

《判例研究》

マンションにおける民泊行為と 区分所有者に対する差止請求

納 屋 雅 城

東京地方裁判所平成30年8月9日判決（平29（ワ）19666号、民泊営業差止等請求事件）ウエストロー・ジャパン・文献番号2018WLJPCA08096003（以下「①事件」）

【事案の概要】

Yは、本件マンション（5階建て、総戸数94戸）の一室（以下「本件建物」）を2015年10月に購入した区分所有者であるところ、宿泊先を斡旋するインターネット上のウェブサイトにて本件建物を1泊1万3016円で宿泊させる旨の案内を掲載したうえで、2016年5月以降、本件建物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、または短期間貸与する民泊行為¹⁾をしていた。そこで本件マンションの管理組合Xは2016年4月開催の臨時総会において、Xの管理規約（以下「本件規約」）32条1項にかっこ書の文言を付加して「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」とすること、および、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カ月以上とし（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

1) この①事件で裁判所は、不特定多数の者を対象として宿泊施設として使用させる行為のことを「民泊行為」と呼称している。

者に遵守させなければならない」との条項を新設することを可決した。

本件マンションの管理会社Aの従業員Bは、2016年5月以降、管理員に指示して本件マンション内で宿泊客として所在していると思われる来訪者に関して調査をさせたところ、同月から2017年1月までの間に10名を越える外国人の家族連れ等が本件マンション内に所在していたことを確認した。またBはYに対し、2016年11月頃から12月頃にかけて、本件建物での民泊行為を中止するよう複数回申し入れをした。Aに対しては2016年夏頃、本件建物の隣接住戸居住者より、本件建物が夜間バルコニーにおいて大声で会話しているうるさいとの苦情や、本件建物の利用者がごみを分別せずにごみ置き場に捨てたとの情報が寄せられた。XがYに対し、Yが本件建物を継続して民泊行為のために使用していることに対し事情を確認したところ、Yは、現在募集を停止しているものの予約済みの案件が同年12月まで4件あるため、その分だけ許可してもらいたいとの希望を伝えた。Xの理事会はこれを却下し、また本件規約70条3項で「区分所有者が管理規約に違反したときは、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とることができる」と規定されていたことから、直ちに民泊使用を止めなければ法的措置を検討することとした。

2017年1月頃、本件マンションの管理員が同マンション内にいた宿泊客と思われる外国人より受領した宿泊予約票には、本件建物に同月24日から27日までの間の宿泊が予約されている旨の記載があった²⁾。そこでXはYに対し、同年2月、本件建物で民泊行為をしないよう申し入れた。またXは同年5月に開催された臨時総会において、本件規約70条4項として「本件規約違反者に対して訴訟を提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用の一切を請求することができる」との条項を新設することを可決するとともに、Yに対して民泊営業差止等請求訴訟を提起する議案を可決し、Yに対して、本件建物について不特定多数の者を対象として宿泊施設として使用させる行為の差止め、および、違約金としての弁護士委任費用

2) 更に、Yが本件建物を掲載していたウェブサイトにおける本件建物のレビュー欄は、2018年2月の時点で、同年1月と2月付のレビューが投稿され、随時更新されていた。

等の支払いを求めて訴えを提起した。

裁判では、①Yが民泊行為をしているか、②Xは本件規約32条1項、37条の2第1項、70条3項に基づいてYに対して民泊行為の差止めを求めることができるか、③違約金について定めた本件規約70条4項の効力および違約金の額が争点となった。Yは、争点①については自らの民泊行為を否認し、争点②については、本件規約の改正および新設手続きには瑕疵があるからXが本件規約に基づき差止めを求めることはできないと主張し、争点③については、当該条項の新設および内容は公序良俗違反にあたる等と主張した。また争点②と③について、本件規約の前記諸条項の改正・新設はYの権利に特別の影響を及ぼすものであるから、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」）31条1項によるYの承諾を得る必要があるにもかかわらず、Yの個別的承諾を得ていないから区分所有法31条1項の要件を充足していないと主張した。

【判旨】 一部認容、一部棄却。

裁判所は、まず前記争点①について、Yは本件建物を使用して民泊行為をしていたものと認定した。

争点②については「Yは、平成28年5月以降、212号室（本件建物。筆者、注）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、又は短期間の貸与をしていたと認められ、Yの行為は、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。」「また、Yは、本件訴訟提起後も民泊行為を否認するのみで、212号室をどのように使用しているのかについて明らかにしようとしなないことは当裁判所に顕著である上、・・民泊行為を今後行わないと述べておきながら宿泊客を募集していたことに照らすと、Yは、今後とも、本件規約32条1項、37条の2第1項に反して、不特定多数の者に対し212号室を短期間の宿泊や滞在の用に供する可能性が高い。」として、XはYに対して民泊営業の差止めを求めることができる、と判示した。また裁判所は、本件規約の前記諸条項の改正・新設はXの臨時総会において有効に可決成立したと認定し、更に「上記各条項の改正は、本件マンションの居室を民泊又は短期間の賃貸借に供することを禁止する規定であって、Yの権利に

特別の影響を及ぼすものではないから、上記改正に区分所有法31条1項に基づくYの承諾は不要である。」と判示した。

争点③については「Yは、本件違約金条項（本件規約70条4項。筆者、注）の新設につき区分所有法31条1項によりYの承諾を要すると主張するが、本件違約金条項はYのみに特別の影響を及ぼすものではないから、この点に関するYの主張は理由がない。」とし、また本件規約70条4項の新設手続きや内容が公序良俗に反するとはいえない、と判示した。

ただし本件規約70条4項によれば、XはYに対して違約金として弁護士費用相当額を請求することができる。Xは代理人弁護士に本件訴訟の提起を依頼して着手金として32万4000円を支払った一方で、成功報酬については協議の上で決定することとされており、その額は64万8000円を超えるとはいえないことから、違約金については、Xの請求金額147万円のうち97万2000円についてのみ支払いを命じた。

東京地方裁判所平成30年9月5日判決（平29（ワ）11635号、民泊営業行為停止等請求事件）ウエストロー・ジャパン・文献番号2018WLJPCA09056003（以下「②事件」）

【事案の概要】

Y社は2014年6月、投資目的で本件マンションの中の区分所有建物である本件建物（以下「本件居室」）の区分所有権を取得し、2015年11月ないし12月上旬頃、本件居室を社員寮として使う必要があるとして、本件マンションの管理組合Xの管理者A社からの求めに応じ、Aに対し、本件居室の使用者をYの代表者Bとし、同月からCという人物に使用させ、使用者がXの管理規約（以下「本件規約」）および使用細則（以下「本件細則」）を遵守する旨等の誓約が記載された使用者届出書を提出した。なおXは、本件規約12条1項（以下「旧規約12条1項」）において、専有部分の用途について、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、また本件細則11条1項12号において、組合員に対し、本件「マンション内及びその周辺において、刑法その他の法令に違反し刑罰の対象となる行為に該当する犯罪を敢行すること、その他風紀を乱す一切の行為」を禁止事項として定めていた。

Yは2016年初め頃から、民泊運営に関するウェブサイト上に本件居室の施設情報を掲載し、旅館業法上の許可を得ないまま、本件居室を宿泊施設として観光客等に対し有償で提供していた(以下「本件民泊営業」)。具体的には、まず本件居室の利用者に対し、チェックインの際にYの担当者等が本件居室の鍵を手渡す。本件居室のチェックアウト時刻は午前11時であり、本件居室の利用者は本件マンションの玄関の外の外壁パイプ部分にYによって取り付けられたキーボックスに本件居室の鍵を返却する、というものであった。Yは2017年1月から8月頃までの間、1か月あたり平均して少なくとも10日程度、利用者を本件居室に宿泊させており、また本件居室の利用者が本件マンションの非常ボタンを誤って押したことがあった。なお、本件マンションの玄関にはオートロックシステムが導入されており、本件居室の鍵は同玄関の鍵にもなっている。

Bは2016年7月および8月にAから本件民泊営業を行っているか否かを確認された際に、既に本件居室の宿泊の予約が入っていた等の理由から、本件民泊営業の事実を否定する趣旨の虚偽の回答をした。またBはAの担当者から、本件マンションでは民泊営業行為が禁止されているから本件民泊営業を止めるよう説明を受けた。Aは同年9月から10月にかけて、本件居室の施設情報を掲載しているウェブサイトの通報サイトを通じて本件居室のホストを名乗る人物に対し、管理規約上本件居室での民泊営業は禁止されていること、多数の苦情が寄せられていること、民泊営業行為の中止を求めること、警察署への通報と法的処置の対応を進めること等を内容とするメッセージを複数回送信した。またAは弁護士に依頼して、Yに宛てて、Yの本店所在地に2017年1月付で、2016年8月にAが管理者としてYに本件民泊営業の中止を求めたが、Yは本件民泊営業を行っていないと虚偽の説明を行ったこと、同年9月以降本件居室の施設情報を掲載しているウェブサイト経由でも本件民泊営業の中止を求めたが、そ

の後も本件民泊営業を継続しており本件規約12条1項に違反していることを指摘するとともに、本件民泊営業を中止することとウェブサイト上の本件居室に該当するページを削除することを求め、これらに応じない場合には、旅館業法10条1号違反に基づく刑事告発のほか、法的手続きを取ることを内容とする通知書を送付したが、Yはこれを受領せず、保管期限の経過によって返送された。またAは、Bの登記上の住所地やBの住所地にも同じ内容の通知書を送付したが、Bはこれを受領せず、保管期限の経過によって返送された。

Xは2017年3月に臨時総会（以下「本件臨時総会」）を開催し、本件民泊営業について、①Yに対してその停止等を求める訴訟の提起、②Yを旅館業法違反に基づいて刑事告発すること、③訴訟提起にかかる弁護士費用等を支出する旨の収支予算修正案について承認決議を得た。そしてXは同年4月、Yの本件民泊営業は区分所有者の共同の利益に反する行為にあたるとして、Yに対して、区分所有法57条1項に基づき本件居室を業として宿泊施設に使用することの停止を求めるとともに、Yの民泊営業行為は不法行為に該当するところ、これを停止させるために要した弁護士費用等の損害を被ったと主張して不法行為による損害賠償の支払いを求めて本件訴訟を提起した。

Yは同年3月頃、①本件居室において本件規約に違反して民泊営業行為が行われていることが判明し、Xからその中止を求められていたがこれに応じないため、Xが本件居室の所有者に対し、民泊営業行為の差止請求等の訴訟提起を検討しており、当該事案の概要および費用等についての説明のために本件臨時総会を開催する旨、および、②同訴訟提起を承認する件、本件居室所有者に対し旅館業法違反に基づき刑事告発することを承認する件、同訴訟提起に伴う収支予算変更に関する件等を議事内容とする旨等が記載された本件臨時総会の招集通知を受領しており、同招集通知には、同訴訟において、区分所有法57条1項に基づき本件居室における民泊営業行為の差止めを求める民泊営業差止請求と、民法709条に基づき民泊営業行為に伴ってXが支出する弁護士費用等の支払いを求める損害賠償請求をすることが上程議案の説明として記載されていた。またYは本件臨時総会後に、本件臨時総会で議案全てが可決された旨の本件臨時総会の議事録を受領した。

更にXは本件訴訟提起後の同年8月、臨時総会を開催し、規約の変更について承認決議を得て本件規約12条を次のとおり変更した(以下「本件改正」)。

- (ア) 区分所有者は、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(新規約12条1項)。
- (イ) 区分所有者は、その専有部分を暴力団又は特殊政治団体若しくはこれに類する団体の事務所、金融業の事務所、風俗営業又は風俗関連営業の店舗又は事務所など他の区分所有者及び占有者に迷惑を及ぼす可能性のある用途に供してはならない(同条2項)。
- (ウ) 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、旅行者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(同条3項)。
- (エ) 管理者は、専有部分が民泊サービスに供されているかどうかの事実を確認するため、区分所有者に対し、専有部分の利用状況について口頭又は書面で照会することができる(同条4項)。
- (オ) 前項の照会の結果、専有部分の外観、近隣住戸の居住者又は専有部分に出入りする者等から任意に聴取した事項、各種媒体上で見聞した賃貸情報などから合理的に判断して専有部分が民泊サービスに供されていると判断した場合、管理者は、理由を告げて、当該専有部分の区分所有者又は占有者に対し、専有部分が民泊サービスに供されているかどうか実地に見分するため専有部分に立ち入るのを認めるよう協力を求めることができる(同条5項)。
- (カ) 管理者は、専有部分が民泊サービスに供されていると認めたときは、当該専有部分の区分所有者又は占有者に対し、専有部分を民泊サービスに供することを中止するよう請求することができる。専有部分の区分所有者又は占有者が合理的な理由を示さず前項の協力を拒んだ場合も同様とする(同条6項)。

なおYは、本件改正後判決時に至るまで本件居室において民泊営業を行っていた。

裁判では、①本件民泊営業に対する区分所有法57条1項に基づく停止請求権の有無、②本件改正前の本件民泊営業が旧規約に反し違法なものであり不法行為を構成するか、③Xの損害額が争点となった。

このうち争点①について、Xは次のように主張した。本件民泊営業では、利用者が専有部分を生活の本拠としていないことは明らかであり、専有部分を住宅として使用する場合は異なるから、本件民泊営業は旧規約12条1項に違反する。旧規約12条の趣旨は、住居としての安全かつ平穏な住環境を確保することにあるため、居住用マンションである本件マンションに不特定多数の人物が出入りすること自体が、住民の平穏な日常生活を害し、区分所有者の平穏な生活を送る権利を害している。また本件居室の鍵は本件マンションの玄関のオートロックを解除する鍵でもあるから、その管理は本件マンションのセキュリティ維持に不可欠であるところ、本件民泊営業によってオートロック機能が実質的に失われている。マンションの玄関がオートロックか否かは、入居者が入居先を検討する際に重要な点であるから、本件居室の管理が杜撰であることは本件マンションの価値の低下を招き、区分所有者に経済的損失を生じさせる。そのため本件民泊営業は「区分所有者の共同の利益に反する行為」にあたり、XはYに対して区分所有法57条1項に基づき本件民泊営業の停止を求める請求権を有する。

これに対してYは次のように反論した。専有部分を住宅として使用する場合と本件民泊営業に使用する場合の使用形態を比較しても、そこで寝泊まりをし生活をするという点で何ら差異はなく、2泊、1週間、1か月といった賃貸借期間の差から害悪の発生の蓋然性について明確な線引きはできないし、Yは利用者の本人確認を厳格に実施している。また国土交通省住宅局は「特区民泊の円滑な普及に向けたマンション管理組合等への情報提供について」で、民泊営業行為を禁止する場合の規約案として、旧規約12条1項のような文言ではなく「区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。」を提案しており、これは旧規約12条1項の文言では民泊営業行為を禁止できないことを前提としているから、本件民泊営業は旧規約12条1項に反するものではなかった。更にキーボックスは、鍵の返却の際に用いているものの、

チェックアウト後にYの従業員が鍵を回収しているから、常にキーボックス内に鍵があるわけではなく、定期的にキーボックスのダイヤル番号も変更している。したがって本件民泊営業は区分所有者の共同の利益に反する行為とはいえず、Xは区分所有法57条1項に基づく本件民泊営業の停止請求権を有しない。

争点②について、Xは、YはAから再三にわたり本件民泊営業が旧規約に反し旅館業法違反であることの警告を受けその中止を求められたにもかかわらず、本件民泊営業の存在を否定しながらも同警告を無視して本件民泊営業を継続しており、その違法性を認識しながら本件民泊営業を継続してXに諸費用の支出を余儀なくさせたといえるから、本件改正前の本件民泊営業はXに対する不法行為を構成する、と主張した。これに対してYは、本件民泊営業には違法性はなく不法行為を構成しない、と反論した。

争点③について、Xは、Yの民泊営業の有無に関する調査費用としての弁護士費用、訴訟提起費用、Yの旅館業法違反に基づく刑事告発費用等の損害を被り、Yによる本件民泊営業とXのこれらの損害との間には因果関係があると主張した。これに対してYは、本件民泊営業は旧規約において禁止されておらず、また規約の改正後Yは本件民泊営業を行っていないから、本件改正によってXの支出とYの行為との間に因果関係が認められることもない、刑事告発はXの義務ではなく現実に刑事告発も行われていない等と反論した。

【判旨】 請求認容。

争点①について。「Yは、本件居室を本件民泊営業に使用し、平成29年1月から同年8月頃には、1か月当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、本件民泊営業に用いていた日以外に、Yが本件居室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といえることができる。」

Yによる本件居室の鍵の管理方法では「利用者にキーボックスの開閉に必要な暗証番号等を知らせておく必要があるところ、過去の利用者が同暗証番号を

利用して、本件民泊営業の利用外で、キーボックス内の本件居室の鍵を取り、オートロックのある本件マンションの玄関内に侵入することも可能であり、本来、オートロック機能によって侵入を排除することができる者の侵入の可能性を生じさせるものであり、オートロック機能を害する方法であり、平穏な生活を害するものであるといえる。」「定期的にキーボックスの暗証番号等を変更したり、キーボックスに本件居室の鍵が入っている時間が短いという事実があったとしても、上記判断を左右するものではない。」「また、オートロック機能の有無は、集合住宅における防犯上重要なものであるといえるから、上記のとおり、本件マンションのオートロック機能を害する方法を採用している本件民泊営業は、本件マンションの区分所有権の経済的価値を毀損するものである。」「さらに、本件民泊営業の性質上、本件居室は、不特定多数者の利用が想定される場所、・・・本件民泊営業の利用客が本件マンションの非常ボタンを誤って押したことがあり、本件マンションの区分所有者に対する具体的な害悪も発生したことがあったといえることができる。」「Yは、本件改正後現在に至るまで本件民泊営業を行っているところ、かかる行為が新規約12条3項の禁止規定に違反することは明らかである。」

「以上のとおり、本件民泊営業が、本件改正前後を通じて、本件マンションの専有部分の利用方法という基本的な規約に違反するもので、本件規約を定めた本件マンションの区分所有者の意思に反するものであったといえること、また、その営業態様からしても、本件マンションの居住者の平穏な生活を害し、その区分所有権の価値も害するものであること、さらに、実害も生じていることに鑑みれば、本件民泊営業は「区分所有者の共同の利益に反する行為」に当たるといふべきである。」

また争点①に関するYの反論については、次のように述べてこれを斥けている。「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、前記のとおり、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、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はできず、Yの上記主張は採用できない。」「本件改正は、近年まで民泊営業行為という概念が定着していな

かった実態を踏まえて、これを禁止する趣旨を明確にして、民泊営業行為を禁止する管理規約なのか否かの疑義を無くすために行ったということも十分考えられ、また、国土交通省住宅局が民泊営業行為を禁止する場合の規約案を提案しているとしても、あくまで一例を示すものにすぎず・・・、同規約案のような定め方でなければ、民泊営業行為を禁止する管理規約に当たらないというものではないから、Yの指摘する事実をもって、同項(旧規約12条1項。筆者、注)が民泊営業行為を禁止する条項であることを否定する事情とはいえず、Yの上記主張は採用できない。」

「したがって、Xは、Yに対し、区分所有法57条1項に基づき、業として本件居室を宿泊施設として使用することの停止を求める請求権を有する。」

争点②について。本件民泊営業は旧規約12条1項違反にあたり、また「Yは、本件民泊営業が旧規約12条1項に違反することを認識しつつも、これを中止しなかったのであり、これによって、Xは任意による解決が困難であるとして、弁護士費用等の支出を余儀なくされたのであるから、Yによる本件民泊営業の継続行為は、Xの財産権を違法に侵害したものであるといえ、不法行為を構成する。」

争点③について。「Yは、Xから再三本件民泊営業を中止するよう求められていたにもかかわらず、本件民泊営業の事実を否定するとともに、その中止に応じてこなかったのであり、Yが任意に本件民泊営業を中止することは期待できない状態にあったということができるから、Xとしては、まずは、Yが否定する本件民泊営業の事実を確認した上で、法的措置を講じることは、通常想定されることであり、これらに要した費用について、Yの不法行為と相当因果関係のある損害であるといえる。」「また、刑事告発に関する費用についても、旅館業法違反の疑いがあると考えられる行為につき、Yが任意にこれを中止しなかったのであるから、公的な機関による是正を期待することは通常想定されることであり、・・・Yは、Aから・・・警察署への通報も検討している旨の通知を受け、・・・旅館業法違反を理由とする刑事告発をする旨の通知を受けていたのであるから、Yにおいて、本件民泊営業を継続すれば、Xが刑事告発を行い、それに伴う費用負担をすることも十分予見することができたということができ

るから、刑事告発に要した費用についても、Yの不法行為によって生じた損害であるということが出来る。」また刑事告発が現に行われていないとのYの反論については、「現にXは、X訴訟代理人弁護士らより刑事告発に関する着手料の請求を受けていることからすれば、刑事告発に向けた行為には着手されているものと考えられるところ、これを覆すに足る事情は窺えないから、Yの上記主張はいずれも採用できない。」として、Yの不法行為によるXの損害として、Xの主張どおり75万6199円と認めた。

【評釈】

一 はじめに

本稿で取り扱うのは、マンションの専有部分で民泊行為を行っていた区分所有者に対して管理組合が管理規約および区分所有法に基づいて民泊行為の差止めと損害賠償を請求した2つの裁判例である³⁾。2018年には住宅宿泊事業法(いわゆる民泊新法)が施行される一方で⁴⁾、民泊に関する民事裁判例は決して多くはなく先例に乏しい状況にある。そのような中、東京地裁は、民泊行為の差止めおよび損害賠償請求について短期間に続けて2つの判決を下し、どちらの判決においても民泊行為の差止めと損害賠償請求を認容した。これらの裁判例は、判例時報や判例タイムズ等の判例集には掲載されていないものの、どちらも当時新聞報道される⁵⁾等しており、今後の民泊行為に大きな影響を与える可能性のある裁判例であるといえる。

-
- 3) ①事件の概要や違法な民泊行為への実務上の対応等を紹介するものとして、「特集 マンションと民泊」マンション学第62号2頁以下(2019年)がある。
 - 4) 住宅宿泊事業法の今後の私法上の課題について概観したものとして、鎌野邦樹「民泊をめぐる法的課題 -住宅宿泊事業法施行後の私法上の論点」ジュリスト1526号76頁以下(2018年)がある。
 - 5) ①事件について、毎日新聞2018年8月10日夕刊7頁、日本経済新聞2018年8月11日朝刊36頁。②事件について、日本経済新聞2018年9月6日朝刊35頁、毎日新聞2018年9月6日朝刊27頁。

本稿では、まず民泊行為の差止請求について管理規約に基づく場合（二1）と区分所有法に基づく場合（二2）とに分けて検討し、更に区分所有法31条1項との関係（三）と損害賠償請求（四）についても検討を加えたうえで、本判決に対する評価と今後の課題について述べることとする（五）。なお民泊の定義については、これを明確に定めた法令が存在しないことから、本稿では便宜上「住宅（戸建住宅、共同住宅等）の全部または一部を活用して宿泊サービスを提供するもの」という定義を用いることとし⁶⁾、この民泊を営むことを「民泊行為」と呼ぶこととする。

なお、民泊を事業として適法に営むためには旅館業法上の許可を受けることが原則であるのだが（旅館業法3条1項）、例外として、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を定めた区域計画について認定を受けた区域内で都道府県知事等の認定を受けた場合（いわゆる「特区民泊」。国家戦略特別区域法13条1項）、および、住宅宿泊事業法上の届出をした場合（住宅宿泊事業法3条1項）には、旅館業法上の許可を受けなくとも民泊を事業として適法に営むことができる。その一方で、旅館業法上の許可も特区民泊としての認定も住宅宿泊事業法上の届出もなしに民泊を事業として営んだ者は、6カ月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金に処され、またはこれを併科される（旅館業法10条1号）。ただし①・②事件は共に住宅宿泊事業法施行前の事案である。

二 民泊行為の差止請求

1 管理規約と民泊行為

国土交通省は、2017年6月の住宅宿泊事業法の制定を受けて、同年8月29日付でマンション標準管理規約（単棟型）の改正を行った。その中で、従来の12条であった「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、

6) 「「民泊サービス」の制度設計のあり方について（「民泊サービス」のあり方に関する検討会最終報告書）」1頁（<https://www.mhlw.go.jp/file/05-Shingikai-11121000-Iyakushokuhinkyoku-Soumuka/0000128393.pdf> 2019年9月30日時点）

他の用途に供してはならない。」を12条1項とし、新たに12条2項を追加して、住宅宿泊事業を可能とする場合として「区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。」との規定例と、住宅宿泊事業を禁止する場合として「区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。」という2種類の規定例を示した。またこの12条関係の国土交通省のコメントとして「住宅宿泊事業法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業については、第2項のように、可能か禁止かを明記することが望ましい。また、旅館業法第3条第1項の簡易宿所の許可を得て行う「民泊」については、旅館業営業として行われるものであり、通常は第1項の用途に含まれていないと考えられるため、可能としたい場合には、その旨を明記することが望ましい。旅館業法や住宅宿泊事業法に違反して行われる事業は、管理規約に明記するまでもなく、当然に禁止されているとの趣旨である。」との内容が公表されている⁷⁾。

①事件・②事件共に、民泊行為を明確に禁止する旨の管理規約の変更が行われ、またこの規約変更後も民泊行為が行われていたことが認定されていることから、Yらの民泊行為が管理規約違反にあたることは間違いない。

では仮に管理規約が変更されず、①事件では「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」、②事件では「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。」との規定のままであった場合、民泊行為はこれらの管理規約違反にあたるか。国土交通省のコメントでは、前記のように、住宅宿泊事業法に基づく民泊行為については「可能か禁止かを明記することが望ましい」とされたうえで、12条2項として住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合という2種類の規定例が示されていることから、従来の標準管理規約12条やこれに類似する規定では、民泊行為を管理規約違反に問うことはできないのでは

7) <http://www.mlit.go.jp/common/001202416.pdf>(2019年9月30日時点)

ないか、と考える余地がある。実際、②事件においてYは、国土交通省が提案している特区民泊を禁止する場合の規約案を引き合いに出して、そのような趣旨の主張をしている。

この点について、まず②事件において裁判所は、民泊行為を明示的に禁止した管理規約の変更は「近年まで民泊営業行為という概念が定着していなかった実態を踏まえて、これを禁止する趣旨を明確にして、民泊営業行為を禁止する管理規約なのか否かの疑義を無くすために行ったということも十分考えられ、また、国土交通省住宅局が民泊営業行為を禁止する場合の規約案を提案しているとしても、あくまで一例を示すものにすぎず・・・、同規約案のような定め方でなければ、民泊営業行為を禁止する管理規約に当たらないというものではない」と判示してYの主張を斥けている。国土交通省の前記コメントにおいても、「旅館業法第3条第1項の簡易宿所の許可を得て行う「民泊」については、旅館業営業として行われるものであり、通常は第1項の用途に含まれていない」のであり、また「旅館業法や住宅宿泊事業法に違反して行われる事業は、管理規約に明記するまでもなく、当然に禁止されているとの趣旨である。」とされているから、(許可の有無を問わず)旅館業法上の簡易宿所、国家戦略特区法上の認定を受けていない特区民泊、および住宅宿泊事業法上の届出をしていない民泊は標準管理規約12条1項(旧12条)でも禁止されており、これらの民泊行為は管理規約違反にあたる、と解すべきである。

またマンション標準管理規約12条1項に関する国土交通省のコメントでは「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。」と述べられており、学説上も、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⁸⁾。この点につき、②事件においてYは、専有部分を住宅とし

8) 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)。

で使用する場合と民泊行為に使用する場合の使用形態を比較しても、そこで寝泊まりをし生活をするという点で何ら差異はなく、賃貸借期間の差から害悪の発生の蓋然性について明確な線引きはできない等の主張をしたのに対して、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必ずから差があるし、・・・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、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ではでき」ないと判示して、Yの主張を斥けている。②事件では、マンションの玄関の鍵を兼ねている居室の鍵がマンション外のキーボックスで管理されていたこともさることながら、1カ月あたり平均して少なくとも10日程度不特定多数の利用者に宿泊させていたという使用形態が住宅としての使用形態と異なりマンションの他の居住者の平穏な生活を害している、と判断されている点が注目される。

更に進んで、民泊という使用形態そのものが、不特定多数の宿泊客が短期間に入出りを繰り返すことを必然的に伴っており、そのため（管理組合の承認があれば格別、そうでない限り）他の区分所有者にとって生活の本拠として必要とされる平穏さを侵害するおそれを常に内包していることに鑑みると、例えば宿泊客がおらず誰も宿泊をしていない場合や、インターネット上のサイト等で宿泊者の募集をかけているにとどまる場合であっても、それは生活の本拠であるために必要な平穏さを侵害しており標準管理規約12条1項に違反していると解すべきである。②事件においてXが「居住用マンションである本件マンションに不特定多数の人物が入出りする事自体が、住民の平穏な日常生活を害し、区分所有者の平穏な生活を送る権利が害されている。現に本件マンションのエントランス内に不特定多数の旅行客が入出することに不安感を覚えた区分所有者からの通報もある。」と主張しているのは、その一端であると考えられる。

2 「共同の利益に反する行為」と民泊行為

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。」と規定しており、この「区分所有者の共同の利益に反する行為」は、行

為類型別に、建物の不当毀損行為、建物等の不当使用行為、プライバシーの侵害ないしニューサンスに大きく分類される⁹⁾。また違反行為が前記類型のいくつかにまたがる態様もあるとされ、例えば、専有部分で売春行為や賭博の開催等、法律に触れ、または著しく道徳に反する行為を公然と業として行うことは、たとえ規約に禁止条項がなくとも、建物の不当使用に該当することはもちろん、その態様によってはニューサンスにあたるという場合もあると解されている¹⁰⁾。そして下級審裁判例では「共同の利益に反する行為にあたるかどうかは、当該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、程度等の諸事情を比較考量して決すべきものである」という一般的基準を示したものが¹¹⁾。

②事件¹²⁾では、本件民泊営業が管理規約違反にあたり、また再三の中止要請にもかかわらず継続されていたことに加えて、鍵の管理方法を含めた営業態様から見ても居住者の平穏な生活を害しその区分所有権の価値も害するものであること、更に宿泊客がマンションの非常ボタンを誤って押す等の被害も生じていることをも考慮して、裁判所は、本件民泊営業が「区分所有者の共同の利益に反する行為」にあたるとして区分所有法に基づく差止請求を認めている¹³⁾。

9) 法務省民事局参事官室編『新しいマンション法——一問一答による改正区分所有法の解説——』271頁以下(商事法務研究会、第9刷、1994年)。なお同書272頁では、第4の類型として建物等の不当外観変更行為をあげる説もあるとされている。

10) 法務省民事局参事官室・前出注9)273頁。

11) 東京高等裁判所昭和53年2月27日判決下級裁判所民事裁判例集31巻5～8号658頁。水本浩・遠藤浩・丸山英気編『別冊法学セミナーNo.191 基本法コンメンタール マンション法 [第3版]』21頁 [大西泰博執筆](日本評論社、2006年)もこれを支持している。

12) ①事件では、本件民泊行為が「区分所有者の共同の利益に反する行為」にあたり差止めを求めることができるか、という点も争点とされたのだが、裁判所は「その余の争点(=区分所有法に基づく差止め。筆者、注)について判断するまでもなく」管理規約のみに基づいて民泊行為の差止めを認めている。

13) 関連する裁判例として、保育室としての使用が「共同の利益に反する行為」にあたることとされたものとして、横浜地方裁判所平成6年9月9日判決(判例時報1527号

もつとも、仮にそのような諸事情がなくとも、②事件のY（①事件のYも同様）は旅館業法上の許可も特区民泊としての認定も受けていないのであるから、売春行為や賭博の開帳等と比較するとその悪質性は低いとはいえ、Yらによる本件民泊営業は違法な行為であり「区分所有者の共同の利益に反する行為」にあたるべきである。

三 管理規約の設定・変更による民泊行為の禁止と区分所有法31条1項

特定の区分所有者が専有部分において既に民泊行為を行っているときに、管理規約を変更または条項を新設して専有部分における民泊行為を禁止することは、区分所有法31条1項の「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」にあたるか。

区分所有法31条1項は「規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。」と規定している。「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」とは、規約の設定・変更等の必要性および合理性とこれによって受ける当該一部の区分所有者の不利益とを比較して、区分所有関係の実態に照らし、当該一部の区分所有者が受忍すべき限度を超える不利益を受けると認められる場合をいう¹⁴⁾。また区分所有法31条1項

124頁)、カイロプラクティック治療院としての使用が「共同の利益に反する行為」にあたるものの、事案の特殊性から、使用禁止を求める管理組合の行為はクリーン・ハンズの原則に反し権利の濫用にあたるべきとされたものとして、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）、無認可託児所としての使用が「共同の利益に反する行為」にあたるべきとされたものとして、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）、税理士事務所としての使用が「共同の利益に反する行為」にあたるべきとされたものとして、東京高等裁判所平成23年11月24日判決（判例タイムズ1375号215頁）等がある。

14) 濱崎恭生『建物区分所有法の改正』243頁（法曹会、1989年）、川島武宜・川井健編『新版 注釈民法(7)物権(2)』706頁〔濱崎恭生・村松秀樹執筆〕（有斐閣、2007年）。

によって承諾を要するのは「一部の区分所有者」の権利に影響が及ぶ場合であり、その影響が全ての区分所有者に公平に及ぶ場合には、その要はないとされている¹⁵⁾。

専有部分の使用方法に関しては、例えば「専有部分は、専ら住居として使用するものとし、他の用途に供してはならない」旨の規制を新たに設けることは、既に専有部分を住居以外の用途に供している区分所有者にとってはもとより、住居以外の用途に供することを予定する区分所有者にとっても、所有権に対する制限の重大性に照らし、「権利に特別の影響」を及ぼす場合に該当する、と解されている。これに対して、家畜類の飼育を禁止したり夜間の楽器演奏について制限を加える等の定めについては、その規制が当該区分所有建物の利用状況に照らして合理的なものである限り、「特別の影響」にあたらないと解されている¹⁶⁾。

更に、規約の設定・変更によって制約を受ける行為が区分所有法6条1項の「区分所有者の共同の利益に反する行為」に該当するときは、区分所有法31条1項の「特別の影響を及ぼすべきとき」にはあたらないと解される。1983年4月12日の衆議院法務委員会において、沖本泰幸委員と法務省民事局長・中島一郎政府委員との間で区分所有法31条1項に関して次のようなやり取りが交わされている¹⁷⁾。

マンションの駐車場専用使用権の使用料の増額に関する最判平成10年10月30日民集52巻7号1604頁も同旨を述べる。

- 15) 濱崎・前記注14)243頁、青山正明編『区分所有法(注解不動産法5)』191頁〔西村捷三執筆〕(青林書院、1997年)、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〕』200頁(日本評論社、2015年)。
- 16) 濱崎・前記注14)244頁。マンション内での動物の飼育行為を一律に禁止する旨の規約改正が、現に犬を飼育している区分所有者の権利に区分所有法31条1項の「特別の影響」を与えるものとはいえず当該区分所有者の承諾を不要とした事例として、横浜地方裁判所平成3年12月12日判決(判例タイムズ775号226頁)、同判決の控訴審判決である東京高等裁判所平成6年8月4日判決(判例タイムズ855号301頁)がある。
- 17) 第98回国会衆議院法務委員会議録第6号(昭和58年4月12日)18頁。

○沖本委員 いまおっしゃった中に「特別の影響」という文言があるわけですが、特別な影響というのはどういう意味合いなのでしょう。

○中島政府委員 規約の設定、変更でありますから、当該の建物内におきましてすでに営業を営んでおる区分所有者があります場合に、新たに営業をしてはならないというような規約を設けることは、その区分所有者にとりましては原則として特別の影響を及ぼすものということになるわけでありまして。ただし、そういう規約がすでに存在していると否とにかかわらず、その営業行為が、すでに当該区分所有者が行っております営業行為が新しい法律の六条一項に該当するような場合、すなわち建物の保存に有害であるとか共同の利益に反するようなものであるという場合には、これは営業してはならないという規約を待つまでもなく営業してはならないわけでありまして、この場合には「特別の影響を及ぼす」には当たらないということになります。

もう一つ例を申し上げますと、たとえば夜十時以降はピアノを防音装置なしでひいてはならないというような規約を設けるといような場合のことを考えてみますと、先ほど申しました六条一項の趣旨からこれは当然のことでありまして、特別の影響を及ぼすという問題は生じないということになるのではないかと考えるわけでございます。

①事件においてYは、民泊行為を禁止する旨の管理規約の諸条項の改正・新設はYの権利に特別の影響を及ぼすものであり区分所有法31条1項によるYの承諾を得る必要があるにもかかわらず、XはYの個別的承諾を得ていないから、本件規約の諸条項の改正・新設は区分所有法31条1項の要件を充足していないと主張した。これに対して裁判所は「上記各条項の改正は、本件マンションの居室を民泊又は短期間の賃貸借に供することを禁止する規定であって、Yの権利に特別の影響を及ぼすものではないから、上記改正に区分所有法31条1項に基づくYの承諾は不要である。」とのみ判示してYの主張を斥けている¹⁸⁾。思

18) なお②事件では、Yは、注14)で挙げた平成10年の最高裁判決を引用したうえで、民泊行為を禁止した管理規約の本件改正はAによる意趣返しであり、またY以外に

うに、Yが民泊行為を開始する以前から管理規約に「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」との規定があったこと、民泊という使用形態そのものが、不特定多数の宿泊客が短期間に出入りを繰り返すことを必然的に伴っており、そのため他の区分所有者にとって生活の本拠として必要とされる平穏さを侵害するおそれを常に内包していること、その一方で、Yは旅館業法上の許可も特区民泊としての認定も受けていないのであるから、Yによる民泊行為は違法であり「区分所有者の共同の利益に反する行為」にあたるのであって、これを禁止されたことによる不利益をYは受容すべきであること、また住宅としての通常の使用は可能であるとの意味においてYの所有権は本件管理規約の改正・新設により特別な影響を受けていないこと等を考慮すると、区分所有法31条1項によるYの承諾を不要とした裁判所の判断は正当である。

ところで、区分所有建物において住宅宿泊事業を営む場合、都道府県知事等に住宅宿泊事業を営む旨の届出をする際に、管理規約に住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定めがない旨、また当該規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がない旨を併せて届け出ることが必要とされる¹⁹⁾(住宅宿泊

も民泊行為を行っている区分所有者がいるにもかかわらず、Aはその地位を濫用してこれを黙認しているから、それらの事情と、Yが本件改正以前から続けていた本件民泊営業が継続できなくなるという不利益を比較衡量すれば、Yの不利益は受忍限度を超えており、本件改正にはYの承諾が必要であるところ、本件改正にあたってはYの承諾がないから、本件改正はYに対して効力を有しない、と主張していたのだが、裁判所は、それらの事実を認めるに足る証拠がないとしてYの主張を斥けている。

- 19) 旅館業法上の簡易宿所営業として民泊行為を行うために都道府県等の許可を申請する際には、マンションの管理組合の承認等は要件とされておらず、厚生労働省のホームページでは「分譲マンションの場合、通常はマンションの管理規約等で用途を制限しているため、管理規約等を確認いただく必要がありますので、トラブル防止の観点から事前に管理組合に相談されるなどの対応が望まれます。」とされているにとどまる(厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生課「民泊サービスを始める皆様

事業法施行規則4条3項13号)。そして「管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がない」とは、管理組合の総会や理事会における住宅宿泊事業を営むことを禁止する方針の決議がないこととされている²⁰⁾。そのため、民泊行為を禁止する旨の規定が管理規約中がないマンションにおいて無届のまま民泊行為を行っていた区分所有者が住宅宿泊事業法上の届出をして適法に民泊行為を行おうとしたところ、管理組合の総会等で他の区分所有者たちから反対を受けて届出ができず、その間に民泊行為を禁止する旨の管理規約の設定・変更が決議され、また当該民泊行為は無届のため違法であるとして区分所有法31条1項後段の適用も受けることができない、という事態も考えられる²¹⁾。区分所有関係における全体の利益と個々の区分所有者の利益と

へ ～ 簡易宿所営業の許可取得の手引き～ (平成30年6月改訂版) (<https://www.mhlw.go.jp/content/11130500/000307696.pdf> 2019年9月30日時点)。

特区民泊の場合、管理規約において、区分所有者がその専有部分を特区民泊に使用することが「できる」旨を明示した規定があるときは特定認定の対象となり、一方で「禁止する」旨を明示した規定があるときは特定認定の対象とはならない。また管理規約に「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。」との規定があるにとどまるときは、特区民泊は元々住宅としての施設利用を前提とした制度であることから、「住宅として使用するもの」にあたらぬとの管理組合の解釈が決議されている等、管理組合の意思が専有部分を特区民泊の用に供することを禁ずるものと認められる場合を除き、特定認定の対象となるものとされている(内閣府地方創生推進事務局「区分所有建物における特区民泊の実施について(通知)」(http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/kokusentoc/pdf/tuti3_ryokan.pdf 2019年9月30日時点))。ただし大阪市のように、マンションの管理規約に違反していないことを証する書類の提出を求める自治体もある(大阪市保健所環境衛生監視課「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業 特定認定申請・変更認定申請等の手引き」<https://www.city.osaka.lg.jp/kenko/cmsfiles/contents/0000341/341012/tokku-tebiki201802.pdf> 2019年9月30日時点)。

20) 厚生労働省医薬・生活衛生局、国土交通省土地・建設産業局、国土交通省住宅局、国土交通省観光庁『住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)』14頁以下(<http://www.mlit.go.jp/common/001280333.pdf> 2019年9月30日時点)。

21) 管理規約の改正により、住居部分を事務所として使用する場合には管理組合の承

の調整という区分所有法31条1項の趣旨を考慮すると、例えば管理組合が当該民泊行為を明示的または黙示的に承認していたにもかかわらず、その後、宿泊客の迷惑行為が改善されない等の正当な理由がないのに、民泊行為を禁止する旨の管理規約の設定・変更を行うことは権利の濫用にあたり認められない、と解する余地があるのではないか。

四 損害賠償請求

①・②両事件では、民泊行為を行っている区分所有者に対する管理組合による損害賠償請求も認容されている(①事件では管理規約を、②事件では民法709条をその根拠としている)。先例として、マンションで違法な民泊行為が行われ、またこれに伴い宿泊客による迷惑行為が続いたため、管理組合が区分所有者に対して不法行為を理由として訴訟のための弁護士費用の賠償を請求し、これが認容された事例として、大阪地方裁判所平成29年1月13日判決(消費法ニュース111号313頁)²²⁾がある。とりわけ②事件では、訴訟のための弁護士費用のほか、民泊行為の実態を把握するための調査費用や刑事告発のための着手手数料の賠償も認められている点に特徴がある。

五 結びに代えて

①事件・②事件共に、判決に賛成する。Yらによる民泊行為は旅館業法上の許可等を欠く違法なものであり、また管理組合から民泊行為の停止を要請され、更には管理規約が変更されたにもかかわらず民泊行為を継続していた点を考慮

認を受けなければならなくなったため、マンションの一室を事務所として賃借人に使用させていた区分所有者が管理組合にその承認を求めたところ、承認を拒絶された場合に、その拒絶が不法行為にあたりとされた事例として、東京地方裁判所平成4年3月13日判決(判例時報1454号114頁)がある。

22) 拙稿「マンションにおける民泊行為と区分所有者に対する差止・損害賠償請求」獨協法学第107号横399頁以下(2018年)、および同稿引用の諸文献を参照いただきたい。

すると、差止請求および損害賠償請求が共に認められたことは妥当であると考
える。

今後の課題として懸念されるのは、区分所有者に対して差止請求を行う前提
として、管理組合がいかにして違法な民泊行為の実態を把握するか、である。
この点については、②事件において民泊行為の実態の調査を弁護士に依頼した
費用の賠償が認められたことが注目される。また同じく②事件において、刑事
告発のための着手料の賠償が認められたことは、違法な民泊行為に対する抑止
につながると考えられる。

その一方で、マンションにおいて適法かつ適切に民泊行為を営むことを希望
する区分所有者と、これに反対する他の区分所有者または管理組合との調整を
いかに図るべきか、という問題がある。この点については、区分所有法31条1
項の解釈問題として検討する必要性が将来生じる可能性があり、事案に応じた
判断が必要とされると思われる。