

最近の判例から (6)

深夜営業を制限する総会決議が無効とされ、 共同利益相反行為にもあたらないとされた事例

(東京地判 平19・10・11 HP下級裁主要判決情報) 河井 睦朗

区分所有建物の店舗部分における午後10時以降の営業を禁止する総会決議が、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）所定の手続を経ていないとして無効とされ、店舗部分における午後10時以降の営業が「建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」に該当しないとされた事例（東京地判 平成19年10月11日請求棄却 ホームページ下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

東京23区内に立地する本件マンションは、駅前地区再開発事業により昭和62年10月に建築された。同年12月に本件マンションの設立総会が開催された。

本件マンションは、地下1階から2階までが店舗部分で、4階から12階までが住宅部分であり、3階は専有部分のない広場となっていた。店舗部分は、再開発事業の個人施行者ら少数の者が区分所有し、住宅部分は再開発事業により都住宅供給公社が取得した後、順次分譲した。

店舗部分では当初深夜営業をするテナントはいなかったが、借出人Y1が平成2年6月にB103号室で午前4時までの深夜営業を開始し、同じくY2が平成5年8月に203号室、平成6年10月にB101号室を賃借し、それぞれ午前4時までの深夜営業を開始した。これらの深夜営業をめぐって、住宅部分の区分所

有者と店舗部分の区分所有者との利害対立が顕在化した。

平成10年6月の総会では、店舗部分の区分所有者は4名で、45%の議決権を有し、住宅部分の区分所有者は40名で55%の議決権を有していたが、住宅部分の区分所有者らは、設立総会において店舗部分の営業時間が午前10時から午後10時までと制限されていたにもかかわらず長年その違反が看過されていたと主張し、店舗部分の営業時間を午前10時から午後10時までに制限する設立総会決議を確認すること等を決議した。

その後、Y3が平成12年2月から201号室を賃借し、午前4時までの深夜営業を開始したが、平成13年5月及び同年12月の総会においても店舗部分の営業時間制限について同様の決議がなされた。なお、Y3は平成16年1月に201号室での営業を廃止した。

本件マンションの管理組合Xは、一次的には深夜営業を禁止する設立総会決議に基づき、二次的には区分所有法第57条第1項及び第4項に基づき、Y1及びY2に対して午後10時から午前10時までの間の営業差止めを請求するとともに、Y1～Y3及び深夜営業が行われていた店舗部分の区分所有者であるZ1～Z6に対して、総会決議に違反して深夜営業を行ったとして、不法行為による損害賠償を請求する訴えを提起した。

2 判決の要旨

次のように述べて、Xの訴えを斥けた。

① 設立総会における店舗部分の営業時間制限の決議の有無

設立総会の議案書中には、「店舗使用規則第4条 店舗営業時間 午前10:00～午後10:00」と記されているが、本件再開発事業の目的が商店街の活性化を図り、防災に強い街を作ることにあつたことから、再開発事業を監督する立場にあつた区が店舗営業時間の制限に反対し、住宅部分の区分所有権を取得した都住宅供給公社も地面に近い店舗部分が明るい方が防犯・安全上好ましいとして営業時間制限に反対し、区分所有者となった個人施行者も同様であつたと認められる。これは、設立総会に参加した個人施行者、区職員、本件再開発事業のコンサルタント会社職員の陳述とも合致することから、議案書の記述は店舗共用部分の前記料金の負担の基準を定めたに過ぎず、設立総会において、店舗部分の営業時間を午前10時から午後10時までに制限する決議がされたとは認められない。

② 平成10年以降の総会決議の効力

専有部分の管理又は使用の調整に関する事項は、集会決議（普通決議）で定めることができず、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議（区分所有法第31条第1項、以下「特別決議」という。）を要する規約でのみ定めることができる。

規約の定めに基づき、集会決議をもって専有部分の管理又は使用の調整に関する事項についての決議がされた場合においても、区分所有法第31条第1項後段の規定を類推適用して区分所有者間の利害調整を図ることが相当である（最二小判平成10年10月30日）。

平成10年以降にされた店舗部分の営業時間を制限する総会決議が店舗部分の区分所有者

であるZ1～Z6にとって同項後段の「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすとき」に該当することは明らかである。

よって、平成10年以降にされた店舗部分の営業時間を制限する総会決議は、同項後段所定のZ1～Z6の承諾を欠くものとして、無効である。

③ 店舗部分の深夜営業の「建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」（区分所有法第6条第1項）該当性

ア 本件マンションは3階部分が広場であり、店舗部分の騒音が住宅部分に届きにくい構造となっていること。

イ 住宅部分の区分所有者が店舗の深夜営業によって具体的にどのような不利益を被っているのか明らかでないこと。

ウ 本件マンションの近隣で午後10時以降の深夜営業を行っている店舗が少なくないこと。

等を勘案すれば、本件マンションの店舗部分で午後10時以降に営業を行うことが「建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」に該当するとは認め難く、区分所有法第57条に基づくXの請求は理由がない。

3 まとめ

本件に類した紛争は、再開発事業で建築される、住宅部分と店舗部分が合体したいわゆる下駄履きマンションでは、発生しやすいのではないと思われる。

そのようなマンションの住宅部分を宅建業者が売却又は仲介する場合にも、店舗部分の営業の態様等につき十分な説明を行うことが望ましい。