
最近の裁判例から (12)－グループホームと用途違反－

障害者グループホームの利用が住宅以外の用途を禁じる管理規約に反し、区分所有者の共同の利益に反する行為にあたとされた事例

(大阪地判 令 4・1・20 裁判所ウェブサイト) 田代 佳秀

社会福祉法人の借主が賃貸借マンションの専有部分の住戸をグループホームとして使用することは、管理規約上の用途制限の規定に違反し、区分所有者の共同の利益に反する行為であるとして、区分所有法等に基づき、管理組合の管理者による借主に対する当該行為の停止と違約金等の支払請求を認容した事例。

1 事案の概要

本件マンション（昭和63年9月築、地上15階建、1階店舗9戸、2階以上住居251戸）の管理組合が定めた管理規約の規定には、「区分所有者は、その専有部分を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。」「法的措置に要する費用について実費相当額を請求することができる。」とされていた。

平成15年8月、Y（被告・社会福祉法人）は、本件マンションの2住戸（本件住戸）にて障害者グループホームを運営し、入居者への居宅介護支援事業（本件行為）を開始した。

平成27年4月、改正消防法施行令の施行に伴い、本件行為は、「共同生活援助を行う施設」に該当し、その結果、管理組合は、特定防火対象物として本件マンションの定期点検報告義務を負うことが必要となった。

平成28年6月、X（原告・管理組合の管理者）は、Yに対し、①管理規約の「住宅」とは、障害者グループホームのような普通の住宅とは異なる厳しい防火対策を要する特性の施設には該当しないこと、②本件マンション

内に消防用設備の管理や防火体制の変更が必要となり、管理組合の負担は大きくなること等を理由に、本件行為は、管理規約に違反する行為であるとして、1年以内に本件住戸から退去する旨の申入れを行った。

これに対し、Yは、Xに対し、障害者グループホームは「住居」であり、所轄行政庁にて防火体制の大きな変更は不要と確認しており、本件行為は、管理規約違反ではない等と主張して、Xの退去申入れには応じなかった。

平成29年6月、Xは、Yに対し、管理組合において、多額の対応費用を招く本件行為のような危険を排除することが、区分所有者の共同の利益に資するとして、管理規約に違反する本件行為の停止を求めた。

しかし、Yは、Xに対し、本件行為は、管理規約に違反せず、管理組合に影響も与えず、区分所有者の共同の利益を侵害しない、又退去申入れは、障害者差別に該当し、違法無効である等と主張して、停止要求を拒否した。

これを受けて、Xは、Yに対し、住宅以外の障害者グループホームとしての利用は、管理規約上の用途制限の規定に違反し、区分所有者の共同の利益を侵害している等と主張して、区分所有法及び管理規約に基づき、本件行為の停止と法的措置に要する弁護士費用等（違約金85万円余）の支払請求を提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

管理規約において、福祉施設等の住戸利用施設の存在を許容する規定はなく、本件住戸の客観的な使用態様は、管理規約の範囲外であると認められることから、本件行為は、管理規約に違反する行為に該当する。

そして、管理規約に違反する行為は、共同の利益に反する行為に該当するか否かの考慮要素として重視されるべきものである。

区分所有法は、区分所有者等に対して、「区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。」と規定し、これに違反した場合、他の区分所有者や管理者等は、区分所有者の共同の利益の為、その行為の停止請求及び提訴することができる。また、その行為に該当するかどうかは、その行為の必要性の程度、これによって他の区分所有者が被る不利益の態様、程度等の諸般の事情を比較考量して決すべきものである。

本件行為をみると、管理組合は、防火対象物点検義務等の管理業務の負担を余儀なくされ、その費用は相当に高額となり、経済的負担等に影響を及ぼすことは明らかである。

そして、こうした負担が現実化しない場合でも、福祉施設等の住戸利用施設が存在する限り、こうした負担が現実化する場合に備えた対応を検討しなければならないから、他の区分所有者が被る不利益の態様や程度を軽視することはできない。

さらに、Yと同様の福祉施設の利用が増加した場合、管理組合は全ての防火対象物の点検に協力しなければならないから、相応の負担になることは明らかであるが、グループホームとは無関係の専有部分の区分所有者にそのような費用を負担させるべき合理的理由を見いだすことはできない。

よって、これらの諸事情に鑑みて、本件行為は、区分所有者の共同の利益に反する行為に該当する。

一方、障害者基本法等の「差別」は、障害を理由とする差別の解消を目的とする法律の目的等に鑑み、不利益な取扱い一般を指すが、Xの請求は、本件行為が管理規約に違反していることを理由とすることからすれば、障害者基本法4条1項の障害を理由とする不利益な取扱いに当たるかどうかは、障害を有しない者が管理規約に違反した場合における管理組合の対応と比較して検討すべきである。

これを管理組合の対応についてみると、障害を有しない区分所有者又は占有者が専有部分を住宅以外の用途に供した場合において、管理組合が住宅以外の用途に供する行為の停止を求めなかった事情が存在したとは認められないことから、Xの請求は、障害を理由とする不利益な取扱いであるとは認められず、障害者差別には該当しない。

以上により、Xの請求は可能であることから、Yは、Xに対し、管理規約に基づき、法的措置に要する費用として、実費相当額（違約金85万円余）の支払義務を負う。

3 まとめ

障害者グループホームの利用は、管理規約上の用途制限違反等に該当するとして、XのYに対する利用停止と違約金等の支払請求を認容した事案である。

本件は、住宅以外の用途制限違反の裁判事例のうち、用途が障害者グループホームであり、障害者基本法等に基づく障害者差別についての判断も示されていることから、希少な事例であると思われるので、実務における参考にしていきたい。

（調査研究部調査役）