

マンション専有部分の無認可託児所としての 使用禁止請求が認められた事例

(東京地判 平18・3・30 判時1949-55)

管理組合が、専有部分を無認可託児所として使用している経営者等に対して、専有部分を住居の目的以外に使用することはできないとする管理組合規約に反し、当該使用は区分所有者の共同の利益に反するとして、区分所有法57条1項に基づき、託児所としての使用の差止を求めた事案において、本件託児所の経営は、区分所有法6条1項に規定する「区分所有者の共同の利益に反する行為」であるとして使用禁止請求を認容した事例（東京地裁 平成18年3月30日 控訴 判例時報1949号55頁）

1 事案の概要

13階建甲マンションの管理規約は、「組合員は、本件マンションを取得する際に定められた店舗、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。」また、「組合員は、本件マンションの共同生活の秩序保持のため別に定めた館内使用細則を遵守しなければならない。」と定めていた。

ところが、Yら（所有者Y1、実質経営者Y2など）は5階A専有部分（以下「A室」という。）において無認可託児所を開設した。本件託児所としての使用により、子供の泣き声などの騒音、託児所が5階にあるために1基しかないエレベーターがベビーカーによって占拠され居住者の利用が妨げられるなどの通行障害、不特定多数のものが日常的に來場することにより管理が困難となり居住者の生

活の平穩が侵害される高くなるなどの問題が生じ、居住者から管理人に対して苦情が寄せられた。

管理組合Xは、平成12年以降再三に渡り話し合いを求めたが、Yらは、平成12年7月の定例理事会に出席したのみで、その後の定例理事会にも一切出席せず、改善策の提示を求めても誠実な対応を見せなかった。その後、平成13年6月、10月には警察官が臨場する騒ぎが生じるなどした。Xは、平成16年2月の管理組合総会において、本件託児所に関して、全会一致で使用禁止を求める決議を行い、同年5月、YらにA室の託児所としての使用停止を求め、同年7月、訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判断して、Xの請求を認容した。

- (1) A室を本件託児所として利用していることが区分所有者の共同の利益に反するか否かを検討する。
 - ① 騒音の被害は近隣の居住者を中心として深刻であり、他の居住者からも管理人に苦情が寄せられるなど、受任限度内にあるとは到底いえない。
 - ② 砂や泥による廊下の汚れやエレベーターの利用がしづらいことなどの被害は、A室を本件託児所として利用していることにより、生じているということができ

③ こうした被害について、Xは平成12年7月開催の定例理事会において、Y2に対し、騒音、床タイルの汚れ、エレベーターの使用頻度について改善策を提示するよう求めたのに対し、Y2は、その後の定例理事会にも出席せず、Xからの再三にわたる求めに対して改善策を提示するなどの回答を何らすることなく、あまつさえ警察官が臨場する事態を引き起こして居住者らの不安を招いたものである。こうした事態をうけて、本件マンションの居住者が不安を感じたのは至極当然のことといえる。

④ さらに、本件託児所のような認可外保育施設についての都の指導監督基準からは、2ヶ所2方向に非常口を設置することになっているが、これを改善することは不可能であり、本件託児所の利用者もとより、本件マンションの居住者にも避難に支障を来たすおそれは十分あり、生命身体への危険があるものといえる。

(2) 以上検討したところを総合すると、本来住居目的とされているA室において本件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及ぼしながら、YらはXからの働きかけに対して真摯に具体的な改善策を提示することができず、あまつさえ警察官の臨場を招くような事態を引き起こして居住者の不安を招き、近時にはある程度の改善はみられるものの、いまだ十分とはいえないものであり、何よりもYらの利益のために本件マンション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る。

(3) 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くもないのであって、こうした状態をもたらした本件託児所の経

営は、区分所有法6条1項に規定する「区分所有者の共同の利益に反する行為」であるというべきである。この点、Yらは、他の住戸の住居目的外使用の事務所の使用状態を把握せずYらのみに使用差止を求めることは権利の濫用であると主張する。確かに、本件マンション内では、住居部分において、ギター教室が開設されていたり、郵便受けに会社名や事務所名等を掲げているものもあるところ、区分所有者の共同の利益に反する行為という観点からすれば、多数の苦情が寄せられて問題視されてきた本件託児所とは比較にならないものであるから、これら事業所として使用していると思われる居住者との比較において、Yらに対する本件請求が権利の濫用であるとは評価できない。

3 まとめ

区分所有法57条は、区分所有者が共同の利益に反する行為をした場合には、管理組合は、区分所有者の共同の利益のため、その行為の停止等の必要な措置をとることを請求でき、集会の決議により訴訟を提起できることを規定している。過去の裁判例では、本件と同様の事例では、「幼児による騒音等の被害が少なくないとして保育室としての使用禁止を認めたもの」(横浜地判 平6・9・9)があり、またその他の事例としては、賃借人が宗教団体(オウム)の教団施設として使用したことが共同の利益に反するとして、賃貸借契約の解除、専有部分からの退去請求を認めたもの(大阪高判 平10・12・17)や暴力団事務所としての使用停止が認められたもの(静岡地裁浜松支判 昭62・10・9、那覇地判 平3・1・23、大阪地裁堺支判 平3・9・3、大阪地判 平10・12・8他)などがある。