

最近の判例から (15)－マンションの用途制限－

マンションの買主が、学習塾の開設が出来なかったとして 管理会社に対して行った損害賠償請求が否認された事例

(東京地判 平24・8・9 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

買主が、購入したマンションの1室で学習塾を開業しようとしたが住民に反対され開設を断念して当該マンションの売却を余儀なくされたとして、管理会社に対して、債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償請求をした事案において、学習塾の開設は法的保護に値するものの、管理会社担当者による侵害行為があったとは認められず、同担当者の言動と学習塾開設断念との間に相当因果関係も認められないとして、棄却された事例（東京地裁平成24年8月9日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

原告買主X（以下「X」という）は、平成20年8月24日、株式会社M（以下「M」という）を仲介として、売主Cから、bマンション（以下「本件マンション」という）203号室を1700万円で購入した。

被告管理会社Y（以下「Y」という）は、平成20年当時、本件マンションの管理組合との間で管理委託契約を締結して本件マンションを管理していた。

Yの担当者E（以下「E」という）がMの担当者B（以下「B」という）に対して交付した本件マンションの管理規約「bマンション管理規約使用細則」（以下「本件規約1」という）には、「専有部分の範囲」として「住戸、及び事務所」との記載があった。

Xは、平成21年4月26日、本件マンション203号室において開設予定の学習塾の新聞折

込広告を行ったが、これに対して、本件マンション住人から苦情が寄せられた。同住人は本件規約1とは別の「bマンション管理組合規約 駐車場使用規則 管理委託契約書 管理仕様書」（以下「本件規約2」という）を所持しており、「本物件の用途は、居住用とする」との記載がある。

Xは、学習塾の開設を断念し、平成22年3月30日、本件マンション203号室を1600万円で売却した。そこで、Xは、Yに対して、不法行為又は債務不履行に基づき、学習塾開設のための費用、逸失利益、慰謝料等合計654万円余の損害賠償請求訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示して、Xの請求を棄却した。

1 争点①（Xは学習塾を開業する法的保護に値する利益を有するか）

・認定事実によれば、BがEに対して直裁的に学習塾開設の可否を確認した事実は認められないものの、Bが学習塾開設の可否を確認する意思をもってEに駐輪台数を問い合わせた際、Eは学習塾の開設が可能であるとの認識を有しておりこれが伝わるような形で受け答えをし、これを受けてBがXに対して学習塾の開設が可能である旨伝えたことが認められる。そうすると、Xが本件マンション203号室において学習塾を開設できると考えて本件マンション203号室を購入したのは無理からぬことであり、Xの本件マンション203号

室において学習塾を開業できるとの期待は、法的保護に値する利益であるといえる。

2 争点②（侵害行為の有無）

・認定事実によれば、Eは、学習塾の折込広告がなされた後の平成21年4月30日、Xに対し、6月の総会で話をするから今はまだ生徒をとらないでほしい旨述べた後、本件マンション管理組合理事会と協議し、同年10月25日の本件マンション管理組合の総会においては本件規約1の文言を根拠に事務所開設も可能と考えてMに回答した旨述べている。

そうすると、Eはむしろ、本件マンション住民の利益にも配慮しつつ、学習塾を開設するための調整を行っていたというべきであり、一方的に学習塾開設に反対する住民に加担し、Xに対して学習塾開設を断念させる言動をし、本件マンションの管理組合の総会に出席した際に学習塾の開設が困難になる流れを止めることをしなかったということはできない。従って、Eの侵害行為は認められない。

3 争点③（Yの債務不履行責任の有無）

・Xは、被告担当者が、Xに対して、Xが本件マンション203号室を購入する前に、本件規約1が無効であることを告げる義務があった旨主張するが、本件マンション管理組合の総会においても二つの規約のうちいずれかが無効であるとは扱っていないことが認められ、本件規約1が無効であるとまでは認められないから、本件規約1が無効であったことをXに告げるべきであったとはいえない。

但し、被告担当者には、本件マンションにおいては内容の異なる管理規約が二つ存在していたのに、その内の一つのみをXに提供し、Xに本件マンションの管理規約の状況、内容を適切に伝えなかった過失があるので、相当因果関係の有無を争点4において検討する。

4 争点④（被告担当者の侵害行為とXが学習塾開設を断念したこととの相当因果関係）

・認定事実によれば、平成21年6月の総会で新理事長への引継事項とされたことは、同総会終了時点では未だ学習塾開設を了承したことをXに伝えていないこと、学習塾開設については本件マンション管理組合から別紙要望事項が提示されておりXがこれを遵守しているかどうかを見守る必要があったことによるものと解され、同年10月の総会で組合員から住居に限定すべきとの意見が出たのは新たな管理規約に関しての意見であって、すでに6月の総会において了承している学習塾の件とは解されないことから、同年6月7日に学習塾を開設することの合意がなされた事実と矛盾するものではない。

そうすると、被告担当者が、本件マンションにおいては内容の異なる管理規約が二つ存在していたこと及びその内容を適切に伝えなかったことは認められるものの、その後、本件マンション管理組合とXとの間で学習塾を開設することで合意したのであるから、上記被告担当者の言動とXが本件マンション203号室において学習塾を開設することを断念せざるを得なかったこととの間に相当因果関係があるとはいえない。

3 まとめ

本件は、マンション管理会社が学習塾開設の可否に関して、二つ存在する管理規約の内容について適切に説明しなかった過失はあるものの、学習塾開設を断念せざるを得なかったこととの間に相当因果関係が認められないとして、買主の損害賠償請求が棄却された判決であり、事例判決として参考になる。