

《判例研究》

マンションの住居専用規定に違反した 税理士事務所としての使用と住宅としての平穏さ

納 屋 雅 城

東京高等裁判所平成23年11月24日判決（東京高裁平23年（ネ）第3590号、会計事務所使用停止請求控訴事件）判例タイムズ1375号215頁

【事案の概要】

本件マンション（昭和44年建築）は東京都世田谷区の比較的閑静な住宅地にあり、専有部分については、1階の一部が貸店舗の仕様とされていた他は、住居の仕様であった。本件マンションの自治会は、昭和58年5月29日、本件マンションの管理規約（以下「本件管理規約」）の第10条1項として「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。ただし、1階専有部分の一部に限り店舗として使用することができる。」との規定（以下「住居専用規定」）を新たに設け、この改正規約を各区分所有者に配布した。また前記自治会は、昭和59年、本件管理規約および使用規則の改正案を定期総会に提案し、同年5月27日、改正案が決議されたところ、その第12条1項として、前記住居専用規定と同一の規定が設けられた。その後本件マンションでは、平成19年7月30日、法人設立登記を経由して管理組合法人Xが設立されている。

税理士であるYは、昭和58年12月16日、妻と共有持分2分の1ずつの割合で本件マンション5階の専有部分（以下「本件建物部分」）を取得した。Yは、当初は本件建物部分を住居として使用していたところ、昭和60年7月15日、税理士事務所の所在地を他所から本件建物部分に変更する旨の登録を東京税理士会にし、その頃から本件建物部分を税理士事務所として使用するようになった。

なお、Yは、昭和63年11月9日、妻の持分2分の1を売買によって取得している。

そこでXは「本件管理規約の住居専用規定は、本件マンションにおいて、店舗は1階、2階以上は住居専用部分と明確に区画することによって良好な住環境を確保することを目的としており、住居専用部分にYの会計事務所が存在すること自体が周囲の住環境を悪化させる。また、Yの本件管理規約違反を放置すると、規定の実効性及び信頼性を損ない、他の規約違反を誘発し、その結果として、店舗部分と住居区分の区別が曖昧になり、住環境は更に悪化し、居住者の共同生活上の利益が著しく侵害されることになる」として、Yに対して、本件管理規約および建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」）57条1項に基づき、税理士事務所としての使用停止を求めて訴えを提起した。

これに対してYは、(ア) 本件マンションは、Yの他にも専有部分を住居以外に使用している者がいる状態が長年にわたって続いており、住居専用規定の厳格な適用を前提として居住者の共同生活上の利益が形成されているわけではないこと、(イ) Yが本件建物部分を購入した時点では住居専用規定は存在せず、少なくともYは住居専用規定の存在を知らずに本件建物部分を購入したので、住居専用規定はYには適用されないこと、(ウ) 本件マンションには、Yの他にも専有部分を住居以外に使用している者がおり、Xは長年にわたってYの税理士事務所使用を容認していたのであって、今になってYを狙い打ちし、本件管理規約に違反するとして事務所の使用を禁止することには合理的な理由はなく権利の濫用であること等を主張した¹⁾。

1) Yは本案前の主張として、(ア) Xの設立について議決された総会の手続きは、総会招集通知の議案書にXの設立が記載されておらず、総会決議は区分所有法47条1項所定の定足数を満たしていないから、Xは法人として有効に設立されておらず、本件訴えを提起する当事者適格を欠いていること、および、(イ) 本件訴えを提起するについて区分所有法57条2項所定の集会の決議は存在せず、総会招集通知書の議案書にもその旨の記載がなく、通知も存在しないから、本件差止請求は区分所有法57条2項に違反していることを主張して、本件訴えの却下を求めた。これに対して、原判決および本判決は共に、Yのこれらの主張にはいずれも理由がなく、本件訴えは適法であるとの判断を下している。

原審（東京地方裁判所平成23年3月31日判決・判例タイムズ1375号219頁。以下「原判決」）は、次のように判示してXの請求を棄却した。

「そもそも、専有部分の使用は、他の居住者の共同の利益に反する行為に及ばない限り、または規約や使用細則の定めに反する行為に及ばない限り、原則として区分所有者の自由である。

しかし、その使用方法の如何は、他の区分所有者に大きな影響を及ぼすことがあるので、規約で使用方法を限定することが行われることが少なくなく、本件マンションでも、本件管理規約に住居専用規定が置かれているのであるが、個々の使用方法が本件管理規約の住居専用規定に違反するか否かは、単に形式的に判断すべきものではなく、その趣旨に即して、当該区分所有者が専有部分を住居に使用しないことによって組合員共通の利益が害され、良好な居住環境が維持できなくなっているのかどうかを実質的に検討し、判断すべきものと解される。」

「そもそも、本件マンションにおいて、住居専用規定が厳格に適用され、守られてきたとはいえないのであって、1階と2階より上の部分を明確に区分し、明確な区画の維持によって良好な居住環境を確保しようとする意図ないし目的は尊重すべきものであるとしても、その意図ないし目的を他の者に当然に受忍させるだけの基盤が存在するとは認め難い。

また、本件建物部分の使用状況を見ても、Yの会計事務所があるために日常的に騒音等の多大な被害が生じている様子は窺われず・・・、本件建物部分が住居以外の用途に利用されていることによって共通の利益が害され、良好な居住環境が維持できなくなっているとも認め難いので、Yの会計事務所の存在が前記意図ないし目的に反していると即断すべきものではない。」

「したがって、本件マンションの在り方も含めて、本件管理規約における住居専用規定について実質的に検討し、判断すると、Yの本件建物部分の使用が住居専用規定に違反しており、共同の利益に反していると認めることはできない。」

Xが控訴。これに対してYは、(ア)「本件管理規約が制定された当時、本件マンションの2階以上には住居以外の目的で利用している専有部分がいくつもあり、実態とかけ離れた住居専用規定が制定された。Xは、住居以外に使用し

ている区分所有者に対して使用の停止を求めたことはなかったし、住居専用規定を設けた後も多くの居室が住居以外の目的で使用されてきた。したがって、住居専用規定は制定当時から空文として扱われてきたものであり、規範性はないから、Yが同規定に違反するという問題は生じない」こと、および、(イ)「仮に、Yが本件建物部分を税理士事務所として使用していることが住居専用規定に違反するとしても、Yの本件建物部分の使用が区分所有法57条にいう「区分所有者の共同の利益に反する行為」に当たるとはいえない」こと等を主張した。

【判旨】取消、自判

「前記認定事実によれば、管理組合理約において、住居専用規定が設けられ、Yは、その後である昭和58年12月に本件建物部分の区分所有権（持分2分の1）を取得し、住居として使用していたが、昭和60年7月15日ころから税理士事務所として使用するようになり、昭和63年に本件建物部分の区分所有権全部を所有することとなったことが認められる。

そうすると、Yによる本件建物部分の税理士事務所の使用は本件管理規約の住居専用規定に違反する。」

そのうえで裁判所は、本件建物部分以外で、住居以外の用途で使用されている（または、使用されているかのような外観のある）他の複数の専有部分の状況について詳細に事実認定をし、またXの役員らが、平成19年8月頃に本件建物部分をYが税理士事務所として使用していることを知り、Yに対し規約違反である旨注意をしたが、Yは取り合わず、税理士事務所としての使用を継続している事実を認定したうえで、次のように判示して、Yに対して、本件建物部分を税理士事務所として使用することの停止を命じた。

「前記認定事実によれば、昭和58年に住居専用規定が設けられた当時、本件マンションの2階以上の階において、皮膚科医院及び歯科医院として使用されていた区分所有建物が各1戸あったが、いずれも遅くとも平成6年ころまでに業務を廃止し、住居として使用されるに至っていることが認められる。住居専用規定が設けられて以降、Xは、新たに本件マンションの区分所有権を取得した者に対し、本件管理規約の写しを交付してその周知を図り、住居専用規定に

反すると考えられる使用方法がある場合には、住居専用規定に反する使用方法とならないよう努め、Yが税理士事務所としての使用を継続して、住居専用規定の効力を争っているのを除き、順次住居専用規定に沿った使用方法になるよう使用方法が変化してきていることが認められる。

上記の認定事実に照らせば、住居専用規定がY主張のように規範性を欠如しているものとは認めがたい。」

「住居専用規定は、本件マンションの2階以上において、住居としての環境を確保するための規定であり、2階以上の専有部分を税理士事務所として営業のために使用することは共同の利益に反するものと認められる。」²⁾

【評釈】

一 はじめに

本件は、管理規約に「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。ただし、1階専有部分の一部に限り店舗として使用することができる。」との規定が置かれているマンションの専有部分を税理士事務所として使用している区分所有者Yに対して、当該マンションの管理組合法人Xが、当該管理規約および区分所有法57条1項に基づいて、税理士事務所としての使用停止を求めた事案である。

原審は、Xの請求を棄却したのに対して、本判決は、Yによる当該専有部分の税理士事務所としての使用は前記管理規約に違反するとして、Yに対して、

2) Yはこの他にも、①Xは自ら住居専用規定の規範性を否定してきたにもかかわらず、Yに対して同規定を根拠に事務所使用の停止を求めることは禁反言の法理に反し許されないこと、②Xは、自ら規約を遵守、尊重していないにもかかわらず、Yに対して住居専用規定の遵守を求めることはクリーンハンドの原則に反して許されないこと、③Xは、正当な権利の実現を図ろうとするのではなく、専らXの役員らと意見を異にする組合員たるYを不当に弾圧する目的で本件訴えを提起したものであり、Xの請求は権利の濫用に当たり許されないこと等の主張をしたが、裁判所は、Yのこれらの主張はいずれも理由がないとして斥けている。

当該専有部分を税理士事務所として使用することの停止を命じている。

区分所有者は、専有部分について区分所有権を有する(区分所有法2条2項)。区分所有権も所有権であるから、区分所有者はその専有部分について自由に使用、収益、処分をすることができるものの、区分所有建物という建物の特性上、他の区分所有者との間での利害調整が必要とされる。そこで区分所有法6条1項は「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他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をしてはならない」と定めている。そのうえで、同57条1項は「区分所有者が第6条第1項に規定する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる」と定めている。また、同30条1項は「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる」と定めており、この「規約」に違反する行為は、同6条1項の定める「区分所有者の共同の利益に反する行為」にあたる可能性がある^{3) 4)}。

この規約について、国土交通省が作成し公表しているマンション標準管理規約(単棟型)の12条1項は「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(以下「住居専

3) 専有部分を規約等で定められている用途以外の目的で使用することが、区分所有法6条1項の定める「区分所有者の共同の利益に反する行為」にあたるとするものとして、稲本洋之助・鎌野邦樹『コンメンタール マンション区分所有法[第3版]』48頁(日本評論社、2015年)がある。

4) マンションの区分所有者が、業務執行にあたっている管理組合の役員らを誹謗中傷する内容の文書を配布し、マンションの防音工事等を受注した業者の業務を妨害する等する行為は、それが単なる特定の個人に対する誹謗中傷等の域を超えるもので、それにより管理組合の業務の遂行や運営に支障が生ずる等してマンションの正常な管理又は使用が阻害される場合には、区分所有法6条1項所定の「区分所有者の共同の利益に反する行為」にあたるとみる余地がある、とした判決として、最判平成24年1月17日・判例タイムズ1366号99頁がある。

用規定)」。そしてこの12条1項のコメントでは「住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する」と述べられている⁵⁾。また、本件事案のように、低層階に店舗があり、上階に住宅という形態で住宅が主体となっている複合用途型のマンションについても、マンション標準管理規約(複合用途型)12条1項として「住戸部分の区分所有者は、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。」と定められており、前記単棟型と同一のコメントが付されている⁶⁾。

本判決では、この住居専用規定が争点の一つとされているところ、大きな特徴が2つある。1つ目は、高等裁判所の判決である点である。後述するように、住居専用規定が争点の一つとされた裁判例として公表されているものは、多くは地方裁判所の判決であり、高等裁判所の判決はきわめて少ない。2つ目は、原判決と本判決とで、採用された法律論が異なる点である。原判決が「個々の使用方法が本件管理規約の住居専用規定に違反するか否かは、単に形式的に判断すべきものではなく、その趣旨に即して、当該区分所有者が専有部分を住居に使用しないことによって組合員共通の利益が害され、良好な居住環境が維持できなくなっているのかどうかを実質的に検討し、判断すべきものと解される」と判示したのに対して、本判決は、管理組合規約に住居専用規定が設けられ、その後でYが本件専有部分について区分所有権を取得し、税理士事務所として使用するようになった事実のみに基づいて「Yによる本件建物部分の税理士事務所の使用は本件管理規約の住居専用規定に違反する」との判断を下している。原審では、Yの税理士事務所では、Y本人を含めて4名が、繁忙期を除けば、概ね午前9時から午後5時までの間、コンピューターも使用して、会計事務に関するデスクワークを行っており、他にこの事務所を訪れるのは顧客であるが、

5) 標準管理規約(単棟型)コメント(PDF)(最終改正 令和3年6月22日 国住マ第33号)4頁。
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001417732.pdf>

6) 標準管理規約(複合用途型)コメント(PDF)(最終改正 令和3年6月22日 国住マ第33号)4、5頁。
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001417734.pdf>

不特定他数ということではなく、各顧客が月1度訪れる程度であることを認定したうえで、Yの税理士事務所があるために日常的に騒音等の多大な被害が生じている様子は窺われないと判示されていることを考慮すると、この法律論の差異は重要である。そこで次章では、住居専用規定に違反していると判断されるためには、専用部分が住宅以外の用途で使用されていることで足りるのか、それとも「生活の本拠であるために必要な平穏さ」を実際に欠いていることまで必要とされるのか、という点について、関連する裁判例を通じて検討をする⁷⁾。

二 検 討

1 関連する裁判例

①東京地方裁判所八王子支部平成5年7月9日判決・判例タイムズ848号201頁

マンションの管理組合が、区分所有者からの賃借人が当該専有部分を会社事務所として使用していたため、当該管理組合が当該区分所有者および賃借人に対して、当該専有部分の使用の停止、禁止と両者間の賃貸借契約の解除を請求した事案である。当該マンションの管理規約第12条は「区分所有者は、その専有部分を専ら住戸は住戸として又は店舗は店舗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、また使用細則（以下「使用細則」という。）の第1条1号は「各住戸は居住の用途に、各店舗は店舗の用途に供すること。」と定めていた。

この①判決は、当該賃借人が当該専有部分にコピー機、ワープロ2、3台、デスクトップパブリッシング、パソコン等の機器および製図用具等を設置し、電話回線を一本から三本に増設して、事務所として使用していること、共用部分である廊下に業務上使用するダンボール箱や台車を放置していたこともあること、ただし当該専有部分内では代表者以下2名が作業しているだけで、特に騒音等は出しておらず、人の出入りも激しくはないことを認定したうえで、

7) この問題に関する先行業績として、土居俊平「規約違反と共同利益背反行為 — 用途外利用行為を中心として —」『マンション学』58号79頁以下（2017年）がある。

このような会社事務所としての使用は「代表者以下二名が作業しているだけで、特に騒音等を出してはおらず、人の出入りも激しくはないこと等を考慮しても、前記管理組合規約第12条及び使用細則第1条1号に定める用途に違反しているものと認められる」と判示した。

そのうえで「本件建物のように住居専用部分と店舗専用部分からなる複合住宅において、本件管理規約及び使用細則の定める右専用部分の区画に従って利用することは、居住者の良好な環境を維持する上で基本的で重要な事柄であり、区分所有者である居住者の共同生活上の利益を維持・管理するために不可欠な要件であると認められる」と判示し、店舗専用部分と住居専用部分と明確に区画している当該マンションのような複合用途のマンションでは、当初から、そのような明確な区画の維持によって良好な居住環境を確保することが予定されており、住居専用部分が当該賃借人の事務所として使用されること自体により、周囲の居住環境に変化をもたらすことは否定できず、更に、当該賃借人の管理規約違反を放置すると、住居専用部分と店舗専用部分との区画が曖昧になり、やがては居住環境に著しい変化をもたらす可能性が高いばかりでなく、管理規約の通用性・実効性、管理規約に対する信頼を損ない、ひろく、他の規約違反を誘発する可能性さえあること、更に当該管理組合が繰り返して当該賃借人に対して、用途違反を是正し、当該専有部分から退去するよう勧告したにもかかわらず、当該賃借人の対決、強硬の態度が変わらないこと等を指摘して、当該賃借人による会社事務所としての使用は「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（建物の区分所有等に関する法律第6条1項）で、それによる区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってその障害を除去して区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるとき（同法第60条1項）に当たるものというべきである」として、当該管理組合の請求を認容している。

②横浜地方裁判所平成6年9月9日判決・判例タイムズ859号199頁

マンションの区分所有者が、その専有部分を、自らの夫が経営する病院の看護婦等の幼児の保育室として使用しているため、当該マンションの管理組合が

当該区分所有者等に対して、当該専有部分を保育室として使用することの差止めを求めた事案である。なお、当該マンションの管理規約には、「組合員は、その専有部分を本来の住宅としての用途に供するものとし、共有部分はそれぞれの用法に従って使用するものとする」(20条1項)、また「前項の使用に当たっては、共同の利益を守り良好な環境を保持するために、建物内の居住用住戸を本来の住居以外の目的(レストラン・スナックバー・喫茶店・バー・クラブ・その他一切の営業並びにそれに類する行為)に使用すること」を禁止する(同条2項)旨の規定があった。

②判決は、まず幼児の保育状況(日曜日や祝祭日等は保育しておらず、これを除く月曜日から土曜日までの平均で6、7名であり、最小2名、最大12名であること、保育時間は、原則として午前8時から午後6時頃までであり、遅くとも午後6時30分頃には閉所しているが、その間、幼児らは、昼食と2回のおやつを食べ、室内や人工芝を敷いたベランダに出て遊んだり、テレビを見たりするほか、昼寝をしたりしていること)や、当該区分所有者等が、以前は他の場所で保育をしていたところ、住民からの苦情等の理由から当該専有部分を保育室として使用することにしたこと等を認定し、当該区分所有者等は「本件建物を住居として使用しておらず、保育室として利用しているから、本件建物の使用方法が本件規約20条所定の住宅専用の使用方法に形式的に違反することは明らかである」と判示した。

そのうえで、②判決は「単に、一定の行為を禁止する規約があるからといって、形式的にこれに該当する行為をすべて一律に禁止するということは相当ではなく、その規約の趣旨、目的を集合住宅の居住者同士という観点から検討して、その当否を判断すべきであり、本件規約20条も、区分所有者がその建物を住居専用に使用しないことで、組合員共通の利益が侵害され、良好な居住環境が維持できなくなることを禁じているものと解される」と判示した。そして、当該区分所有者等が当該専有部分を保育室として利用することについては、病院の公共性、人員確保の必要性等の理由があるとしても、それにより当該マンションの住民らが騒音、振動、汚損等の被害を受け、その程度も少なくないこと、当該マンションの所在地の環境が比較的閑静であること、保育室としての

利用により、当該マンションの住民らが一方的に不利益を受けるのに対して、当該区分所有者等は病院経営による経済的利益等を得ること、当該区分所有者等には他の代替手段がないわけではないこと等を考慮すると、当該マンションの住民らにおいてこのような使用を受忍すべきであるということとはできないとして、当該保育室としての使用は、管理規約に違反し、かつ、他の区分所有者の共同の利益に反する使用方法であると判断して、当該専有部分を保育室として使用する差止めを認めている。

③東京地方裁判所平成17年6月23日判決・判例タイムズ1205号207頁

マンションの管理組合が、区分所有者から専有部分を賃借している賃借人が当該専有部分をカイロプラクティック治療院として使用していたことから、当該区分所有者および賃借人に対して、区分所有法57条1項および4項に基づいて、治療院としての使用の禁止、および、管理規約に基づいて規約違反行為の是正に要する弁護士費用の支払いを請求した事案である。なお、当該マンションの管理規約12条では「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅部分は住宅、事務所部分は事務所、店舗部分は店舗、車庫部分は車庫、倉庫部分は倉庫として使用するものとし、他の用途に供してはならない」と規定されており、当該専有部分は住戸部分とされていた。

裁判所は「住居」とは、居住者の生活の本拠であり、「住戸使用」とは、居住者の生活の本拠としての使用であるか否かによって判断されるべきものである。そして、その使用方法是、生活の本拠というに相応しい平穏さが求められる」としたうえで、「治療院の使用態様は、その規模、予想される出入りの人数、営業時間、周囲の環境等を考慮すると、事業・営業等に関する事務を取り扱うところである「事務所」としての使用態様よりも、居住者の生活の平穏を損なう恐れが高いものといわざるを得ず、到底住戸使用ということとはできない」として、治療院としての使用は「住戸使用」には含まれず、住戸部分である当該専有部分を治療院として使用する行為は、上記管理規約12条に違反する、と判示した。

更に裁判所は、当該治療院としての使用は、区分所有法57条1項、同6条1項の「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」にあ

たと認定した。ただし、当該管理組合が、住戸部分を事務所として使用している大多数の用途違反を長期間放置し、かつ、現在に至るも何らの警告も発しないでおきながら、他方で、特に合理的な理由もなく、しかも多数の用途違反を行っている区分所有者である組合員の賛成により、当該区分所有者らに対して、治療院としての使用の禁止を求める行為は、クリーン・ハンズの原則に反し権利の濫用といわざるを得ないとして、結論としては当該管理組合の請求を棄却している。

④東京地方裁判所平成18年3月30日判決・判例時報1949号55頁

マンション（13階建て。1、2階部分は店舗、3階から13階部分は居住区域）の管理組合が、5階の専有部分で無認可託児所を経営している区分所有者等に対して、託児所としての使用の差止めを求めた事案について、当該託児所の経営は区分所有法6条1項に規定する「区分所有者の共同の利益に反する行為」とであるとして、託児所としての使用の差止めを命じた判決である。当該マンションの管理規約には「組合員は、本件マンションを取得する際に定められた店舗、事務所を除き、その専有部分を住居の目的以外に使用することはできない」（18条1項）との規定があったところ、この④判決では、当該託児所の利用状況（毎日午前7時頃から午後10時頃まで乳幼児を保育しており、利用する乳幼児の数は、平成15年5月から平成16年7月の15カ月間で月平均約290名、一日の最大利用者は22名程度であり、同時に在室する人数は最大15名程度であると認定されている）、当該託児所を原因とする騒音、振動、廊下の汚れ等の被害、当該託児所の経営者等と他の居住者等との間でのトラブル等を認定したうえで「前記認定事実によれば、502号室を本件託児所として利用していることは、専有部分を住居の目的以外に使用することであって本件管理規約18条1項に違反することは明らかである」と判示している。

⑤東京地方裁判所平成25年9月19日判決・判例集未登載（LEX/DB文献番号25514860）

マンションの管理組合が、専有部分で法律事務所を開設し経営している区分

所有者に対して、当該専有部分で法律事務所を開設、経営する行為の停止を求めたのに対して、当該区分所有者が、本件訴えの提起を含む法的手続きを請求することの決議の無効等を主張して争った事案であり、裁判所は当該管理組合の請求を認容し、当該区分所有者に対して、当該専有部分で法律事務所を開設、経営する行為の停止を命じている。

当該マンションの管理規約14条では「区分所有者は、その専有部分をもっぱ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。但し、管理組合集会の決議により、他の用途について許諾せられた場合はこの限りではない。」と定められていた。また、同19条では「区分所有者は、共同生活の秩序を維持するために次の各号に掲げる行為をしてはならない」として、その1号として「この建物を居住その他定められた目的以外に使用すること」と定められていたところ、当該区分所有者が「規約14条、同19条（1）は、区分所有建物を住居として使用しない場合でも、それにより組合員共通の利益を害さず平穏良好な居住環境を維持するものであるときは、住居以外の用途に使用することを禁止したものではない」と主張したのに対して、裁判所は次のように判示して、当該管理組合の主張は理由があると判断した。

「被告（当該区分所有者。執筆者、注）が本件居室において法律事務所を開設、経営していることは争いのない事実・・であり、被告は本件居室を住宅以外の用途に供している。そして、これを許諾する原告（当該管理組合。執筆者、注）の集会の決議はないから、被告の同行為は規約14条に違反し、同19条（1）に該当し、区分所有法6条1項所定の区分所有者の共同の利益に反する行為に該当する。」「規約19条の定めにも照らせば、同条所定の行為を行うことは、本件マンションの区分所有者の共同生活の秩序を害するものというべきであり、同14条ただし書の許諾を得ることにより、住宅以外の用途に供することができる途がある以上、規約14条本文、同19条（1）を被告が主張するように限定的に解釈する必要はない。そうすると、被告が主張する本件居室を法律事務所として使用する態様は、被告の前記行為が規約14条に違反し、同19条（1）に該当するという前記判断を左右するに足りるものとはいえず、住宅以外の用途に供することを許諾する決議がないのに本件居室を住宅以外の用途に供する被告の

前記行為は、建物の使用に関し区分所有者の共同の利益に反し、区分所有法6条1項所定の行為に該当するという前記判断を左右するに足りるものとはいえない。」

⑥東京地方裁判所平成27年9月18日判決・判例集未登載（LEX/DB文献番号25530790）

マンションの管理組合の管理者が、専有部分をシェアハウスとして賃貸している区分所有者に対して、シェアハウスとしての使用の差止め等を請求した事案について、次のように判示して、当該専有部分について、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、および、当該専有部分に設置された間仕切りの撤去を認容している。

「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、・・・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。」

⑦大阪地方裁判所平成29年1月13日判決・消費者法ニュース111号313頁

マンションの管理組合の管理者が、区分所有者がその専有部分を民泊行為に使用していたことから、当該区分所有者に対して、民泊行為の停止、および、弁護士費用等の支払いを求めた事案である。

当該マンションの管理規約12条では、次のとおり定められていた。

「区分所有者は、その専有部分を次の各号に掲げる用途に使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 一 住戸部分は住宅もしくは事務所として使用する
- 二 店舗・事務所部分は店舗もしくは事務所として使用する
- 三 分譲駐車場部分は駐車場として使用する」

裁判所は、当該区分所有者が新所有者に当該専有部分を売却し、当該専有部分の区分所有権を失っていることから、民泊行為の差止請求については認めなかったが、当該区分所有者「の行っていた賃貸営業は、実質的には、インターネットを通じた募集の時点で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、約1年9か月の営業期間を通じてみると、現実の利用者が多数に上ることも明らかである。これについては、旅館業法の脱法的な営業に当たる恐れがあるほか、改正の前後を通じて本件マンションの管理規約12条1項に明らかに違反するものと言わざるを得ない」と判示して、当該区分所有者による民泊行為は、区分所有者に対する不法行為にあたるとして、当該区分所有者に対する損害賠償請求を認めている。

⑧東京地方裁判所平成30年8月9日判決・判例集未登載 (LEX/DB文献番号 25557080)

マンションの管理組合が、専有部分で民泊行為を営んでいる区分所有者に対して、当該専有部分を民泊行為のために使用することの差止め、および、違約金としての弁護士委任費用等の支払いを求めた事案である。

当該マンションの管理規約32条1項では「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅あるいは事務所として使用するものとし、他の用途に供してはならない」と定められており、また当該民泊行為開始後には、「区分所有者は、その専有

部分を専ら住宅あるいは事務所として使用するものとし、他の用途（不特定の者を対象としてその専有部分を宿泊や滞在の用に供することを含む。）に供してはならない」という内容に改正されている。同じく、当該民泊行為開始後に、37条の2第1項として「区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、期間を1か月以上とし（いわゆるウィークリーマンション等の短期間の貸与をしてはならない。）、この規約、使用細則等に定める事項及び総会の決議をその第三者に遵守させなければならない」との規定を新設している。

裁判所は、管理規約の前記改正後も、当該区分所有者が当該専有部分において不特定の者を対象としてその占有部分を宿泊や滞在の用に供し、または短期間の貸与をしていたことを認定したうえで、当該民泊行為は「本件規約32条1項及び新設された37条の2第1項に反するものであったといえる」と判示し、これらの管理規約に基づいて、当該専有部分を民泊行為のために使用することの差止め、および、違約金としての弁護士委任費用等の支払いを認容している。

⑨東京地方裁判所平成30年9月5日判決・判例集未登載（LEX/DB文献番号25557195）

マンションの管理組合が、専有部分で民泊行為を営んでいる区分所有者に対して、当該専有部分を業として宿泊施設に使用することの停止、および、弁護士費用等の支払いを求めた事案である。

当該マンションでは、管理規約12条1項として、区分所有者たる組合員は「その専有部分を専ら住宅として使用し、他の用途に供してはならない。但し、事前に管理者の承認を得たときは、事務所として使用することができる」と定めており、また当該民泊行為開始後に新設された同条3項では「区分所有者は、専有部分を民泊サービスに供してはならない。なお、本規約にて『民泊サービス』とは、旅行客など不特定の者に宿泊又は滞在させる目的で、専有部分を有償で提供することをいう」と定められた。

裁判所は、当該区分所有者は当該専有部分を1か月あたり平均して少なくとも10日程度、利用者に宿泊させていたのであるから、かかる利用形態に鑑みれば、仮に、本件民泊行為に用いていた日以外に、当該区分所有者が当該専有部

分を住居として利用していた実態があったとしても、「本件居室が「専ら住宅として使用」(旧規約12条1項)されていたものとは認めることができず、本件改正前において、本件民泊営業は旧規約12条1項の禁止規定に違反していたことができる」、また当該区分所有者は、規約改正後現在に至るまで民泊行為を継続しており、このような行為が新規約12条3項の禁止規定に違反することは明らかである、と判示して、当該専有部分を業として宿泊施設に使用することの停止、および、弁護士費用等の支払いを命じている。

また、これに関連して、当該区分所有者が、住宅として使用する場合と民泊行為として使用する場合の使用形態を比較しても線引きができない等として、旧規約12条1項は本件民泊行為を禁止するものではないと主張したのに対して、裁判所は「一時的な宿泊と生活の本拠とすることとの間には自ずから差があるし、・・・本件居室の鍵の管理方法が住宅としての使用と異なることは明らかであるから(オートロック機能のある玄関の鍵を兼ねた当該専有部分の鍵を、当該専有部分の宿泊者が、玄関外の外壁パイプに設置されたキーボックス内に返却するというもの。執筆者、注)、本件民泊営業による本件居室の使用形態が、住宅としての使用形態と実質的に異なるものではないということとはでき」ないとして、当該区分所有者の主張を斥けている。

⑩東京地方裁判所令和元年5月17日判決・判例集未登載 (LEX/DB文献番号 25581407)

マンションの管理組合Xが、専有部分でフラワーアレンジメント教室を営んでいる区分所有者Yに対して、フラワーアレンジメント教室としての使用の禁止等を請求した事案について「Yは、本件居室において、不特定多数の者が参加できる形で、事業としてフラワーアレンジメントの教室を営んでいるというべきであり、これは、専有部分を住居の目的以外に使用するものといわざるを得ず、本件教室は住居専用規定に違反する」と判示して、当該専有部分をフラワーアレンジメント教室として使用することの中止、および、Yまたは第三者が当該専有部分をフラワーアレンジメント教室として使用することの禁止を命じている。

そしてこの⑩判決は、住居専用規定に関連して、次のように判示している。

「住居専用規定は、本件マンションの住民らの平穏で静謐な居住環境を維持するために、本件マンションの用法を居住用に限定し、不特定又は多数人が出入りすることが想定される事業用として利用することを一律に禁止する趣旨の規定であると解するのが相当であり、平穏な用法あるいは主たる用法でなければ事業のために利用することを許容しているものとは解されない。

そして、Yが供述するところによっても、本件教室には直接の友人・知人とどまらず、それらの者から口コミで紹介を受けた受講者も通い、Yは、受講者から材料費以外に入会金や指導料を受け取り、体系的なレッスンコースを設けて、毎月5回から7回にわたって定期的に開催しているものである。その上、Yが、ホームページを作成し、不特定の者に本件教室の案内や体験レッスンへの参加を呼び掛けるなどしていることにも照らすと、Yが実際に利益を得ているかどうかはともかく、本件教室の運営が事業の性質を有していることは明らかであり、本件教室を「ホームパーティ」や「友人を招いて一緒に飲食したり共通の趣味を行ったりする社交の場」と同列に考えるのは無理があるというべきである。」

「仮に、Yの主張するとおり、本件教室の受講者への注意喚起や送迎等によって、ほかの区分所有者の平穏な住環境に与える影響が限定的になるものであるとしても、どのような行為を迷惑と感じるかについては個人差があり、本件マンションがいわゆる高級住宅街に所在し、樹木に囲まれた静謐な居住環境を特徴とする店舗や事務所の併存しない居住専用のマンションであること・・・に照らすと、本件マンション内で不特定又は多数人を相手にした教室を開くこと自体に不快感や不安感を覚える居住者の心情も尊重する必要があるというべきである。また、実害がないからといって、本件教室の開催を容認することとなると、ほかの区分所有者らも、それぞれが思い思いに周囲には迷惑がかからないと考えて事業活動を行い、その結果、平穏で静謐な居住環境が保たれなくなる事態も懸念されるところであって、実害の有無にかかわらず、人の来訪を招来するような事業活動を画一的に制限することは不合理とはいえないというべきである。こうした諸点に照らすと、本件教室の開催によっては実害が生じないことが権利濫用を基礎付ける事由を構成するとのYの主張は採用することができない」。

「そもそも、営利目的の有無にかかわらず、すなわち、非営利目的であっても、不特定又は多数人の出入りが想定されるような事業活動は、住居専用規定の住宅としての利用とはいいい難い上、Yが本件教室による収益で生計を立てたり、多額の利益を得ることを目的としているとはいえないものの、Yの供述するところによっても受講者から指導料や入会金を徴収し、体験レッスン等を設けて、ホームページ上でも新規の受講者を募集していることからすると、Yにおいて経済的な利益を得る目的があったことは否定できず、いずれにしても、営利目的の不存在が権利濫用の根拠となるとするYの主張は採用の限りではない」。

⑪大阪地方裁判所令和4年1月20日判決・判例タイムズ1505号203頁

区分所有者から専有部分を賃借している社会福祉法人が当該専有部分を障害者グループホームとして使用している事案であり、裁判所は次のように判示している。

「本件管理規約・・・は、区分所有法30条1項の「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項」として定められた規約であり、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とし（1条）、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と定めている（12条1項）。本件マンションの専有部分が住宅以外の用途に供された場合、良好な住環境が確保されなくなるおそれがあるだけでなく、本件マンションの維持管理の在り方に変動が生じ、建物又は敷地若しくは附属施設の管理に要する負担及び費用が増加するなどして、区分所有者の共同の利益が損なわれるおそれがある。

そうすると、区分所有者又は占有者が専有部分を住宅として使用しているというためには、住宅としての平穏さが確保される態様、即ち生活の本拠として使用しているとともに、その客観的な使用の態様が、本件管理規約で予定されている建物又は敷地若しくは附属施設の管理の範囲内であることを要すると解するのが相当である」。

そのうえで、まず当該社会福祉法人、および、当該社会福祉法人との間で介護サービス利用契約を締結した当該専有部分の利用者による当該専有部分の使

用状況について具体的に事実認定をし、当該社会福祉法人は、利用契約を締結した利用者の生活の本拠として当該専有部分を使用しているものと認定した⁸⁾。

ただし、当該社会福祉法人が当該専有部分をグループホームとして使用しているため、当該マンションの管理組合は、消防法令上の共同住宅特例の適用を維持するための対応を余儀なくされるとともに、共同住宅特例の要件に適合しなくなる危険を負担しているところ、当該マンションの管理規約には、当該マンション内に福祉施設等の住戸利用施設が存在することを許容することを定めた規定はなく、一部の区分所有者が専有部分を福祉施設等の住戸利用施設として使用することに伴い当該マンションが共同住宅特例の要件に適合しなくなる危険を負担することは、当該マンションの管理規約で予定されている建物または敷地もしくは附属施設の管理の範囲外のものといえることから、当該社会福祉法人または当該専有部分の利用者による客観的な使用の態様は、当該マンションの管理規約で予定されている建物または敷地もしくは附属施設の管理の範囲外のものと認められるとして、当該社会福祉法人が当該専有部分をグループホームとして使用することは、住居専用規定に違反する行為に該当する、との判断を下している。

この⑪判決の特徴として、住居専用規定に違反しているかどうかを判断するにあたって、(ア)「住宅としての平穏さが確保される態様、即ち生活の本拠として使用している」ことに加えて、(イ)「客観的な使用の態様が、・・・管理規約で予定されている建物又は敷地若しくは附属施設の管理の範囲内であること」をも要件としていることが挙げられる。この(イ)の要件について、当該社会福祉法人は、当該専部分の使用が住居専用規定の「住宅」としての使用で

8) 当該社会福祉法人は、介護サービス利用契約を締結した合計6名の利用者を当該専有部分に入居させたこと、各利用者は、当該社会福祉法人の職員から食事の調理や鍵の管理等について援助を受けながら、現在に至るまで、当該専有部分に居住していること、当該専有部分に出入りする者は、入居者および当該社会福祉法人の担当職員に限られており、不特定多数の者が当該専有部分に出入りしていることを認めるに足る証拠はないことが認定されている。

あるか否かは、当該専有部分が居住者の生活の本拠であるか否かによって判断されるべきであり、当該マンションの管理組合が消防関係法令に基づき当該マンションに消防用設備等を設置しなければならないか否かは、当該社会福祉法人が当該専有部分を住居専用規定の「住宅」として使用しているか否かとは無関係である旨主張していた。これに対して⑩判決は、次のように述べてこの主張を斥けている。すなわち「専有部分が住宅以外の用途に供された場合、良好な住環境が確保されなくなるおそれがあるだけでなく、管理の在り方に変動が生じ、区分所有者の共同の利益が損なわれるおそれがあるため、本件管理規約・の規定は、専有部分の使用の用途を住宅に限定したものと解される。本件マンションの専有部分が同項の「住宅」以外の用途に供されているか否かを判断するに際し、本件管理組合の業務等に及ぼす影響の有無を考慮することは合理性を有すると解される」。

このように、住居専用規定に関わる裁判例を概観する限り、特定の傾向を見出すことはできないように思われる。特に、②、④、⑦、⑧、および⑨は、その事案の内容から、住居専用規定とは関係なく、区分所有者（または占有者）の「共同の利益に反する行為」（区分所有法6条1項）のみに基づいても、当該専有部分の使用停止が認められた可能性が高い。これに対して、①、③、⑤、⑥および⑩は、騒音や振動等といった他の区分所有者に対する具体的な迷惑行為が存在しないにもかかわらず、住居専用規定違反にあたると認定している（やや特殊な法律論ではあるが、⑪もこれに含まれる）。その主な理由付けとしては、不特定または多数の人のマンションへの出入りを制限することによって良好な居住環境を確保することが考えられる。この点については、⑩判決の「本件マンション内で不特定又は多数人を相手にした教室を開くこと自体に不快感や不安感を覚える居住者の心情も尊重する必要があるというべきである。また、実害がないからといって、本件教室の開催を容認することとなると、ほかの区分所有者らも、それぞれが思い思いに周囲には迷惑がかからないと考えて事業活動を行い、その結果、平穏で静謐な居住環境が保たれなくなる事態も懸念されるところであって、実害の有無にかかわらず、人の来訪を招来するような事業活動を画一的に

制限することは不合理とはいえないというべきである」との判示が参考になる。

2 学 説

住居専用規定について、学説上は、たとえ、その利用方法が平穏さを確保できるもの（例えば、専ら事務所としての利用やペンションとしての利用等）であっても、住宅以外の用途での専有部分の使用は許されないとしつつ、自己の住戸で、例えば小規模の華道・茶道・書道教室や学習塾を開く場合等において、それが当該マンションの平穏さや良好な住環境を害しない限りにおいては許容される余地もある、とするものがある⁹⁾。

また⑪判決の評釈として、専有部分の賃借人が当該専有部分においてグループホームという「事業」を営んでいることから、「住宅」として使用しているとはいえないと解すべきであるとし、その理由として、グループホーム入居者が、生活の本拠として使用していることは、当該賃借人が事業のために使用しているという事実を否定することにはならないから、という点を指摘するものがある¹⁰⁾。

その一方で、住居専用規定は厳格に解釈・適用されるべきであり、同規定を厳格に解することで、これまでマンションに住む人々の平穏な生活を支えてきたのは事実である、と指摘するものもある¹¹⁾。

3 検 討

本判決の立場に賛成する。すなわち、専有部分が住宅以外の用途で使用されているときは、その事実のみに基づいて、住居専用規定に違反していると判断することを原則とすべきである。そのうえで、当該専有部分の区分所有者（または占有者）による使用形態が、住宅としての使用と住宅以外の用途での使用とが混在しており両者を明確に区分することができないものである場合には、

9) 稲本洋之助・鎌野邦樹編著『コンメンタール マンション標準管理規約』53頁〔鎌野邦樹執筆〕（日本評論社、2012年）。

10) 伊藤栄寿「マンション専有部分をグループホームとして利用することの共同利益背反性」『私法判例リマックス 第67号【2023】下』17頁（日本評論社、2023年）。

11) 土居・前出注(7)87頁。

例外的に住居専用規定には違反しないと解すべきである。マンションの立地や構造等、個々のマンション毎に判断をする必要があるのはもちろんである。また区分所有権も所有権である以上、区分所有者（または占有者）が、一定の制限は受けるものの、専有部分を自由に使用、収益、処分する権利を有することもたしかである。更には、在宅勤務やテレワーク、SOHO等のように「専ら住宅として使用」しているか否かの判断が難しく、柔軟な対応が求められるケースもあるかと思われる¹²⁾。しかしながら、住宅並みの平穏さを保っているのであれば、たとえ住宅以外の用途で使用したとしても、住居専用規定に違反しないとの立場に立った場合、住居専用規定に違反するか否か、つまり住宅並みの平穏さを保っているか否かを個々の区分所有者（または占有者）自身が判断してよいという結論となりかねず、それは住居専用規定が空文化すること意味している。たしかに、国土交通省作成のマンション標準管理規約のコメントでは、生活の本拠としての平穏さが重要な判断要素とされているが、しかしマンションの管理規約に住居専用規定が設けられており、当該区分所有者（または占有者）も、その規約に同意したうえで当該専有部分を所有または占有している以上、「住宅以外の用途での使用は認めない」という当該マンションの区分所有者の総意たる管理規約を遵守すべきである。このように解したとしても、例えば管理組合集会の決議により許可を受けた場合には、住宅以外の用途に使用することも可能とする等の規定を管理規約や使用細則に設けておくことで、専有部分の使用用途について制限を受ける区分所有者（または占有者）の被る不利益は十分に緩和できるものと考ええる。また、マンション標準管理規約（単棟型）12条に関するコメントでは、いわゆる家主居住型の住宅宿泊事業のうち、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用している専有部分に宿泊させる場合（いわゆる家主同居型）に限り可能とするケースであっても、管理規約にその旨明記することが望ましいとされていることも、参考になる¹³⁾。

12) 土居・前出注（7）81頁は、テレワークやSOHOのような新しい雇用形態については実態をみて個別具体的に判断すべきである、と述べている。

13) 標準管理規約（単棟型）及び同コメント（PDF）（最終改正 令和3年6月22日 国住マ第33号）4、5頁。

三 その他の争点について

原判決は、本件マンションの他の専有部分の利用状況について詳細に認定をしたうえで「そもそも、本件マンションにおいて、住居専用規定が厳格に適用され、守られてきたとはいえないのであって、1階と2階より上の部分を明確に区分し、明確な区画の維持によって良好な居住環境を確保しようとする意図ないし目的は尊重すべきものであるとしても、その意図ないし目的を他の者に当然に受忍させるだけの基盤が存在するとは認め難い」と判示した。これに対して本判決は、同じく本件マンションの他の専有部分の利用状況について詳細に認定をしたうえで「住居専用規定が設けられて以降、Xは、新たに本件マンションの区分所有権を取得した者に対し、本件管理規約の写しを交付してその周知を図り、住居専用規定に反すると考えられる使用方法がある場合には、住居専用規定に反する使用方法とならないよう努め、Yが税理士事務所としての使用を継続して、住居専用規定の効力を争っているのを除き、順次住居専用規定に沿った使用方法になるよう使用方法が変化してきていることが認められる」としたうえで、住居専用規定がY主張のように規範性を欠如しているものとは認めがたい、と判示している。

この点については、結論としては原判決と本判決とで全く正反対となっているものの、原判決と本判決とで異なる法律論を採用したわけではなく、管理組合法人Xの主張、立証の問題であろうと推測される。実際、原判決では「Xは、相当以前からYの会計事務所の存在を認識し、問題にしてきたとはいいが、XにおいてYの会計事務所の存在を認識し、問題にするようになったのが何時のことであるのかも証拠上明確でない」と判示されていたのに対して、本判決では「Xの役員らは、平成19年8月ごろに本件建物部分を税理士事務所として使用していることを知り、Yに対し規約違反である旨注意をした」との事実認定がされている。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001417732.pdf>