、Yらは、5階の1室で平成10年ごろから無認可託児所を開設した。これに対し、本件マンションの他の区分所有者から、①不特定多数の人の出入りによる騒音（保護者同士の話し声と子供の泣き声等）、②ベビーカーによる床タイルの著しい汚れ、③エレベーターの使用頻度の多さ、④発災時の避難への支障のおそれ等の苦情が寄せられた。

本件マンションの管理組合Xは、Yらに対し、事態改善のための話し合いを求めたが、Yらからは何らの回答も理事会への出席もなく、Xの理事の1人が経営する店舗に刃物を持って押しかける騒動も引き起こした。

Xは、平成16年2月の総会において、Yらに対し、託児所としての使用差止めを求めることを決議し、同年7月、区分所有法第57条第1項に基づき、Yらに対し、専有部分の託児所としての使用の差止めを求める訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

本件マンションの管理規約上住居目的とされている5階専有部分においてYらが託児所を営業することは、他の区分所有者に対して一方的に深刻な騒音等の被害をもたらしながら、YらはXの働きかけに対して真摯に具体的な対応をせず、警察官の臨場を招く事態を引き起こして居住者の不安を引き起こし、未だに事態の十分な改善はなされていない。

Yらの利益のために本件マンションの居住者が一方的な犠牲を強いられて居住用マンションとしての居住環境を損なわれることは相当でないことは明らかであり、さらに、火災等の災害時には生命身体への危険も考えられないこともないのであって、こうした状態をもたらしたYらによる託児所の経営は、区分所有法第6条第1項に規定する「区分所有者の共同の利益に反する行為」というべきである。