

# 分譲マンションにおける区分所有者 相互間の迷惑行為について (最近の判例研究)

田 中 嗣 久

## 1. はじめに

分譲マンション等の区分所有建物は、一個の建物に複数の所有権が上下左右に入り組んだ複雑な構造を有する。そのため、各所有権は壁若しくは床・天井によって隔てられた密接不可分の関係にあると同時に、出入口や廊下等、建物使用に必要不可欠な部分が供用せられ、他の区分所有者とは運命共同体にあると言っても過言ではなく、他の区分所有者の侵害行為からの保護手段が問題となる。

建物の区分所有等に関する法律（以下、区分所有法という。）は、一部区分所有者の侵害行為から他の区分所有者の平穏な生活の保護を図る手段として、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た区分所有者に対して、侵害行為の停止請求（同法57条）並びに侵害者の専有部分の使用禁止請求（同法58条）、さらには侵害者の区分所有権の競売請求（同法59条）を認めているが、何が共同の利益に反する行為であるかは同法で具体的に明らかにされていないわけではない。

一方、他の住民に迷惑を及ぼしている専有部分の所有者もしくは占有者（以下、侵害使用者という。）も、迷惑を及ぼされている他の居住者（以下、被侵害居住者という。）と同様に、そこで生活もしくは経済活動をしていく憲法上もしくは民法を初めとする私法上の権利を有するため、共同の利益に反するか否かの判断については、侵害使用者が居住あるいは営業していく利益と被侵害居住者の被る不利益との比較、つまり両者の権利の厳格な利益考量が必要であ

る。

そこで、本稿では、区分所有法57条～60条が問題となった最近の判例事案のうち、専有部分の使用差し止め請求、使用禁止請求、さらには明け渡し請求が問題となったいくつかの具体的事案についてその内容を検討し、当該問題を発生させている侵害使用者と被侵害居住者の2つの利益考量を意識することで、区分所有法というところの「共同の利益に反する行為」についての考察をしたい考える。

この問題については、東京地決平10・12・8までの判例に関して、「分譲マンションにおける諸問題」として、大阪経済法科大学大学論集第90号105頁に拙稿を載せていただいたが、本稿は、その後の平成11年～18年までの判例で、判例時報や判例タイムズ等に公開されたものを中心にまとめたものである。

## 2. 平成11年～18年の判例の動向

### 〔1〕神戸地尼崎支判平13・6・19判時1781号131頁

（事案）

J R 尼崎駅前14階建てマンション（1階は居酒屋営業。2階から14階までは住居部分）における居酒屋の深夜における客の大騒ぎやバイクの空ぶかしによる安眠妨害の事案。

（結論）

区分所有法57条に基づく午後11時以降の居酒屋としての営業の差し止め請求を認めた。

（理由）

- ・飲食店の客が店舗の前で大騒ぎをしたり、バイクを空ぶかししたりするなど夜間の騒音が気になるとする住民が多数に上っていること。
- ・住民は、しばしば安眠を妨げられたり、平穏な生活を妨害されており、実際マンションの住民のうち143戸中91戸が深夜1時までの営業は生活環境の侵害であると考えていること。

- ・住民の51戸が午後10時までの営業を可としていること。
- ・本件マンションの立地条件、被告らの営業利益を総合考慮すること。

（評）

[1] は、居酒屋のカラオケスタジオ営業に関する騒音問題の事案である。問題となった居酒屋はＪＲ尼崎駅前の14階建てマンションの1階にあり、深夜における客の大騒ぎやバイクの空ぶかしが、2階から14階までの住居部分に対する安眠妨害とされたもので、区分所有法57条の使用差し止め請求が一部肯定された。本判決は、東京地決平4・1・30判時1415号113頁（カラオケスタジオ営業に関する事案<sup>(1)</sup>）。①と同様、店舗部分における営業者と居住部分における居住者とが対立したケースである。[1] は、他の住民に対する騒音被害、本件マンションの立地条件、居酒屋の営業利益を総合考慮して、区分所有法57条に基づく午後11時以降の居酒屋としての営業の差し止め請求を認め、①では、住民の騒音被害等を考慮しつつカラオケスタジオの売り上げ等をも勘案して、午前0時から午前四時の営業を禁止した仮処分について変更し、休日の前夜からの営業については1時間営業時間を延長し、営業禁止時間を午前1時から午前3時までとした<sup>(2)</sup>。これらの事案は、もともと営業が許された部分での営業活動から生じた問題であるため、居住部分を営業に使用した結果他の居住者との軋轢を生じている事案と比較すれば、侵害使用者側の営業利益の保護が強く意識され、その観点からの利益考量がなされた判断が下されている。

## [2] 大阪地判平13・9・5判時1785号59頁

（事案）

9年6ヶ月分1348万円余りの管理費等を滞納した事案。

（結論）

管理費等の滞納も、区分所有法58条に基づく使用禁止請求の対象になる。

（理由）

- ・管理費の滞納等の金銭的な義務を怠った場合であっても、最終的には、区分所有法59条による競売手続を経ることにより、配当要求あるいは競落人に對

する債務の承継等により金銭的な障害も解消することが可能であるから、同法57条ないし59条の一連の手段の利用を物理的な保全義務に限定する必要はないこと。

- 区分所有法58条の使用禁止の場合にも、弁済に対する心理的な圧力となること。
- 使用禁止が命じられた場合も第三者への譲渡あるいは第三者への賃貸は可能であるから、それらによる収益から弁済することも可能であり、あるいは、譲渡を受けた第三者への債務承継による回収も期待できること。
- 区分所有法7条による対応は、あくまでも先取特権という担保権を設定するにとどまり、抵当権等との競合を考えると当該担保権の実行による回収も必ずしも十全なものとはいえず、同条による手段があることから、同法58条による手段を制限する理由とはならないこと。

（評）

〔2〕は、居住者が9年6ヶ月分1348万円余りの管理費等を滞納させた事案である。分譲マンションでは、規約によって管理費の支払いが義務化されている場合が通常であるから、支払い滞納者は、他の区分所有者の犠牲のもとに生活を成り立たせていることになる。したがって、管理費滞納は、騒音や暴力等の「目に見える」物理的侵害行為とは一見異質のようであるが、実質的意味においては侵害使用者と異ならない。控訴審である次の〔3〕では、区分所有法58条の使用禁止請求を否定したが、原審の〔2〕では、区分所有建物における管理費の重要性に十分な理解を示して肯定した。管理費滞納は滞納者だけの個人的な問題ではない。滞納者をどう取り扱うかは、滞納者とそれ以外の住民との利益の衝突問題といえる。なぜなら、管理費滞納は、侵害行為としては目に見えないだけで、他の区分所有者にその分のしわ寄せを与えているという点では、立派な侵害行為だからである。したがって、区分所有法57条～59条の一連の手段の利用を物理的な保全義務に限定せず、管理費の滞納等の金銭的な義務を怠った場合にも適用されるべきであるとした原審〔2〕の判断は現実的である。

〔3〕大阪高判平14・5・16判タ1109号253頁

（事案）

〔2〕の控訴審。

（結論）

区分所有法58条に基づく使用禁止請求は認められないとした。

（理由）

- ・専有部分の使用を禁止することにより、当該区分所有者が滞納管理費等を支払うようになる関係にはないこと。
- ・当該区分所有者は、管理費の滞納という形で共同の利益に反する行為をしているにすぎないから、専有部分の使用を禁止しても、他の区分所有者に何らかの利益がもたらされるというわけではないこと。

（評）

〔3〕は、居住者が9年6ヶ月分1348万円余りの管理費等を滞納させた〔2〕の控訴審である。〔2〕でも述べたように、管理費の支払い滞納者は、他の区分所有者の犠牲のもとに生活を成り立たせているわけであるから、実質的意味においてはたの居住者に対する侵害使用者である。にもかかわらず、〔2〕とは反対に、区分所有法58条の使用禁止請求を否定した。その理由として、まず、専有部分の使用を禁止することにより、当該区分所有者が滞納管理費等を支払うようになる関係にはないことをあげる。しかし、専有部分の使用は大きな犠牲であり、その犠牲まで払って義務である管理費の支払いを拒否し続けるとは考えにくい。また、転売の可能性も高くなり、新所有者による支払を期待できる。さらに、判決では、管理費の滞納という形で共同の利益に反する行為をしているにすぎないから、専有部分の使用を禁止しても、他の区分所有者に何らかの利益がもたらされるというわけではないことを理由とする。しかし、管理費滞納を「すぎない」と表現する控訴審の態度はにわかに信じがたいものがある。前述のように、管理費の滞納は、他の区分所有者にとって甚大な共同の利益に反する行為なのである。〔3〕は、分譲マンションにおける管理費のもつ意味合い、重要性を軽視しているとのそしりを免れない。



〔４〕東京地判平17・6・23判タ1205号207頁

（事案）

J R市ヶ谷駅250メートル靖国通り沿いにある10階建ての、1階に中華料理屋とカレー屋、2階から4階までは事務所、5階から9階までは同一階に事務所と住戸が並存するが、事務所部分と住戸部分に仕切りはなくその区画が曖昧の雑居マンション（エレベーター2基設置。1基は1階～4階まで、もう1基は5階～10階まで）において、カイロプラスチック治療院を住戸部分で開業している事案である。入居者は被告1名であり、設備としてはベッド2台、営業時間は月曜日から土曜日（日・祭日休業）、営業時間は午前9時から午後7時の完全予約制で、治療方法は被告の手による方法であった。

（結論）

区分所有法57条に基づくカイロプラスチック治療院としての使用差し止め請求は認められないとした。

（理由）

- ・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異否かによって判断されるべきであるから、本件事案のような場合、居住者の平穏を損なう恐れが高いものといわざるを得ず、到底住戸使用とはいえないし、また、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受ける不利益の態様、程度等の諸事情を勘案して判断すると、区分所有法57条1項、6条1項の「共同の利益に反する行為」に該当するが、原告が、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、事務所と治療院とは使用態様が多少異なるとはいえ、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、治療院としての使用の禁止を求める原告の行為は、クリーン・ハンズの原則に反し、権利の乱用であること。

（評）

〔４〕は、規約に違反し、住居部分においてカイロプラスチック治療院を営

業していた事案である。本件は、後述の〔6〕と同じく住居部分を住居以外に使用したものであるが、〔6〕とは異なり差し止め請求が否定された。〔4〕は、区分所有法57条1項、6条1項の「共同の利益に反する行為」に該当するとしておきながら、クリーン・ハンズの原則に反し、権利の乱用であるから使用差し止め請求は否定されるという理由は納得しかねる。なぜなら、「共同の利益に反する行為」であれば差し止め請求は肯定されるべきであり、他の区分所有者も同様のことをしているというのであれば、クリーンハンズの原則ではなく、そもそも「共同の利益に反する行為」に該当しないと考えるべきだからである。

#### 〔5〕東京地判平17・9・13判時1937号112頁

##### （事案）

5階建てのマンションにおいて、居住者の一人が、他の居住者の悪口を10数分から数10分大声で声がかすれてもわめき続けたり、壁や天井を何かでたたくような振動音を深夜から明け方まで断続的に生じさせたりした事案。

##### （結論）

占有者に対する区分所有法60条1項の引渡し請求と区分所有者に対する区分所有法59条の競売請求を認めた。

##### （理由）

- ・本件専有部分内における騒音・振動・叫び声等を発生させる行為や各種設備の点検拒否等は、本件マンションの区分所有者の共同の利益に反する行為であること。
- ・その行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、引渡し以外の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であること。

##### （評）

〔5〕は、5階建て分譲マンションにおいて、一部の居住者が、他の居住者の悪口を10数分から数10分声がかすれても大声でわめき続けたり、壁や天井を何かでたたくような振動音を深夜から明け方まで断続的に生じさせるなど、明

らかに常軌を逸したケースであった。同種の事案としては、怒号、奇声、罵声、不法占拠、暴行、脅迫によって住民に恐怖を与えた東京地判平8・5・13判時1595号77頁<sup>(3)</sup>のケース、常識を超えたベランダにおける野鳩の餌付けによりマンション住民ばかりか近隣住民にまで糞、悪臭、騒音等の被害を及ぼした東京地判平7・11・21判時1571号88頁<sup>(4)</sup>のケースなどがある。これらは、形式的には暴力団事務所やオウム真理教とは異なるものの、その本質は同質的なものと考えられよう。[5]では、占有者に対する区分所有法60条1項の契約の解除及び引渡し請求が認められた。

## 〔6〕東京地判平18・3・30判時1949号55頁

### （事案）

13階建てマンションの5階における無認可託児所の事案である。午前7時から午後10時ころまで年中無休営業し、利用者は、平均1日10名、1日最大22名あるが、定員9名のエレベーターが1基しかなく、そこにベビーカーの他託児所従業員が乗り込むと居住者は乗づらいこと、子どもたちの泣き声が長時間続くこともあり、ピアノに合わせた足音と振動や保護者同士の話し声がうるさいこと、ベランダにゴミ等が放置されて悪臭やゴクブリが発生し、またベビーカーの車輪跡、砂、泥による廊下の汚れなど不衛生であること、さらには「殺してやる」などの怒鳴り声や理事経営店舗で「腹を切ってやる」と言ってナイフを取り出すなど尋常でない不安を感じさせる行為などの事情があった。

### （結論）

区分所有法57条に基づく託児所としての使用の差し止め請求を認めた。

### （理由）

- ・住民らに対して一方的に深刻な騒音等の被害を及ぼし住環境が損なわれていること。
- ・真摯に具体的な改善策を提示していないこと。
- ・乱入事件をはじめ警察官の臨場を招くような事態を引き起こして住民らの不安を招いていること。



- ・火災等の災害時には生命身体への危険も考えられなくもないこと。
- ・本件マンション内では、居住部分において、ギター教室が開設されていたり、郵便受けに会社名や事務所名等を掲げているものもあるが、区分所有者の共同の利益に反する行為という観点からすれば、多数の苦情が寄せられて問題視されてきた本件託児所とは比較にならないから、本件請求は権利の乱用にはならないこと。

（評）

〔6〕では、他の住民で郵便受けに会社名や事務所名等を掲げている例があるにもかかわらず、この点は問題とすることなく区分所有法57条に基づく託児所としての使用の差し止め請求を認めた（もっとも、〔6〕は常識を逸脱したケースであり、結論面だけにおいて〔4〕と単純比較することは妥当ではない。）。横浜地判平6・9・9判時1527号124頁<sup>(5)</sup>（②）も、マンション居住部分における保育室という相似した状況下で、区分所有法57条の使用差し止め請求を受けた事案であり、結論としては差し止め請求を肯定した点では〔6〕と同一であるものの、その理由は相違する。②では、被請求者たる「病院の公共性」の重視と、請求者たる「住民の受ける被害」の保護とに焦点を当て、その比較考量が行われている。そして、病院の公共性のために「人員確保の必要性」が要求されるが、それには「他の代替手段がないわけではない」のに対して、「環境が比較的閑静」なマンションにおける「住民らの受ける被害の程度が少なくない」こと、そして、病院は「経営による経済的利益」を得ているのに対して、住民は「一方的に不利益」を受けていることから、後者を優先するべきとして、区分所有法57条に基づく保育室としての使用差し止め請求を認めた。それに対して、〔6〕では、託児所と住環境の利益考量に言及していない。それは、託児所の住環境に対する騒音等による侵害が「一方的」かつ「深刻」であるのに、「真摯に具体的な改善策」を提示していないばかりか、乱入事件をはじめ警察官の臨場を招くような事態を引き起こして住民らの不安を招いており、さらには火災等の災害時には生命身体への危険も考えられることから、区分所有者の共同の利益に反する行為という観点からすれば託児所側の悪質性が相当であると判断したものである。利益考量は託児所経営者の利益と他の住民の利益間で

行われるが、それは純粋に専用部分における託児所が許されるかどうかだけの視点によるのではなく、託児所を経営者の人格をも広く含めて行われるべきものであり、本判決も広く利益考量をした結果であるということが可能である<sup>(6)</sup>。

### 3. まとめ

以上のように、ここ最近の判例事案をみても、分譲マンションの迷惑行為は様々な形態において存在している。しかし、裁判例にまでなるのはその氷山の一角であり、小さな迷惑行為までも数えるならば、全国のマンションに迷惑行為は存在すると言っても過言ではない。それは、侵害使用者もほとんどの場合に正当なる居住権あるいは営業権を有していること、つまり、正当な居住行為や営業行為の中に迷惑行為が潜んでいるからであり、被侵害居住者と侵害使用者との区別が鮮明ではないことが多いからである。判例事案にまでなるものは、結論自体は比較的容易に出しやすい極端化されたものが多い。その意味では、カイロプラスティック治療院に関する〔4〕は注目される事案であった。なぜなら、住居以外使用という規約違反を理由に営業禁止までが許されるか、が問われた事案だったからである。住居部分といっても、全く住居以外の利用が許されないわけではない。内職をする、小さな教室を開く、職場を兼用するといった、「住」の延長上にある住居部分における「職」の存在をすべて否定することはできない。無認可託児所のケースである〔6〕についても同様である。〔6〕では、常識を逸脱した行為をしたために差し止めが認められたが、これが、託児所として平穩に経営されていた場合であれば結論が異なっていた可能性も小さくない。つまり、〔4〕にせよ〔6〕にせよ、住居部分における経営自体が本質的な問題ではなく、そのやりかたが問題なのである。

〔4〕判例は、クリーンハンスの原則を用い、正面からの判断を回避した。本件訴訟においては、原告団の中にも住居以外使用者がいたが、それが直ちに問題となるわけではない。住居部分の住居以外使用であっても、そのすべてが許されないわけではないからである。当該カイロプラスティック治療院が許されるものかどうかの判断は、原告団の中にも住居以外使用者がいたかどうかで

はなく、当該治療院についてその住居以外使用が許されるものかどうかの判断がなされるべきであった。

そうすると、その許される場合と許されない場合の違いはどこにあるのか、言い換えるなら、ある侵害使用者に対して区分所有法57条～59条を適用しその使用を制限する根拠はどこに求められるかである。

私見は、この点を侵害行為者の当該行為における「悪質性」に求めるべきものとする。〔4〕と〔6〕の違いは、結局のところ行為者の悪質性にある。〔6〕とは異なり、少なくとも〔4〕は悪質性が認めにくい事案である。正にこの悪質性こそが、侵害使用者と被侵害居住者の利益考量場面において、侵害使用者への同情を拒否しその権利を大きく制限しうる実質的根拠となりうる。形式的には侵害行為といえども、そこに悪質性がなければ、区分所有法57条～59条が適用される侵害行為ではない。それは、一侵害使用者個人の問題としてではなく、区分所有建物（集合住宅）に内包された本質的な問題に転換されるべきもののなのである。

また、〔1〕も、〔4〕と同様に特に悪質性が高いケースではなく、居酒屋の営業利益と住民の生活の平穏という両利益を純粹に比較検討して結論が出されるべき事案である。それに対して、〔5〕は当然のこと、管理費滞納事案である〔2〕と〔3〕も、非常に悪質性が高い事案であった。なぜなら、遵法精神ある良心的な他の居住者の犠牲の下に、管理費滞納者は自分の快適なマンションライフ謳歌させるという身勝手な事案であり、管理費の支払義務を軽視することは、わが国の住宅制度の一翼を担うマンション制度の崩壊にもつながりかねない由々しき問題と言えるからである。

- (1) ①は、交通量の多い国道に面した9階建ての分譲マンションで、規約上は1階部分は店舗、2階から9階は28の専有部分に分かれた居宅となっている。カラオケスタジオは、1階店舗部分で、大小12個の個室を設け、騒音が外部に漏れないための防音工事を施した上、各室のウーハーのスイッチを切って重低音の発生を防止するようにしてカラオケスタジオの営業をしている。営業時間は、仮処分の原決定前は午前11時ころから翌日午前3時ころまでとされていた。来店客は夜間に多く、特に土曜日等休日の前日は遅い時間帯（翌日の休日の午前3時ころまで）の利用が多かった。仮処分の原決定は、午前0時から午前4時までの営業を禁止したため、午前0時以降の営業はしていない。
- (2) なお、営業による騒音問題とは別に、生活上の騒音問題も存在する。東京地判平3・11・12判時1421号87頁、東京地判平6・5・9判時1527号116頁、東京地八王子支判平8・7・30判時1600号118頁等参照。なお、動物飼育に関する騒音問題としては、東京地判平6・3・31判時1519号101頁、東京地判平8・7・5判時1585号43頁等がある。
- (3) 具体的には、・住居に使用する約束で賃借し使用しているにもかかわらず、規約に違反して専有部分を大工職の仕事場兼倉庫として使用している。・マンション共用部分に個人の大工業務用の資材を勝手に置いて、これを自分の資材置場として占有、使用し、再三にわたる撤去要求に応じない。・自宅において深夜頻繁に酒盛りをし、その際の怒号、奇声、罵声等が本件マンション全体に響き渡り、近隣の居住者は睡眠を妨げられ、恐怖にかられた。・近隣の者が再三苦情を申し入れても、一向に改めようとせず、そればかりか、申し入れた者にくつてかかり口論となる始末である。・近隣居住者は、我慢するか、他に引っ越すかしかなく、現に自宅を売却して他に引っ越した者もいる。・パンツ1枚の姿で、マンション全体に聞こえる程の大声で、居住者の子息を車の駐車場で罵倒、恫喝し、それがあまり激越であったため、110番通報され、警察官が駆けつける騒ぎとなった。・真上の室でベランダに干していた布団をたたいていた居住者の娘に対し、自宅に埃が入った等と言って部屋に押し掛けていきなり暴力を振るったため、同室の居住者は、自宅を売却して転居した。・理事長や理事らの胸ぐらを掴んですごみ、「ヤクザを使ってやる。理事長を辞めろ。」などと脅迫し、すれ違いざまに腕の肘を引っ張ったり、睨み付けるなどの恫喝をし、深夜に理事長宅の玄関ドアを長時間叩いたり、その前でマンション全体に響くような大声でわめいて威嚇する等の行為を繰り返し、更に、理事会終了後酒気を帯びて怒鳴りながら集会室に押し入り、居残って談話をしていた理事の胸ぐらを掴んで因縁を付け、大声で恫喝した。何度も掲示物を破棄した。・共用部分に許可なしに私的掲示物を掲示する行為を繰り返している。・専横な振る舞いが著しく、気にくわないと居住者に暴行したり、恫喝行為をしたりする。・自治会を私物化し、自治会資金の大半を自己の飲食費用にし、使途不明金を発生させたりしている等の事情があった。
- (4) 具体的には、・ベランダの手摺りに餌箱を取り付けて、野鳩に餌を与え始め、ベランダの窓を開放して室内で鳩の飼育をするばかりか、室内でも野鳩の餌付けを始めた。・餌の投与は、毎日おおむね一定の時刻に行われ、本件専有部分及びその付近に飛来する鳩の数は50羽を超え、その後もその数が増え続け、近時には100羽以上となり、そのおびただしい数の鳩が糞や羽根を本件専有部分を中心とする上下左右の他の専有部分のベランダ及び本件マンションの付近の道路、家屋、植木等に所かまわずにまき散らし、これらの場所を汚損し、洗濯物を戸外に干すことができず、屋根や雨樋に糞がつまり悪臭を放ち、羽根にダニが発生し、時には鳩の死骸も散乱し、ベランダに野鳩

が産卵し、また飛来する野鳩の羽音、繁殖期に発する鳴き声が静穏を著しく妨げる等、本件マンション及びその付近の平穏かつ清潔な環境が損なわれる状況が生じた。・これが理由で本件マンション付近の住民から本件マンションの他の区分所有者に対し抗議が出されて、本件マンションの各専有部分の譲渡価格に関しても不動産業者が右の状況を価格低下の一因のごとく言及する例も生じた。・野鳩の餌付けの禁止を求める警告が何度も発せられたが、Yはこれを無視して餌付けを続行し、部屋に閉じこもってドアを開けず、貸主である母さえも室内に立ち入らせないため、話し合いにもならなかった等の事情があった。

- (5) ②は、繁華街や幹線道路から離れ、周辺は、市街化区域、住居地域に指定され、一戸建てやマンションが立ち並ぶ閑静な住宅地内にある5階建てマンションにおいて、専有部分を夫が自ら個人経営する病院の看護士及び患者等の幼児を、日曜日以外の午前8時ころから午後6時ころまで、3名程度の本件病院の従業員を通勤させて、常時7名程度を預かり保育させている保育室として使用した事案である。建物には敷物が敷かれているが、それは防音設備としてのものではないため、幼児が遊んで跳ね回るために生じる振動、騒音が階下の部屋等に伝わること、特にテレビの幼児を対象とする番組が放映されている際に激しいこと、本件建物のバルコニーでビニールプールによる水遊びをすると、その排水が本件マンションの排水構造のせいもあって、階下のベランダに溢れることがあること、保護者らが本件建物に幼児を連れてくる際に、幼児を歩かせたりするため、本件マンションの階段部分が狭いため、居住者が不用意に扉の開閉をすると幼児に扉が当たる危険があるため、その開閉に注意を払わねばならなくなったこと、幼児の送迎のための自動車が本件マンションの駐車場に駐車するため、それを利用しようとする本件マンションの住民の邪魔になり迷惑をうけること等の事情があった。
- (6) 人間の性格も含めて広く利益考量をするという点では、暴力団事務所がその究極とも言える。暴力団事務所に関するものとしては、東京地決平10・12・8判時1668号86頁（使用停止請求認容）、京都地判平4・10・22判時1455号130頁（明渡請求認容）、名古屋地判昭62・7・27判時1251号122頁（競売請求認容）、最二小判昭62・7・17判時1243号28頁（引渡請求認容）。なお、控訴審の東京高判昭61・11・17判時1213号31頁も、第一審の横浜地判昭61・1・29判時1178号53頁も引渡請求認容）、また、暴力団事務所ではないが、オウム真理教に関するものとして、横浜地判平12・9・6判時1737号90頁（引渡請求認容）、京都地判平10・2・13判時1661号115頁（引渡請求認容）がある。



100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200