
最近の判例から (10) – 看板の撤去請求 –

区分所有者の専有部分への看板の設置が管理規約等に反するとする管理組合法人による撤去請求等が認められた事例

(東京地判 平28・4・21 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

マンションの管理組合法人が、歯科医院を経営する区分所有者に対して、当該マンションの専有部分から窓を通して外部に見えるように設置した看板の撤去等を求めた事案において、看板の設置行為はマンションの外観変更に当たり、管理規約及び使用細則に違反し、共同の利益に反する行為であるとして、その撤去と弁護士費用を含む費用の一部の支払いが認められた事例（東京地裁 平成28年4月21日判決 一部認容 控訴後和解 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件マンションは、鉄骨鉄筋コンクリート造12階建ての建物で、住宅部分20戸、事務所部分100戸、店舗部分2戸で構成されており、都道に面した1階から5階はガラスが多用され、2階にある本件専有部分も同様であった。

歯科医院を経営するY（被告）は、平成26年5月ころから、看板（本件看板）を本件専有部分内に設置しており、本件看板は、都道側から視認できる。

本件マンションの管理規約には、12条3項に「事務所部分の区分所有者は、その専有部分を事務所（医院・歯科医院等を目的とする施設を含む）として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑になるような営業形態・営業行為をしてはならない。」、4項に「区分所有者及び占有者は、専有部分の窓から外部に見えるような看板等の掲示物を展示して、広告・宣伝をなさないものとする。」との規定

があり、使用細則には、10条に「建物の保全及び本物件内の秩序を維持するため、使用者は、次の事項については、事前に代表理事及び管理受託者の書面による同意を得なければならない。(14)広告・宣伝のためのチラシ配布・掲示物・垂れ幕・のぼり等」、12条に「使用者は、次の事項をしてはならない。(5)住宅・事務所等内の基本構造を変更したり、その外観を変更すること。」などとする規定がある。

Yは、平成26年4月22日、管理組合法人X（原告）の代表理事に対し、本件専有部分の窓に部屋の内側から看板を設置することについて同意を求める旨を記載し図面を添付した文書を送付したが、Xの代表理事はこれに同意することなく、看板の取り外しを要請した。Yはこれに応じず、平成26年10月開催のXの定期総会において、管理規約12条に4項が追加され、本件看板の撤去を求める訴訟の提起が可決された。

Xは、Yが本件看板を掲示する行為は、歯科医院の外観を変更する行為に当たり、管理規約12条3項、使用細則12条(5)に違反するなどと主張して、Yに対し、本件看板の撤去並びに弁護士報酬147万円及び遅延損害金の支払いを求めて提訴した。

これに対してYは、本件看板は、本件専有部分内に設置した2本の棒に取り付けられたもので、窓そのものには手を加えていないから、本件看板の掲示行為は「外観を変更すること」には該当しない、本件看板は、白色の板に比較的落ち着いた紺色で文字、数字等が

書き込まれたものであり、内容も最小限の情報にすぎない、Xの主張は、信義則違反又は権利の濫用であり許されないなどと主張して争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Yが看板を設置しているのは、本件専有部分内であるが、本件看板は、窓ガラスを通じて外部から見える状態である。その設置態様が、容易に取り外すことが出来るものであるとしても、看板の目的からすれば、一時的な設置ではないと思われ、Yは、同看板の設置に当たりXの代表理事の同意は得られなかったこと、本件マンションがガラス窓を多用した特徴的な外観を有していることに照らせば、その外観保持の観点からは、Yの本件看板の設置行為は、本件マンションの外観に相応の変更ないし影響を生じるものであるといえるから、使用細則12条(5)で定められた外観変更にあたるというべきである。

本件看板の設置行為は、同使用細則に反する行為であり、また管理規約12条3項にも反するから、区分所有法6条にいう区分所有者の共同の利益に反する行為であるといえる。

(2) たしかに、本件看板は色彩や使用する文字の大きさは抑えられたものとなつてはいるが、一定の大きさを有しているので、本件マンションの外観に影響を与えるものであることは上記(1)のとおりであり、これに、管理規約12条4項が、定期総会において賛成多数で可決された経緯も踏まえると、当時の代表理事に裁量の逸脱又は濫用があったとはいえず、Xが、使用細則10条の同意がないことを理由に、本件看板の撤去義務があると主張することは、信義則違反又は権利濫用には当たらない。

なお、本件マンションの区分所有者の中には、Yのように外部からの来訪者を予定する医院等があり、かつては、都道側に集合看板が設置されていたが撤去された経緯や現状を踏まえると、共用部分の使用方法については、一定の配慮を要するものと思料される。

(3) Yは、管理規約68条4項（弁護士費用等諸費用の請求）に基づいて、Xが本件訴えを提起するのに要した費用を負担するものと認められるところ、その費用としては50万円の限度で認容するのが相当である。

Xの請求は、本件看板の撤去、並びに、訴訟費用等50万円及びこれに対する訴状送達日の翌日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払いを求める限度で理由があり、その余の部分は理由がないので棄却する。

3 まとめ

本件マンションは、都内の複合用途型のマンションであり、下層階はガラス窓が多用されている建物である。事務所や店舗等のテナントにとっては、看板は営業をしていることを示す手段として重要なものといえるが、本件では管理組合側の同意が得られず、その撤去請求が認められた。

ただし、上記2(2)後段の「・・かつては、都道側に集合看板が設置されていたが撤去された経緯や現状を踏まえると、共用部分の使用方法について、一定の配慮を要するものと思料される。」との指摘については実務上も参考にすべきものと思われる。

複合用途型のマンションでは、本件のような看板の設置に関する事項、店舗等の業種や営業時間に関する事項等について、管理規約や使用細則等で規定されているのが通常と思われ、これらのルールが当事者の判断に影響しうるものでもあり、取引に関与する場合には十分に注意する必要がある。

最近の判例から (11) – 民泊と共同利益違反 –

管理規約上禁止されている民泊営業としての使用が共同利益に反するとした、マンション管理組合の区分所有者に対する損害賠償請求が認容された事例

(大阪地判 平29・1・13 消費者法ニュース111-313) 松木 美鳥

マンション管理組合が、本件建物の区分所有者に対し、管理規約上禁止されている不特定の者を宿泊させる営業（民泊営業）を行っていることは、共同の利益に反するとして、民泊営業の停止等、及び訴訟に関して支出した弁護士費用50万円の損害賠償を求めた事案において、当該民泊営業は明らかに管理規約に違反しているとして、賠償請求を認容した事例（大阪地裁 平成29年1月13日判決 一部認容 消費者法ニュース111号313頁）

1 事案の概要

本件建物の区分所有者Y（被告）は、平成26年11月頃、仲介業者を通じて旅行者に1日当たり15,000円で本件建物を賃貸する営業を開始し、その営業は少なくとも平成28年8月上旬ころまでの約1年9か月間続いた。

①上記の期間中、本件建物の利用者により、次のような問題が生じた。

(ア) Yは、本件建物の利用者のために、キーボックスの所在を知らせるなどして、各利用者に本件建物の鍵を扱わせた。

(イ) 本件建物の鍵は本件マンションの玄関のオートロックを解除する鍵でもあり、本件建物の利用者が、鍵を持たない者を内側から招き入れることもあった。

(ウ) Yによる営業のため、本件マンションの居住区域に短期間しか滞在しない旅行者が入れ替わり立ち入る状況にあった。

(エ) 本件建物を旅行者が多数で利用する場合にはエレベーターが満杯になり他の居住者が利用できない、利用者がエントランスホールにたむろして他の居住者の邪魔になる、部屋を間違えてインターホンを鳴らす、共用部分で大きな声で話す、本件建物の使用者が夜中まで騒ぐといったことが生じた。

(オ) 大型スーツケースを引いた大勢の旅行者が、本件マンション内の共用部分を通ることから、共用部分の床が早く汚れ、清掃及びワックスがけの回数が増えた。

(カ) ごみを指定場所に出さずに放置して帰り、後始末を本件マンション管理の担当者が行わざるを得ないなど、管理業務に支障が生じ、また、ゴミの放置により害虫も発生した。

(キ) 本件建物およびエレベーターの非常ボタンが押される回数が、月10回程度と多くなった。

②本件マンションの管理規約12条1号は、本件建物の用途につき、住宅、事務所以外の使用を規制していたが、本件管理組合は平成27年3月8日に臨時総会を開き、「住戸部分は住宅もしくは事務所として使用し、不特定多数の実質的な宿泊施設、会社寮等としての使用を禁じる。尚、本号の規定を遵守しないことによって、他に迷惑又は損害を与えたときは、その区分所有者はこの除去と賠償の責に任じなければならない。」と、同規約を改正した。

- ③ Yは、管理規約改正の前後を通じて、管理規約12条1号において、本件建物における民泊営業が禁止されていることを知っており、また、本件管理組合から注意や勧告等を受けたが、平成28年8月上旬ころまでは、本件建物を旅行者に賃貸する営業を止めなかった。
- ④ 平成27年7月、本件管理組合の理事長兼管理者X（原告）は、総会で承認を得て、Yに対し、本件建物の民泊営業に関して、区分所有者の共同の利益に反するもの（区分所有法6条1項）であると主張し、同法57条1項により民泊営業の停止等を求め、併せて弁護士費用50万円の損害賠償請求を提訴した。
- ⑤ 平成28年10月、Yは結審前に本件建物を売却し、区分所有権を失った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

- ① 区分所有法57条1項は、「区分所有者」である行為者等を請求の相手方とするものであるから、区分所有権を失ったYに対し同項に基づく請求をすることはできない。なお、Yが本件建物を売却したことにより、Yによる民泊営業は終了したと言わざるを得ないから、差止請求も認められない。
- ② 管理者は、規約又は集会の決議によりその職務に関し区分所有者のために原告又は被告となることができ（区分所有法26条）、管理規約違反の行為に対する差止請求等について、費用償還ないし損害賠償を求めることもできる旨定められている。したがって、Xに本件訴訟における損害賠償請求の当事者適格を認めることができる。
- ③ Yの行っていた賃貸営業は、インターネットを通じて不特定の外国人旅行者を対象とするいわゆる民泊営業そのものであり、旅館業法の脱法的な営業に当たる恐れがあるほか、

改正前後を通じて管理規約12条1項に明らかに違反するものと言わざるを得ない。

- ④ Yの行っていた民泊営業のために、区分所有者の共同の利益に反する状況（鍵の管理状況、床の汚れ、ゴミの放置、非常ボタンの誤用の多発といった不当使用や共同生活上の不当行為に当たるものを含む。）が現実が発生し、管理規約を改正し趣旨を明確にし、Yに対して勧告等をしているにもかかわらず、本件建物を旅行者に賃貸する営業を止めなかったため、管理組合の集会で、Yに対する行為停止請求等を順次行うことを決議し、本件訴訟を提起せざるを得なかったと言える。

そうすると、Yによる本件建物における民泊営業は、区分所有者に対する不法行為に当たり、弁護士費用相当額の損害を賠償しなければならない。本件の経緯にかんがみると、弁護士費用としては50万円が相当である。

3 まとめ

平成29年6月に「住宅宿泊事業法」（民泊新法）が成立し、都道府県への届け出や宿泊者名簿の作成、民泊住宅と分かる標識などを義務付けた上、年間営業日数180日を上限として合法的に民泊運用をすることが可能になったが、民泊は訪日外国人の宿泊の受け皿となる一方、本件のようなゴミ出しや騒音などを巡り近隣住民とのトラブルが頻発している。

新法は平成29年6月15日の公布日から1年以内に政令で定められる施行日となっているが、施行前に国交省は各マンション管理組合に民泊の受け入れ可否を管理規約に明記するよう、要請しているところである。住宅宿泊仲介業者も官公庁への登録が義務づけられ、本件のようなトラブルが横行していた民泊市場も改善されるとともに民泊の仲介業の適正な遂行が求められている。

（調査研究部主任調整役）

最近の判例から (12) – 突出看板の管理責任 –

店舗の突出看板の支柱が落下し歩行者が重篤な傷害を負った事件において、店舗責任者に業務上過失傷害罪の成立を認めた事例

(札幌地判 平29・3・13 裁判所ウェブサイト) 中戸 康文

飲食店店舗の外壁に設置された突出看板から支柱が落下し、これに衝突して歩行者が全治不能の傷害を負った事故につき、店舗の責任者に業務上過失傷害罪を認定し、罰金40万円を言い渡した事例（札幌地裁 平成29年3月13日判決 裁判所ウェブサイト）

1 事案の概要

地上7階建の本件店舗建物（A社所有・昭和60年3月建築）の壁面には、「A駅前本店」と縦に表示された突出看板（本件看板）が、高さ約8m～約15m付近に設置されていた（設置工事：昭和59年12月完工）。

平成27年2月、午前11時から午前11時30分の間に、本件看板から本件部品（重量約2.8kg）が脱落し歩道上に落下した。

午前11時30分の少し前頃、通行人より「本件部品が落ちている。気を付けるように。」との指摘を受けた本件店舗の従業員は、本件店舗建物や周辺を見渡したが、その物体が何なのか判断できなかったため、本件店舗の店長職にあるY（被告）にそのことを伝えた。

午前11時40分頃、Yは、外部より本件看板を含む本件店舗建物の外壁全体を眺め、さらに屋上に上がり、屋上にある巨大なネオン看板の周囲などを見回した（側縁の壁が厚かったため、屋上より本件看板の真上辺りから本件店舗建物の外壁を見下ろすことはできなかった）。Yは、異常を発見できなかったため、本件部品は本件店舗建物の物ではないと判断して業務に戻った。

午後1時55分頃、本件看板より本件支柱（重量約25.7kg）が落下し、通行していた歩行者の頭部に衝突、歩行者は全治不能の頸髄損傷等の傷害を負った。

本件事故当日現場付近には、朝早い時間帯から、かなり強い風が吹いていた。

Yは、本件部品の落下により、本件看板より更に部品が落下するおそれがあることを認識し得たにもかかわらず、何ら措置を講ぜず漫然とこれを放置した過失により、通行中の歩行者に、本件看板上部から落下した本件支柱を衝突させ、同人に全治不能の頸髄損傷等の傷害を負わせたとして、業務上過失傷害の罪により起訴された。（求刑・罰金50万円）

2 判決の要旨

裁判所は、Yに業務上過失傷害罪が成立すると認定した。（量刑：罰金40万円）

(1) Yの業務内容等について

A社が店長職に就く者に交付している店長手引書には、店長の日課業務として、店舗内外の機械設備等に関する異常の有無につき点検確認を行うことが明記されていることなどから、本件店舗の店長職を行っていたYは、本件店舗の施設・設備の維持・管理等の業務に従事することとされていたものと認められる。

(2) 予見可能性に関する検討

Yが本件部品を発見確認した当時の状況等を検討すると、歩道上で発見確認された本件部品は、建築構造物の一部部材と想定し得る

ものであったこと、本件部品に落下の衝撃により生じたと想定されるへこみが見られ、周辺には鉄片や塗膜片が相当量落ちていたこと、本件部品が発見された場所のほぼ真上に本件看板があったことなどから、本件部品が本件看板から落下してきた可能性を十分に具体的に疑うことができたと認められる。

よって、Yは、本件部品を発見確認して以降、本件部品が本件店舗建物から落下したものであり、本件店舗建物から更に部品が落下するおそれがあることを認識し得たものと認めるに十分であって、このような予見可能性に欠けるところはなかったと認められる。

(3) 結果回避可能性に関する検討

本件公訴事実に係る結果回避措置の内容は、本件店舗建物を点検して本件部品の脱落箇所の特定に努めるとともに、更なる部品の落下のおそれがないことが確認できるまでの間、歩道を通行する歩行者に注意喚起をする措置を講じるなどして、本件店舗建物から更に部品が落下して歩行者に衝突する危険を未然に防止するというものである。

本件部品の脱落箇所は、本件看板が見える窓を開放して観察するなどすればよりの確に把握でき、歩行者に対する注意喚起も、本件店舗建物内に数多く備え置かれていたカラーコーンやコーンバーを用いるなどして十分実施可能であったと認められ、このような比較的単純な措置を行えば、本件のような部品の落下による人の身体の安全に対する危険は、問題なく回避することができたと認められる。

(3) 結論

以上から、Yについては、業務上過失傷害罪が成立するものと認定する。

※なお、平成29年7月の新聞報道によれば、本件については、1審同様罰金40万円を言い渡した札幌高裁判決が確定している。

3 まとめ

ビル等からの落下物による、歩行者の傷害事故は、決して起きてはならない悲惨な事故であり、被害者の負った傷害の重さを思うと辛いものがある。

本件部品の落下を知ったYは、その場において、危険回避の必要性にまで思いが至らなかったようであるが、A社において、心構えのマニュアルを手渡すだけではなく、安全確保の必要性や回避方策について、具体的な研修等がなされていれば、Yは本件事故を容易に防げたのではなかろうか。

また、本件支柱等の落下は、外壁固定の鉄板との溶接部分の腐食・分離が要因であったが、本件看板について、設置後30年もの間、目視確認しかせず、専門業者による点検を一度もしていなかったことも、建物管理上問題と言われるのではなかろうか。

外壁・看板の一部、あるいは、ビル屋上に固定されず置かれたものの、老朽化・強風等による落下事故は、その可能性が予見されるものであり、また、適切な点検管理がなされていれば、あるいは、万一何か異常が見られた場合に即時に安全対策を行う体制が確立・実行されていれば、当該事故の回避は可能と考えられる。

ビルの所有者、占有者、管理者におかれては、対応されていることは思われるが、人の生命身体に関わる事故の防止の観点から、本件事故を踏まえ、今一度、外壁・看板等の点検・管理体制の確認をお願いしたい。

なお、看板の管理について、屋外広告物適正化推進委員会より「看板の安全管理ガイドブック（2015年9月）」が、発行されており、参考になると思われる。

(調査研究部主任研究員)