
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りとされた事例

(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）

最近の裁判例から (13)－2項道路セットバック部分上の障害物－

隣家が2項道路セットバック部分の工作物等を撤去せず、所有不動産の適正な価格での売却が阻害されたとする訴えが棄却された事例

(東京地判 令3・4・5 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA04058004) 西崎 哲太郎

隣家が建築基準法42条2項によるセットバック部分上のブロック塀、立水栓等の工作物を撤去しないために、自分の所有不動産の適正な価格での売却を阻害されたとする損害賠償請求の訴えが棄却された事例。

1 事案の概要

底地権者X1（個人）と借地権者X2（宅建業者）は、平成30年6月6日、本件土地（底地）及び借地権付き建物及び本件2項道路を訴外の宅建業者A社に売り渡す各売買契約を締結した。

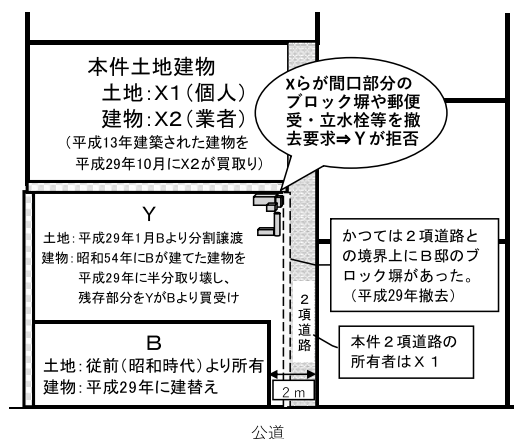
その特約条項には、①Xらが、私道の掘削及び通行に関する承諾書をYから取得すること、②A社がY所有の工作物（ブロック塀や郵便受け、立水栓等）を撤去し、X1土地の実質有効な接道間口を2m以上確保した上、Yが今後接道間口上に工作物の造作等をしないことを了承する旨の覚書をXらがYから取得することなどが定められ、上記の履行が困難な場合にはA社は売買契約を解除できるものとされた。

本件売買契約締結後、前記特約を履行すべく、XらがYに対し、本件ブロック塀を撤去し、今後は接道間口上に工作物を造作しないことなどを求めたが、Yがこれに応じなかった。このため、Xらは平成30年11月30日、A社から本件各売買契約を解除された。

Xらは、Yが所有する土地のセットバック部分上にブロック塀、郵便受け、立水栓、玄関石等を設置していることは建築基準法等に

違反するものであり、隣接するXらの所有不動産の適正な価格での売却を阻害し、所有権を侵害したなどと主張して、Yに対し、不法行為に基づき、合計1100万円の損害賠償請求訴訟を提起した。

[本件不動産の概略図]



■本件土地はX1が相続により取得したものであり、本件建物（平成13年建築）は、平成29年10月にX2がX1の親族より買受けて、X1と賃貸借契約を締結したものであった。

■一方、Yの土地は元々B所有の一筆の土地であり、敷地全体にBの建物（昭和54年建築）が建っていたが、分筆のうえ、Y部分の建物を残し（B部分は取り壊して建替え）、平成29年1月にYがBよりY部分の土地建物を買い受けたものであった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

もともとYの建物は、昭和54年11月に建築された旧B建物の一部が残されたものであり、Yが本件土地を取得した平成29年1月当時、本件土地上には本件道路及びX2土地との境界に沿ってブロック塀が設置されていた。しかも、X1建物の建築計画概要書中の配置図には、X2土地と本件土地との境界付近に「塀」の記載があることからすると、X2建物が建築された平成13年9月当時、既に当該ブロック塀が設置されていたことが認められる。

これらに照らすと、本件土地上のブロック塀は、遅くとも旧B建物が建築された昭和54年11月頃までに設置され、これが平成29年1月頃まで残置されていたと認めるのが相当であり、旧B建物の建築時にセットバックが実施されて後退用地が出現したという事実を認めることはできない。

また、Xらは、後退用地（セットバック部分）である本件土地上に本件ブロック塀が存在していること自体が建築基準法等に違反しているとか、X2建物の建築時にはX1土地の接道間口を実質的に2m確保するため本件ブロック塀が取り壊される前提となっていたなどとも主張する。

しかし、仮に本件土地上にブロック塀が設置されていることが建築基準法等に違反するとしても、そのことから直ちにYがXらに対してブロック塀を除去すべき私法上の義務を負うことにはならないし、X2建物の建築時に本件ブロック塀が取り壊される前提となっていたとの事実を認めることもできない。

そもそも、Yが承諾書や覚書の提出に応じず、Xらと買主間の売買契約で定められた特

約条項の履行が困難となり、本件各売買契約が解除されてXらが希望した価格での売却が実現できなかったからといって、YがXらの所有不動産に係る所有権の権能自体を侵害したと認めることはできない。

また、Xらは、本件ブロック塀及び本件各支障物件が設置されていることによりXらの日常生活に支障が生じていることについて具体的に主張立証をしておらず、本件全証拠によっても、Xらの権利又は法律上保護される利益が侵害されたと認めることはできない。

3 まとめ

建築基準法42条2項の規定によって道路位置指定を受けてセットバックされた部分に敷地所有者が障害物を設置する等により他者の通行の障害となる場合、当該他者が敷地所有者に対して妨害排除請求をなし得るかどうかについて最高裁判例は、①現実に開設されている道路であること。②日常生活上不可欠の利益を有する者であること。③敷地所有者等が通行を受忍することによって通行者の通行利益を上回る著しい損害を被るなどの特段の事情がないことを要件として、当該他者に人格的権利として通行の自由権を認めるとともに、敷地所有者に対する妨害排除請求権を有し得るとする。（最判平3・4・19、同平5・11・26、同平9・12・18）。

本事例は、本誌130号144頁で紹介した事案（東京地判令4・1・19）と類似しているが、宅建業者が物件を仕入れて転売するに先立ち、隣家に対して2項道路によるセットバック部分上の障害物の除去を要求したものの拒否されたため、（妨害排除請求によらず）適正な価格での売却を阻害されたとする損害賠償請求を行った点に特徴があり、2項道路を巡る紛争の一事例として紹介するものである。

（調査研究部上席調整役）