

《判例研究》

マンションにおける民泊行為と区分所有者の
共同の利益に反する行為

納 屋 雅 城

東京地方裁判所平成31年2月26日判決（平成29年（ワ）第22033号、民泊使用差止等請求事件）判例タイムズ1478号233頁（以下「本判決」という）

〔事案の概要〕

本件マンションは、東京都に所在し交通の要衝であるJR新宿駅から徒歩4分の距離に位置する地下1階地上11階建てのマンションであり、2階部分および地下1階部分が店舗、1階部分が駐車場、3階から10階までが住戸とされており、住戸の数は全43戸である。本件マンション1階エントランスには、従前から暗証番号式オートロックドアが設置されていたところ、平成29年10月頃、不特定多数の訪問者らに暗証番号が広まっていることが防犯上問題であるとして、このオートロックドアの内側に、鍵による開錠方式の新たなオートロックドアおよび画像付インターホンが設置された。

不動産の売買・賃貸管理およびその仲介等を目的とする株式会社Yは、本件マンションの住戸部分の一室（以下「本件建物」という）を平成27年7月24日から所有している。同室の面積は36.13㎡であり、玄関ドアの外側にはナンバー式のキーボックスが設置されているが、このキーボックスは、本件マンションの管理組合（以下「本件管理組合」という）が設置したものではない。この玄関ドアの内側には張り紙がされており、その張り紙には「Check-Out Instruction Before Leaving」と上部に記載があり、題名に続けて、いずれも英語で「チェックアウト時刻は午前10時00分です（チェックアウト時刻が遅れ

ると追加料金が発生する場合があります。チェックアウト時刻の後、清掃員が到着します。)、 「ドアに鍵をかけ、鍵はキーボックスに入れてください。」等の記載があった。なお、この張り紙は、本件建物の真下の部屋の使用者が、本件建物からの騒音や振動に耐えかねて苦情を言うために本件建物を訪れ呼出ベルを鳴らして、本件建物内にいた男性が玄関ドアを開けたため、当該男性に質問をし、その際に目に入った玄関ドアの内側に張られた張り紙をその場で携帯電話のカメラで撮影したものである。

本件建物を訪れる者は、大型のスーツケースを携えた外国人ら（以下「本件訪問者ら」という）、清掃員とみられる者およびYの関係者とみられる者である。本件訪問者らは、いずれも1階エントランスから本件マンション内に立ち入り、エレベータにより本件建物の所在する階に移動して本件建物に入室している。本件訪問者らは、いずれも複数で本件マンションを訪れており、その際には大型のスーツケースを携えていることが多い。新設された内側のオートロックドアの鍵は少なくとも各戸2個ずつ配布されているところ、本件訪問者らは鍵を使用して内側のオートロックを自ら開錠している。本件建物を訪れた本件訪問者らの数は、平成28年4月から平成30年7月までの間に少なくとも2497人であり、同期間中、本件訪問者らが本件建物を訪れていた日数の割合は約90%である。また平成28年4月10日から平成29年4月9日までの1年間において、本件訪問者らが本件建物を訪れた日数は325日間である。清掃員とみられる者は、本件訪問者らが本件建物を退室した後に、大きな手提げカバンを携えて本件建物に入室し、概ね2時間程度が経過した後に本件建物を退室する。本件訪問者らが本件建物を訪れた後、次の本件訪問者らが本件建物を訪れるまでの間には、ほとんどの場合清掃員とみられる者が入室している。

なお、Yは、本件建物につき、旅館業法に基づく簡易宿所の営業許可を取得しておらず¹⁾、また住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業の届出も行っていな

1) 旅館業法では、旅館業を営もうとする者は都道府県知事等の許可を受けなければならず（3条1項）、この規定に違反して許可を受けなくて旅館業を営んだ者は、6月以下の懲役もしくは100万円以下の罰金に処し、またはこれを併科すると規定されている（10条1号）。

い²⁾。

本件管理組合の昭和47年7月7日制定時の原始規約22条には「住宅部分の組合員は、その専用部分を住居、事務所目的以外の店舗又は飲食店等（レストラン、スナックバー、バー、喫茶店、クラブその他これに類する深夜営業を行なうものを含む）に使用することはできない。」との定めがある³⁾。

本件管理組合の理事長XはYに対して平成27年12月22日付および平成28年1月8日付の書面を送付し、大きなスーツケース等を携行した旅行者と推認される者が本件建物に出入りしていることについて、旅館業法および前記原始規約に違反する使用をしていることが疑われるとして使用実態について回答を求めたところ、Yは平成28年1月25日付の通知書において、Yの代表者の友人が訪問したものであると回答したうえで、同書面以外の回答をする予定はないことを通知した。Xはその後も度々民泊行為を中止するように申し入れたが、Yの利用状況に変化がなかったことから、平成29年6月21日に開かれた総会において、Yに対して民泊としての居室の使用停止および弁護士費用の支払いを求める訴訟を提起するため、訴訟費用として本件管理組合の管理費会計から70万円を支出することが決議され承認された。また本件マンションの管理規約では、本件管理組合の理事長は建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という）に定める管理者となることが定められていたことから、同年6月23日に開かれた総会において、区分所有法57条に基づき、本件訴訟の原告を管理者であるXとすることが決議された。そしてXは、平成29年6月30日、Yが本件建物を実質的な宿泊施設として不特定多数の者に使用させていることが区分所

-
- 2) 住宅宿泊事業法3条1項では、都道府県知事等に住宅宿泊事業を営む旨の届出をした者は、旅館業法3条1項の規定にかかわらず、住宅宿泊事業を営むことができると規定されている。
 - 3) Xの主張によると、この原始規約22条は、平成28年3月18日に開催された本件管理組合の臨時総会により「住宅部分の組合員は、その専用部分を住居、事務所目的以外の店舗、飲食店等（レストラン、スナックバー、バー、喫茶店、クラブ等を行うものを含む）又はいわゆる民泊又はこれに類する一切の行為に使用することはできない。」と改正され、同改正部分は同日から施行されている。

有法6条1項に定める区分所有者の共同の利益に反する行為であると主張して、同法57条1項に基づいて前記行為の停止を求めるとともに、YがXから前記行為について度重なる中止の申入れを受けながら前記行為を続けていたため、本訴を提起せざるを得なくなったと主張し、本件訴訟に至る経緯および事案の難易からすると、Yの行為と相当因果関係のある損害は50万円であるとして、不法行為に基づく損害賠償として弁護士費用50万円およびその遅延損害金の支払いを求めて訴えを提起した⁴⁾。

裁判では、(1)Yが本件建物で不特定または多数の者から宿泊料を受けて宿泊させる営業（以下「本件民泊営業」という）を行っているか、(2)Yが本件建物で行っている行為が区分所有法6条1項に定める区分所有者の共同の利益に反すると認められるか、および(3)Yの行為が区分所有者らに対する不法行為を構成するか、という3点が争点とされた。

Yは、1つ目の争点については、本件建物に不特定多数の外国人旅行客を宿泊させておらず、また民泊営業もしていないこと、本件マンションには本件建物以外の住戸も多数存在するのであって本件訪問者らが本件建物を訪れたのかは不明であること、Yの代表者の友人が本件建物を訪問したと回答したことはあるが、友人や知り合いを本件建物に宿泊させたことはないことを主張した。2つ目の争点については、Yの行っている行為は区分所有法6条1項にいう区分所有者の共同の利益に反していないこと、Yは民泊営業を行っていないから住宅宿泊事業法に定める届出等を行う予定はなく、今後も従前と同様の使用を継続する予定であること、本件マンションの原始規約は、いわゆる民泊が問題となる遙か以前の昭和47年に制定されたものであるところ、同規約が民泊営業を想定してこれを禁止する趣旨で制定されていたとは考えられないこと等を主張した。3つ目の争点については、Xの主張する被侵害利益は「他の区分所有者らの生活上及び経済上の権利、利益」という曖昧かつ抽象的なものであり、

4) その後本件管理組合の理事会は、平成30年10月25日、本件訴訟追進のために支払った弁護士費用70万円について、本来各区分所有者が分担して支出すべきところを管理組合が立て替えているものであるため、訴訟で弁護士費用の回収が図られた場合は管理費会計に充当することにより立替金の清算を行う旨を確認している。

その法的根拠も明らかではなく、損害の発生についての立証も何らなされていないうえに、Yは民泊営業を行っていないのであり、Yの行為とXの支出した弁護士費用との間には相当因果関係がないこと等を主張した。

【判旨】 一部認容、一部棄却。

1つ目の争点について。[事案の概要]で記した本件建物の玄関ドア内側の張り紙の内容や本件建物を訪れる者による本件マンション等の利用状況等の事実により「Yは、反復継続して不特定多数の者を本件建物に宿泊させて、対価を取得しており、本件民泊営業を行っていることが認められる」と判示した。

2つ目の争点について。「(1) 区分所有者の行為が、区分所有法6条にいう「区分所有者の共同の利益に反する行為」と認められるかどうかは、当該行為の性質、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るのが相当である。

(2) 前記1(1つ目の争点に対する判示。筆者、注)で認定したとおり、Yは、本件建物において、宿泊料を受けて人を宿泊させる行為を、個人生活上の行為の範囲を超えて業として行っているから、旅館業法3条1項に規定する「旅館業を営もうとする者」に当たり、都道府県知事の許可を受けなければならないところ、前記前提事実によれば、Yは同条項に規定する営業の許可を受けていないことが認められる。

無許可営業は、旅館業を知事の許可にかからしめて、旅館業の業務の適正な運営を確保することにより、もって公衆衛生及び国民生活の向上に寄与することとした旅館業法の趣旨、目的を没却するものであり、Yの本件民泊営業は、違法な行為であることが明らかである。

前記1で認定したとおり、Yによる本件民泊営業は、人を宿泊させる日数が1年間で優に180日を超えているから⁵⁾、住宅宿泊事業法が施行された平成30年

5) 住宅宿泊事業法2条3項では、「住宅宿泊事業」とは、旅館業法3条の2第1項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数として国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより算定し

6月15日以降においても、同法で許容される「住宅宿泊事業」には該当せず、都道府県知事に対する届出を行っても合法化される余地はなく、Y自身、同法に基づく届出も行っていない。

確かに本件建物はYの専有部分であるから、Yはその所有権に基づいてこれを自由に使用収益することができるものの、前述のとおり、Yが本件建物で行っている本件民泊営業は、刑罰をもって禁止されている違法な行為であるから、それによっていかに収益が上がろうとも、保護される利益はない。

(3) 一方、Yが本件建物で本件民泊営業を行っているために、本件マンションの他の住民が、エレベータや郵便受けの利用に支障を生じていることが認められるほか、本件訪問者らはいずれもYの立会いのないまま外側オートロックドア及び内側オートロックドアを開扉している・・事実が認められることに鑑みると、Yの本件民泊営業のために、本件マンションの防犯設備の一部が無力化されていると評価せざるを得ない。

(4) 以上によれば、Yが行う本件民泊営業は、規約違反を検討するまでもなく刑罰の対象となる違法な行為であって、Xの度重なる中止の申入れにもかかわらず、本件民泊営業を実施し続け、本件マンションの他の区分所有者らの負担の下で、Yのみが経済的利益を得ていることのほか、他の区分所有者らの本件マンションの利用において一定の不利益が生じていることが認められる。

したがって、Yが本件建物で本件民泊営業を行うことは、他の区分所有者の共同の利益に反する行為であると認められるから、本件マンションの他の区分所有者の全員は、Yに対し、本件民泊営業をしないように求めることができるというべきである。」

3つ目の争点について。「Yは、Xからの再三にわたる本件民泊営業の中止の申入れにより、本件民泊営業が旅館業法に違反する違法行為であり、区分所

た日数が一年間で180日を超えないものをいう、と規定されている。住宅宿泊事業は、一定の設備を備えた居住性のある施設、すなわち現に人の生活の本拠として使用されている設備等を用いるという性質上、通年ではなく一時的に実施されるものであることから、営業日数についてこのような上限が課されている(村井香葉・鈴木晟吾「住宅宿泊事業法の概要について」法律のひろば71巻2号15頁(2018年))。

有法に定める「共同の利益」を害することを知りながら、それにもかかわらず、Xからの本件民泊営業の中止の申入れを無視し続けて本件民泊営業を継続したことから、Y以外の区分所有者らは、Yによる本件民泊営業を差し止めるため、弁護士に依頼して、本件訴訟を提起せざるを得なくなったものと認められる。

したがって、Yの上記行為は、区分所有者らに対する不法行為を構成するものであり、同不法行為は、本件訴訟の提起まで継続していたものと認められるから、遅延損害金の始期は、本件訴訟の提起の日である平成29年6月30日となる。

そして、本件事案の難易、訴え提起に至る経緯、Yらの応訴の状況等、本件に現れた諸般の事情を考慮すると、弁護士費用のうち、30万円についてYの不法行為と相当因果関係に立つ損害と認めるのが相当である。」

[評釈]

一 はじめに

本判決では、前記のとおり(1)Yが本件建物で不特定または多数の者から宿泊料を受けて宿泊させる営業を行っているか、(2)Yが本件建物で行っている行為が区分所有法6条1項に定める区分所有者の共同の利益に反する行為と認められるか、(3)Yの行為が区分所有者らに対する不法行為を構成するか、という3点が争点とされた。本稿では、これらの争点のうち(2)および(3)について検討を加えることとする。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。

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> 2021年1月31日時点)

二 関連する裁判例

[裁判例①] 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）⁷⁾

[事案の概要]

本件マンションの区分所有者であったYは、平成26年11月頃、仲介業者を通じて旅行者に一日あたり1万5000円で本件マンションの一室（以下「本件建物」という）を賃貸する営業を開始し、その営業は少なくとも平成28年8月上旬頃までの約1年9カ月間続いた。利用者はインターネット上のサービスを通じて申し込んだ2人から7人の外国人グループがほとんどであり、利用期間は長くても9日程度であった。しかしながら前記期間中、次のような問題が生じた。

①Yは、本件建物の利用者のために、本件マンションの東隣の建物の金網フェンスにつり下げられたキーボックス（約10cm×15cmの大きさで4桁のダイヤルキーで開け閉めできるもの）の中に本件建物の鍵を置き、利用者に対して仲介業者Aからの案内メールを通じてキーボックスの所在を知らせる等して、各利用者に本件建物の鍵を扱わせた。②本件建物の鍵は、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り、本件建物の利用者が鍵を持たない者を内側から招き入れることもあった。③Yによる営業のため、本件マンションの居住区域に短期間しか滞在しない旅行者が入れ替わり立ち入る状況にある。④本件建物を旅行者が多数で利用する場合にはエレベーターが満杯になり他の居住者が利用できない、利用者がエントランスホールにたむろして他の居住者の邪魔になる、部屋を間違えてインターホンを鳴らす、共用部分で大きな声で話す、本件建物の利用者が夜中まで騒ぐといったことが生じている。⑤大型スー

7) 判決の詳細については、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。

ツケースを引いた大勢の旅行者が本件マンション内の共用部分を通るため、共用部分の床が早く汚れるようになり、清掃およびワックスがけの回数が増えた。⑥ごみを指定場所に出さずに放置して帰り、後始末を本件マンション管理の担当者が行わざるを得ず、管理業務に支障が生じている。またゴミの放置により害虫も発生している。⑦本件建物およびエレベーターの非常ボタンが押される回数が月10回程度と多くなっている。

本件マンションの管理規約12条では、専有部分の用途について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」

本件マンションの管理組合は前記のような使用状況を受け、YおよびY側の仲介業者に対して状況の改善を求めたが、その後も使用状況に改善は見られなかった。そこで本件管理組合は、平成27年3月の臨時総会で管理規約12条1号を次のように改正し、改正規定を施行した。

「住戸部分は住宅もしくは事務所として使用し、不特定多数の実質的な宿泊施設、会社寮等としての使用を禁じる。尚、本号の規定を遵守しないことによつて、他に迷惑又は損害を与えたときは、その区分所有者はこの除去と賠償の責に任じなければならない。」

その後も本件管理組合は、改正された規約に基づき行為の即時停止を請求する旨の勧告書をYに送信する等したが、Yはその後も賃貸営業を続けた。そこで管理組合の理事長兼管理者であるXがYに対して、Yは管理規約上禁止されている不特定の者を宿泊させる営業を行っており、また前記①をはじめとする諸事実は建物の管理、使用に関し区分所有者の共同の利益に反するものであると主張して、区分所有法57条1項により賃貸営業の停止等を求め、あわせて、本件訴訟に関し弁護士費用等として130万円を支出することになったのはYの不法行為による損害であるとして、そのうちの50万円の損害賠償の支払いを求

めて訴えを提起した。なお本件建物は、裁判中の平成28年10月にYから新所有者へ売却されている。

【判旨】 一部認容、一部棄却。

まずXの請求のうち差止請求については、Yが既に区分所有権を失っていることを理由として認められなかった。

次に、Yの行為が本件マンションの管理規約に違反するかという点について次のように判示した。

「Y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。」

また損害賠償請求について、次のように判示した。「すべてが不法行為に当たるとまで言えるかはともかく、Yの行っていた民泊営業のために、・・・区分所有者の共同の利益に反する状況（鍵の管理状況、床の汚れ、ゴミの放置、非常ボタンの誤用の多発といった、不当使用や共同生活上の不当行為に当たるものが含まれる。）が現実が発生し、Xとしては管理規約12条1項を改正して趣旨を明確にし、Yに対して注意や勧告等をしているにもかかわらず、Yは、あえて本件建物を旅行者に賃貸する営業を止めなかったため、管理組合の集会でYに対する行為停止請求等を順次行うことを決議し、弁護士であるX訴訟代理人に委任してYに対する本件訴訟を提起せざるを得なかったと言える。

そうすると、Yによる本件建物における民泊営業は、区分所有者に対する不法行為に当たると言え、Yは弁護士費用相当額の損害賠償をしなければならない。」

〔裁判例②〕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、D1-Law.com 判例体系ID・29053826)⁸⁾

〔事案の概要〕

Yは、本件マンションの一室(以下「本件建物」という)の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の本件建物を1泊1万3016円で宿泊させる旨の案内を掲載したうえで、本件建物において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し、または短期間貸与する民泊行為をしていた。そこで本件マンションの管理組合Xは、平成28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」という)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。

本件マンションでは、平成28年5月から平成29年1月までの間に10名を超える外国人の家族連れ等が所在していたことが確認され、また本件建物の隣接住戸居住者より、本件建物の利用者が夜間バルコニーにおいて大声で会話している様子との苦情や、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Xに寄せられた。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平成28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。

8) 判決の詳細については、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請求」獨協法学第110号横279頁以下(2019年)を参照いただきたい。

しかしながら、Yが平成29年1月以降も民泊行為を継続したため、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等の支払いを求めて訴えを提起した。これに対してYは、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、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等と主張した。

【判旨】 一部認容、一部棄却。

民泊行為の差止請求について、次のように判示してこれを認容した。「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いう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。

損害賠償請求については「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。」と判示したが、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。

[裁判例③] 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、D1-Law.com 判例体系ID・29053155)⁹⁾

[事案の概要]

Yは平成26年6月、本件マンションの一室(以下「本件居室」という)の区分所有権を取得した。本件マンションの管理組合Xは、管理規約12条1項(以下「旧規約12条1項」という)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、また使用細則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は平成28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」という)。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

9) 判決の詳細については、拙稿・前出注8を参照いただきたい。

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は平成29年1月から8月頃までの間、1ヵ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。

Yの代表者Bは平成28年7月および8月にXの管理者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Yは、民泊営業を中止するようAから繰り返し求められたにもかかわらず、その後も民泊営業を継続した。そこでXは平成29年3月に臨時総会を開催し、本件民泊営業について、Yに対してその停止等を求める訴訟の提起、Yを旅館業法違反に基づいて刑事告発すること、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うえで、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。

更にXは同年8月に臨時総会を開催し、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」という）。

- (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)。

【判旨】 請求認容。

まず、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について次のように判示した。「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こと、・・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。」

「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。」

本件改正前の本件民泊営業が不法行為を構成するかについては、まず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。」

またXの被った損害額について「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ものであり、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えることができるから、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えることができるから、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えることができる。」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。

三 違法な民泊行為と差止請求

まず、本判決は「区分所有者の行為が、区分所有法6条にいう「区分所有者の共同の利益に反する行為」と認められるかどうかは、当該行為の性質、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るのが相当である」との判断基準を示している。この点については、東京高判昭和53年2月27日（下級裁判所民事裁判例集31巻5～8号658頁）が、区分所有者が専有部分の外壁に開口して換気装置を設置したこと

が区分所有者の共同の利益に反する行為にあたるかどうか争われた事案について「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」と判示しており、本判決の判示はこの昭和53年判決の判断基準に従ったものとみられる。

次に本判決は、Yは宿泊料を受けて人を宿泊させる行為を個人生活上の行為の範囲を超えて業として行っているにもかかわらず都道府県知事の許可を受けておらず旅館業法3条1項に違反しており、そのためYの民泊行為は違法な行為であること、Yによる民泊行為は2018年から施行されている住宅宿泊事業法の定める住宅宿泊事業の要件も満たしていないこと、その一方で、Yの民泊行為のために本件マンションの防犯設備の一部が無力化されていることから、「Yが行う本件民泊営業は、規約違反を検討するまでもなく刑罰の対象となる違法な行為であって、Xの度重なる中止の申入れにもかかわらず、本件民泊営業を実施し続け、本件マンションの他の区分所有者らの負担の下で、Yのみが経済的利益を得ていることのほか、他の区分所有者らの本件マンションの利用において一定の不利益が生じていることが認められる」として、Yの民泊行為は他の区分所有者の共同の利益に反する行為であると認定し、本件マンションの他の区分所有者全員によるYの民泊行為の差止めを認めている。

本判決が、Yの民泊行為が本件マンションの管理規約違反にあたるかについて「検討するまでもなく」区分所有法に基づいてYの民泊行為の差止めを認めた点は、本判決の特徴の一つであるといえる。この点について、裁判例②では、原告である管理組合は区分所有法に基づく差止めと管理規約に基づく差止めの両方を主張していたのだが、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。また裁判例③では、民泊行為が管理規約違反にあたることを含む諸般の事情を考慮したうえで、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るとして区分所有法に基づく差止請求を認めている。

学説上は、専有部分を管理規約等で定められている用途（特に住宅）以外の目的で使用することを区分所有法6条1項の「区分所有者の共同の利益に反す

る行為」の一例として挙げるものが多い¹⁰⁾。なお、「区分所有者の共同の利益に反する行為」を、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、およびプライバシーの侵害ないしニューサンスに分類したうえで、専有部分で売春行為や賭博の開帳等、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も当たるという場合もあると主張するものがある¹¹⁾。

元来の管理規約では、旧マンション標準管理規約12条に依って「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」等とのみ規定して区分所有者等による民泊行為を明確には禁止しておらず、区分所有者等による民泊行為が発覚した後で管理規約を改正して民泊行為を禁止しようとする事例は少なくないようである(裁判例①②③、そして本件事案もそうである)。そのため違法な行為であることを理由として、管理規約違反を経由することなく直接に、区分所有者の共同の利益に反する行為であると認定するという解釈は、同じマンションで生活する他の区分所有者の救済に役立つものと考えられる。

なお、国土交通省によるマンション標準管理規約(単棟型)では、12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。」と規定されており、また12条2項として、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

10) 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[第三版]』22頁[大西泰博執筆](日本評論社、2006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]』48頁(日本評論社、2015年)、丸山英気『区分所有法』186頁以下(信山社、2020年)。

11) 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。

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種類の規定例が示されている。そしてこの12条関係の国土交通省のコメントとして「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¹²⁾。

これに関連して、本件事案では、Yによる民泊行為が発覚した後で、管理規約が「住宅部分の組合員は、その専用部分を住居、事務所目的以外の店舗、飲食店等（レストラン、スナックバー、バー、喫茶店、クラブ等を行うものを含む）又はいわゆる民泊又はこれに類する一切の行為に使用することはできない。」と改正されている。そしてYは裁判の中で、この管理規約の改正部分について「実質的に建物の使用制限の範囲を拡大する変更を行うものであり、区分所有法31条1項の定める「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」に該当するといえ、Yの個別的承諾を得る必要がある」と主張していた。前記のとおり、本判決では、管理規約違反にあたるかについて検討することなく、Yの民泊行為を共同の利益に反する行為にあたと認定したため、このYの主張については特に何も判示されていない。思うに、区分所有法31条1項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、当該区分所有者の承諾を得る必要はないこと、Yによる民泊行為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の所有権はこの管理規約の改正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の承諾は不要であると考え¹³⁾。

12) 国土交通省ホームページ「マンション標準管理規約（単棟型）コメント」4頁
(<https://www.mlit.go.jp/common/001202416.pdf> 2021年1月31日時点)

13) 拙稿・前出注8・横296頁以下を参照いただきたい。

四 違法な民泊行為と損害賠償請求

民泊行為が共同の利益に反する行為または管理規約違反にあたること、区分所有者が管理組合からの再三にわたる中止の申入れを無視して民泊行為を継続していること、そのため他の区分所有者らが民泊行為を差し止めるため弁護士に依頼して訴訟を提起せざるを得なくなったこと、当該民泊行為が不法行為を構成すること、賠償請求の対象が弁護士費用であること等、不法行為を理由とする損害賠償請求については、本判決および裁判例①②③で共通する部分が多くみられる。

その一方で、認められた賠償額については、やや違いが見られる。裁判例①では、管理組合の臨時総会において弁護士費用等として130万円を支出することが承認され、そのうちの50万円の支払いを求めて訴えを提起して、50万円全額の賠償が認められている。裁判例③でも、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等の合計75万6199円の支払いが請求され、75万6199円全額の賠償が認められている。裁判例②では、訴訟提起に伴う弁護士費用として着手金49万円と報酬金98万円の合計147万円の支払いを請求したところ、実際に支払われた着手金32万4000円に加えて、成功報酬に関しては協議の上で決定することとされていたため64万8000円とされ、その合計額である97万2000円の賠償が認められている。

本判決では、管理組合が訴訟のための弁護士費用として管理費会計から70万円を支払ったうえで、本件訴訟に至る経緯および事案の難易から、Yの不法行為と相当因果関係のある損害は50万円であるとして50万円の賠償を請求したにもかかわらず、「本件事案の難易、訴え提起に至る経緯、Yらの応訴の状況等、本件に現れた諸般の事情を考慮すると、弁護士費用のうち、30万円についてYの不法行為と相当因果関係に立つ損害と認めるのが相当である」と判示されている。なぜ「本件事案の難易、訴え提起に至る経緯、Yらの応訴の状況等、本件に現れた諸般の事情」を考慮すると50万円が30万円に減額されるのかについては不明なため、この認められた賠償額が適切であるかどうかについては判断

が付かないが、今後の類似の裁判に対して影響を及ぼす可能性もあると思われる。

五 結びに代えて

観光庁の発表によると、全国の民泊の登録物件数は、住宅宿泊事業法が施行された2018年6月時点で2万4938件、2020年3月末には約5倍の12万9446件にまで拡大していたが、同年9月末時点では延べ11万8099件と半年間で1万1347件減少し、同法の施行以来初めて減少に転じている¹⁴⁾。住宅宿泊事業法の施行当時は、東京オリンピック・パラリンピック等による海外からの訪日外国人旅行者の需要が大きく見込まれていたのだが、新型コロナウイルスの感染拡大による渡航制限で、訪日外国人旅行者が大幅に減少したことが影響したと報じられている¹⁵⁾。その一方で、観光庁は、住宅宿泊仲介業者および旅行業者の2019年3月31日時点における住宅宿泊事業法に基づく届出住宅等の取扱物件について関係自治体において行った適法性の確認結果を取りまとめ、7万1289件のうち3%の2154件が「違法認定あり・削除対象」となったと発表している¹⁶⁾。そのため今後の社会状況の変化にもよるであろうが、国や自治体による規制を免れるため、本件事案のように無許可・無届で民泊行為を行っている物件も一定数あるものと想定される。そのような物件では、本件事案のように近隣住民等とのトラブルが発生しやすいとも予想され、適法な民泊行為の促進のためにも、その動向に注視していくことが必要であると考えられる。

14) 観光庁ホームページ「令和2年9月末時点における民泊物件について」(https://www.mlit.go.jp/kankocho/news06_000486.html 2021年1月31日時点)

15) 読売新聞2020年11月25日東京版朝刊8頁「民泊登録物件数 半年で1万超減 新型コロナウイルス影響」

16) 観光庁ホームページ「3月末時点における民泊物件の適法性の確認結果について」(https://www.mlit.go.jp/kankocho/news06_000429.html 2021年1月31日時点)