

裁判年月日 平成27年 9月18日 裁判所名 東京地裁 裁判区分 判決
事件番号 平26(ワ)5667号
事件名 シェアハウス使用差止請求事件
裁判結果 一部認容 文献番号 2015WLJPCA09188003

要旨

◆本件マンションの管理組合の管理者である原告が、本件マンションの区分所有者である被告に対し、被告が専有部分に多くの間仕切りを設置して多数の者を居住させていることが管理規約に違反し、また、区分所有者の共同の利益に反する行為に当たると主張して、管理規約及び建物の区分所有等に関する法律57条1項に基づき、上記行為の禁止、間仕切りの撤去等を求めた事案において、寝室その他の個室として用いることができる区画部分の数が3を超えることとなる間仕切りを設置して、これを複数の使用契約の契約者らに使用させる行為の差止め、設置された間仕切りの撤去を求める限度で、請求を認容した事例

出典

ウエストロー・ジャパン

参照条文

建物の区分所有等に関する法律57条1項

東京都荒川区〈以下省略〉

原告

a 管理組合管理者X

同訴訟代理人弁護士

平松英樹

東京都港区〈以下省略〉

被告

合同会社サクセス

同代表者代表社員

A

同訴訟代理人弁護士

千賀修一

同

根岸圭佑

同

坂野征四郎

主文

1 被告は、別紙物件目録記載の建物について、寝室その他の個室として用いることができる区画部分（玄関、便所、洗面所、浴室、台所を除く。）の数が3を超えることとなる間仕切り（天井に達しないものを含む。）を設置して、これを複数の使用契約（賃貸借契約、使用貸借契約、施設利用契約を含む。）の契約者らに使用させる行為をしてはならない。

2 被告は、前項の建物に設置された次の各間仕切りを撤去せよ。

- (1) 別紙平面図のア点とイ点を結んだ直線部分に設置された間仕切り
- (2) 同図のウ点とエ点を結んだ直線部分に設置された間仕切り
- (3) 同図のオ点とカ点を結んだ直線部分に設置された間仕切り
- (4) 同図のキ点とク点を結んだ直線部分に設置された間仕切り
- (5) 同図のケ点とコ点を結んだ直線部分に設置された間仕切り
- (6) 同図のサ点とシ点を結んだ直線部分に設置された間仕切り
- (7) 同図のス点とセ点を結んだ直線部分に設置された間仕切り

3 原告のその余の請求を棄却する。

4 訴訟費用は被告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

1 被告は、別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）を寄宿舍（いわゆるシェアハウス）として使用してはならない。

2 被告は、前項の建物につき、次の各行為をしてはならない。

(1) 居室（居住者が就寝するなど居住する一定のプライバシーが確保された独立して区画された部分）の数が3を超えることとなる間仕切り（天井に達しない間仕切りを含む。）を設置する行為

(2) 重複して使用契約（賃貸借契約、使用貸借契約、施設利用契約等を含む。以下同じ。）を締結する行為

(3) 1つの使用契約に基づき3名を超える者（ただし、その者らが1つの親族である場合を除く。）に使用させる行為

(4) 上記(3)の行為をしている場合において、使用者を追加又は変更する行為

3 主文2項と同旨

第2 事案の概要

本件は、東京都荒川区所在の区分所有建物「aマンション」（以下「本件マンション」という。）の管理組合の管理者である原告が、本件マンションの区分所有者である被告に対し、被告が専有部分に多くの間仕切りを設置して多数の者を居住させていることが、管理規約

に違反し、また、区分所有者の共同の利益に反する行為に当たると主張して、管理規約及び建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）57条1項に基づき、上記のような行為の禁止、間仕切りの撤去等を求める事案である。

1 前提事実（争いがないか、後掲証拠及び弁論の全趣旨により認められる。）

(1) 本件マンションは、昭和63年に新築された区分所有建物である。

本件マンションの区分所有者全員で構成される管理組合（以下「本件管理組合」という。）の規約（甲2。以下「本件管理規約」という。）37条2項は、理事長を区分所有法に定める管理者とする旨を定めている。

原告は、本件管理組合の理事長兼管理者であり、本件管理規約64条及び本件管理組合の総会決議に基づき、区分所有者らのために、本件訴訟の提起追行をしている（甲1, 2, 4）。

(2) 本件建物（本件マンションの205号室）は、平成元年4月頃、B及びCに分譲され、平成25年4月10日、同人らからD（以下「D」という。）に売却され、さらに、同年10月30日、Dから不動産賃貸管理等を目的とする会社である被告に売却されて、被告がその区分所有権を有している（甲1）。

(3) 本件マンションは、鉄筋コンクリート造4階建て、全28戸の集合住宅で、その1階には、オートドアロックシステムが備えられたエントランスホールと管理事務室のほか、専有面積（壁芯計算。以下同じ。）が19.89 m^2 （1R）ないし30.42 m^2 （1DK）の10戸が、2階ないし4階の各階には専有面積が38.96 m^2 （2DK）ないし60.20 m^2 （2DK+S）の6戸が存在する。

本件建物は、本件マンションの2階に位置する専有面積48.19 m^2 （内法計算による登記簿上の床面積は44.46 m^2 ）の1戸であり、分譲時の設計では、玄関、便所、洗面所、浴室、ダイニングキッチンのほか、廊下側（北側）の約4畳の納戸（洋室仕上げ）、バルコニー側（南側）の6畳の和室及び約7.2畳の洋室から成っていた（甲1, 2, 13）。

(4) Dは、本件建物の購入後、平成25年5月頃までに、①本件建物の廊下側の納戸に床から天井まで達する間仕切りを設置して、納戸であった部分を2区画に区切り、②中央のダイニングキッチンをダイニングスペースのない台所に改装し、ダイニングキッチンであった部分の一部とバルコニー側の洋室に同様の間仕切りを設置して、これらの部分を併せて5区画に区切り、③バルコニー側の和室を洋室に改めた上で同様の間仕切りを設置して、和室であった部分を3区画に区切る改装工事を行った。この工事の結果、本件建物内には床面積2畳程度に区画された部分が10区画存在することになった。

その後、Dは、株式会社ホライズンエージェントに本件建物の賃貸管理業務を委託し、同社を通じて賃貸借契約を締結した複数の第三者を本件建物に入居させた。入居者らは、各自、上記区画部分の一つに寝泊まりし、本件建物の便所、洗面所、浴室及び台所を他の入居者と共同で使用している。

Dが被告に対し本件建物を売却した後は、被告が賃貸人の地位を承継し、入居者らに同様の形態で本件建物を使用させている（乙1, 2, 14, 証人D）。

(5) 本件管理規約12条は、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用す

るものとし他の用途に供してはならない。」と定めている。

そして、本件管理規約63条3項は、区分所有者が本件管理規約又は使用細則（本件管理規約17条において、別に定めるものとされている。）に違反したときは、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置を執ることができる旨を定めている。

(6) 本件管理組合は、平成25年9月29日開催の臨時総会において、使用細則の改正決議をした。

上記改正（以下「本件使用細則改正」という。）後の使用細則4条7項は、各専有部分を事業及び営業目的のシェアハウス（区分所有している一つの専有部分に複数の他人が暮らすことをいう。）とすることを禁止する旨を定めている。

2 争点

- (1) 本件管理規約12条違反の有無
- (2) 本件使用細則改正の有効性及び使用細則4条7項違反の有無
- (3) 区分所有者の共同の利益に反する行為の有無
- (4) 本件請求が権利濫用に当たるか否か

第3 争点に関する当事者の主張

1 争点(1)（本件管理規約12条違反の有無）について

（原告の主張）

被告は、本件建物を間仕切りで多数の区画に細かく区切って不特定多数人に使用させ、各区画部分にそれぞれ利用者が存在し得るような特殊な貸しルーム事業（寄宿舍事業ないしシェアハウス事業）を営んでいる。このような使用態様は、通常の住宅賃貸借とは全く異質のもので、本件管理規約12条にいう「住宅」には当たらない。

したがって、被告による本件建物の使用態様は、本件管理規約12条に違反する。

（被告の主張）

被告は、入居希望者の身元を把握した上で、半年以上の利用が見込める者に限って賃貸借契約を締結している。また、各賃借人には、本件建物内の各区画部分ではなく、本件建物の全体をそれぞれ賃貸している。本件管理規約12条にいう「住宅」とは、入居者の生活の本拠を意味するところ、本件建物の賃借人らは、本件建物を生活の本拠として平穩に使用しているから、本件建物は「住宅」に当たる。

したがって、被告による本件建物の使用態様は、本件管理規約12条に違反しない。

そもそも、本件マンションは建築時から25年以上が経過している上、本件マンションの区分所有者にはその専有部分を事務所や店舗として使用する者も存在し、本件管理規約12条は既に形骸化していて規範性がない。

2 争点(2)（本件使用細則改正の有効性等）について

（原告の主張）

本件使用細則改正は、本件管理規約12条の定め趣旨を明確化したものであって、Dに対し新たな不利益を課すものではないから、Dの承諾がなくても有効である。

被告による本件建物の使用行為は、使用細則4条7項に違反する。

(被告の主張)

本件使用細則改正は、当時区分所有者であったDの権利に特別の影響を及ぼすものであるから、区分所有法31条1項後段により、Dの承諾が必要であるのに、これを欠いている。したがって、本件使用細則改正は、D及びその承継人である被告と関係では無効である。

3 争点(3) (区分所有者の共同の利益に反する行為の有無) について

(原告の主張)

被告は、本件建物を多数の区画に細かく区切って不特定多数人に使用させているところ、本件管理組合に入居者を届け出していないため、本件建物の入居者であるのか、不法侵入者であるのか判別できない不特定多数人が本件マンションに出入りする状況が生じ、他の区分所有者らにセキュリティについての不安を与えている。

被告が本件建物を上記のような態様で使用するときは、火災事故の発生、拡大の可能性が高まるのであり、他の区分所有者らに不安を与えるのみならず、この可能性の増大に対応するため、本件マンションのうち本件建物以外の部分についても自動火災報知設備を見直す必要があり、設備を増強する場合には他の区分所有者らに新たな経済的負担を生じさせることになる。

また、本件建物が建築基準法上の寄宿舎に当たるときは、同法により制限を受ける事項や消防法による規制の内容が変化するため、被告以外の区分所有者に新たな経済的負担を生じさせることになる。

さらに、本件建物の入居者は、本件マンションの共用部分にゴミを投棄したり、粗大ゴミを放置したりするなど、被告以外の区分所有者に対する迷惑行為をしており、他の区分所有者らの生活に支障を生じさせている。

以上によれば、被告が本件建物を間仕切りで多数の区画に細かく区切って不特定多数の入居者に使用させていることは、本件マンション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当たる。

(被告の主張)

被告は、入居希望者の身元を把握した上で、半年以上の利用が見込める者に限って賃貸借契約を締結し、同契約を締結した特定の者のみに本件建物を使用させているし、各賃借人には、本件建物内の各区画部分ではなく、本件建物の全体をそれぞれ賃貸しており、特殊な契約形態は採っていない。

また、被告は、本件建物の賃借人に対し、本件建物及び1階エントランスのスペアキーを交付しているが、契約で鍵の複製を禁じているし、契約終了時に必ず鍵の返還を受けている上、現実に鍵の複製は困難である。被告は賃借人らに対し、第三者を本件建物内に入れることを禁じており、違反した場合には契約を解除することと定めているから、賃借人以外の第三者が本件建物内に自由に入出入りすることはない。被告は、本件建物の賃借人に対し、室内での喫煙を禁じているほか、24時間態勢のサポートサービスが付帯した火災保険に加入したり、各区画部分や台所、廊下に火災報知器を設置したりしている。

さらに、被告は、契約で賃借人に騒音を生じさせる等の迷惑行為をしてはならない旨を定めているほか、本件管理規約や使用細則を遵守すべき旨を定めており、これらの定め違反

した場合には即時契約を解除できる旨を定めているのに加えて、本件建物の賃借人らのうちから管理担当者を選任し、ゴミ出し管理やルール遵守の徹底を図らせている上、被告の従業員が随時駆け付けることができるような態勢を採っており、他の区分所有者らに迷惑が生じないよう十分配慮している。なお、原告が指摘する迷惑行為が本件建物の賃借人によって行われた事実はない。

以上によれば、被告が本件マンション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をしているとはいえない。

4 争点(4) (本件請求が権利濫用に当たるか否か) について

(被告の主張)

Dが本件建物をルームシェアに供する旨を申入れをしたのに対し、本件管理組合は事前に同意したにもかかわらず、事後的に同意を撤回し、管理者である原告において使用の差止めを求めている。のみならず、本件管理組合は、本件マンションの専有部分には、会社の支社や税理士事務所、本件管理組合の理事であるEの事務所として使用されているものがあり、本件管理規約12条違反の事実があることを認識し、容認していながら、原告においてこの事実を意図的に隠蔽し、被告に対し使用の差止めを求めているものである。

そうすると、本件請求は権利の濫用に当たり許されない。

(原告の主張)

本件管理組合がDに対し、本件建物内に多数の間仕切りを設置して多数人に使用させることにつき事前に同意した事実はない。

本件マンション内に会社の支社や税理士事務所は存在しないし、Eが所有する109号室も事務所ではない。

第4 当裁判所の判断

1 争点(1) (本件管理規約12条違反) について

(1) 本件管理規約12条は、本件マンションの専有部分の用途について、専ら「住宅」として使用するものとし、他の用途での使用を禁止している。

そして、前提事実及び証拠(甲1, 2, 13)によれば、本件マンションの分譲時には、快適な住環境やオートドアロックシステムによる安全性の確保が本件マンションの特徴として強調されており、各専有部分の間取りも、全戸南向きのワンルーム、1DK又は2DKとして設計されていて、その構造からすれば、各戸をそれぞれ単身者又は一つの生活共同体として継続的に同居生活を営む者らが生活の本拠として使用することが想定されていることが明らかであり、本件管理規約12条にいう「住宅」とはそのような使用態様を意味するものであると解される。

ところが、前提事実のとおり、本件建物は、玄関、便所、洗面所、浴室及び台所を除く部分が床面積各2畳程度の10区画に区切られた形に改装された上、同時並行的に締結された複数の賃貸借契約に基づき入居した者らが、それぞれ上記区画部分の一つで寝起きし、便所、洗面所、浴室及び台所を他の入居者と共同で使用している状態にある。全く見知らぬ者同士を含む最大10名の者が、多くは窓もない僅か2畳程度のスペースで寝起きするという使用態様は、本件マンションの専有部分の使用態様として想定されているところからは程遠く

、本件管理規約12条にいう「住宅」には当たらないというべきである。

(2) 被告は、本件管理規約12条は形骸化していて規範性がないと主張するが、本件全証拠によっても、本件マンションの他の区分所有者らが専有部分を単身者又は一つの生活共同体として継続的に同居生活を営む者らの生活の本拠とする以外の用途で使用することが常態化しているとはうかがわれず、被告の上記主張を採用することはできない。

(3) 以上によれば、原告は、本件管理規約63条3項に基づき、被告に対し、本件管理規約12条の定め反する行為の差止め及びその排除のために必要な措置を執ることができる。

もっとも、原告は、上記の差止めとして、本件建物を寄宿舍（いわゆるシェアハウス）として使用することの禁止を求めるが、具体的にいかなる使用態様をもって「寄宿舍（いわゆるシェアハウス）」に当たると解するかは一義的に明確ではないから、そのまま採用することはできない。

原告は、上記の趣旨を具体化したものとして、本件建物について、①居室（居住者が就寝するなど居住する一定のプライバシーが確保された独立して区画された部分）の数が3を超えることとなる間仕切り（天井に達しない間仕切りを含む。）を設置する行為、②重複して使用契約を締結する行為、③1つの使用契約に基づき3名を超える者（ただし、その者らが1つの親族である場合を除く。）に使用させる行為、④上記③の行為をしている場合において、使用者を追加又は変更する行為の差止めを求めている。本件建物の床面積（内法計算）は44.46㎡で、玄関、便所、洗面所、浴室及び台所を除いた部分の床面積は30㎡程度にとどまると考えられるから（甲13）、本件建物に寝室その他の個室として用いることができる区画部分の数が3を超えることとなる間仕切りを設置して、これを複数の使用契約の契約者らに使用させる場合には、常に本件管理規約12条違反というべき使用態様に当たることとなるといえる。一方、本件建物について、重複して使用契約を締結する場合や、1つの使用契約に基づき親族でない者を含む3名を超える者に使用させ、また、その使用者の追加又は変更をする場合であっても、入居者らが一つの生活共同体として継続的に同居生活を営む関係にあり、その者らの生活の本拠として使用される限りは、本件管理規約12条にいう「住居」として想定される使用態様を逸脱しないこともあり得るから、直ちにこれらの場合の全てが本件管理規約12条違反というべき使用態様に当たるとはいえない。

そうすると、本件管理規約12条違反を理由とする原告の請求は、①本件建物について、寝室その他の個室として用いることができる区画部分（玄関、便所、洗面所、浴室、台所を除く。）の数が3を超えることとなる間仕切り（天井に達しないものを含む。）を設置して、これを複数の使用契約の契約者らに使用させる行為の差止め、②本件建物に設置された間仕切りの撤去を求める限度で理由がある。

2 争点(2)（使用細則違反）、(3)（共同の利益に反する行為）について

原告は、本件管理規約12条違反を理由とする請求と併せて、使用細則4条7項違反を理由とする請求及び区分所有法57条1項に基づく請求をするが、これらの請求が認められるとしても、上記1(3)で述べたのと同様の理由により、認容することができる範囲は、上記と同様の限度にとどまる。

3 争点(4) (権利濫用) について

本件全証拠によっても、Dが本件管理組合に対し、本件建物内に多数の間仕切りを設置して複数の入居者を居住させる旨を通知し、本件管理組合から事前の同意を得た事実を認めることはできないし、本件管理組合が、本件マンションの専有部分を会社の営業所や事務所として使用することを容認した事実を認めるに足りる証拠はなく、原告の本件請求が権利の濫用に当たるとすることはできない。

第5 結論

以上によれば、原告の請求は、主文1, 2項の限度で理由がある。

なお、訴訟費用については、民訴法64条ただし書により、その全部を被告に負担させることとする。

(裁判長裁判官 谷口園恵 裁判官 田邊実 裁判官 岩下弘毅)

〈以下省略〉
