

判例研究

判例にみる分譲マンションにおける迷惑行為

田中嗣久

目次

一、序論

二、判例事案の検討

(A) 規約違反自体が問題となるもの

(a) 専有部分もしくは専用使用権のあるところで行った規約違反行為

(ア) バルコニーの無断改造

(イ) 住居専用部分の他目的使用

(ウ) 動物飼育

(b) 共用部分で行った規約違反行為

(ア) 共有地にクーラー屋外機設置

(イ) 外壁面に看板設置

(ウ) 外壁無断開口

(エ) 駐車場の無断築造工事

(B) マンションの住人の属性が問題となるもの

- (ア) 暴力団事務所
 - (イ) 暴力団紛いの迷惑行為
 - (ウ) オウム真理教
 - (エ) ベランダでの野鳩の餌付け
 - (C) 騒音が純粋に問題となるもの
 - (ア) カラオケ騒音
 - (イ) カラオケ営業に関連する騒音
 - (ウ) フローリング床への改造
- 三、まとめ

一、序論

分譲マンションは、全国で約四〇〇万戸存在し、国民の一〇人に一人が利用する重要な住居形態となっている。ところが、一棟の建物の中に複数の区分された所有権が存在するという、従来からの戸建て住宅にはみられない分譲マンションの特異な形態から、マンション所有者間の関係が物理的に密接になり、戸建て住宅とは比較にならない程様々な問題が発生している。その一つが、本稿で取り上げる一部所有者の他の所有者に対する、迷惑行為（騒音、暴力団事務所、規約違反行為等）の問題である。

戸建て住宅においても、近隣住民に対する迷惑行為の問題は存在する。しかし、マンションでは、柱、床、天井、入口等、各室住居部分を除くすべての部分を、原則として全住戸所有者の共用部分として共有に係るため、一部区分所有者を原因とするこれらの迷惑行為が、他の区分所有者に与える影響は甚大なものとなりやすい。

この点、建物の区分所有等に関する法律（以下、「区分法」という。）六条一項は、「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、さらに、「区分所有者が第六条第一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に必要な措置を執ることを請求することができる」（五七条一項）、「前条第一項に規定する場合において、第六条第一項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、前条第一項に規定する請求によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の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は、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、相当の聞かんの当該行為に係る区分所有者による専有部分の使用の禁止を請求することができる」（区分法五八条一項）、「第五十七条第一項に規定する場合において、第六条第一項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の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は、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる」（区分法五九条一項）と定め、行為の停止請求にとどまらず、専有部分の使用禁止請求、さらには区分所有権の競売請求まで認めるに至っている。

ところで、五七条、五八条、五九条では、六条一項に規定する行為をした場合やその恐れがある場合について、これら停止請求・使用禁止請求・競売請求を認容しているが、そもそも六条一項にいうところの「区分所有者の共同の利益に反する行為」とは何かが問題となる。

そこで、本稿では、六条一項にいうところの「区分所有者の共同の利益に反する行為」に関する具体的判例事案の

検討を通して、この問題に考察を加えてみることにする。

二、判例事案の検討

この問題に関して、主な判例を年代順に列举すると「表」のようになるが、これらの判例は、マンション管理規約違反自体が問題とされているもの、各種の問題が存在するが基本的にはマンション住人の性格が問題とされているもの、純粹に騒音が問題とされるものの三つに分類され、さらに、マンション管理規約違反自体が問題とされているものについては、規約違反が、主として専有部分もしくはベランダ等の専用使用権の存在する場所内での話なのか、それとも共用部分での話なのかに分けることができる。

「表」

「一」	東京高裁昭和四七年五月三〇日	バルコニーを温室としての無断改造—Xの請求認容
「二」	最高裁昭和五〇年四月一〇日	「二」の上告審—Xの請求認容
「三」	東京地裁昭和五三年二月一日	駐車場の無断築造工事—Xの請求認容
「四」	東京高裁昭和五三年二月二七日	外壁無断開口—Xの請求認容
「五」	東京高裁昭和五五年三月二六日	「三」の控訴審—Xの請求一部認容
「六」	横浜地裁昭和五六年二月一八日	カラオケ騒音—Xの請求認容
「七」	横浜地裁昭和五九年六月二七日	共有地にクーラー屋外機設置—Xの請求認容

〔八〕	横浜地裁昭和六一年一月二九日	暴力団事務所—Xの請求認容
〔九〕	東京高裁昭和六一年一月一七日	〔八〕の控訴審—Xの請求認容
〔一〇〕	最高裁昭和六二年七月一七日	〔九〕の上告審—Xの請求認容
〔一一〕	東京地裁昭和六一年九月二五日	バルコニーに看板設置—Xの請求認容
〔一二〕	名古屋地裁昭和六二年七月二七日	暴力団事務所—Xの請求認容
〔一三〕	大阪高裁昭和六二年十一月一〇日	外壁面に看板設置—Xの請求認容
〔一四〕	京都地裁昭和六三年六月一六日	バルコニーにサンルーム設置—Xの請求認容
〔一五〕	東京地裁平成三年三月八日	ガス湯沸かし器設置バルコニー側外壁開口—Xの請求認容
〔一六〕	東京地裁平成四年一月三〇日	カラオケ営業に関連する騒音—Xの請求一部認容
〔一七〕	京都地裁平成四年一〇月二二日	暴力団事務所—Xの請求認
〔一八〕	東京地裁平成五年七月九日	住居専用部分を事務所として使用—Xの請求認容
〔一九〕	東京地裁平成六年三月三一日	動物の飼育—Xの請求認容
〔二〇〕	東京地裁平成六年五月九日	フローリング床に改造—Xの請求棄却
〔二一〕	横浜地裁平成六年九月九日	住居専用部分を病院保育室として使用—Xの請求認容
〔二二〕	東京地裁平成七年一月二二日	ベランダでの野鳩の餌付け—Xの請求認容
〔二三〕	東京地裁平成八年五月一三日	暴力団紛いの迷惑行為—Xの請求認容
〔二四〕	東京地裁平成八年七月五日	動物の飼育—Xの請求認容

「二五」	東京地裁八王子支部平成八年七月三〇日	フローリング床に改造—慰謝料請求認容・差止請求否定
「二六」	東京地裁平成一〇年二月八日	暴力団事務所—Xの請求認容
「二七」	京都地裁平成一〇年二月一三日	オウム真理教—Xの請求認容

(A) 規約違反自体が問題となるもの

(a) 専有部分もしくは専用使用権のあるところで行った規約違反行為

(ア) バルコニーの無断改造

規約違反自体が問題となるもので、専有部分もしくは専用使用権のあるところで行った規約違反行為に関しては、(ア) バルコニーの無断改造、(イ) 住居専用部分の他目的使用、(ウ) 動物飼育の三つに大別でき、バルコニーを温室としての無断改造した事案(「一一」)、バルコニーにサンルーム設置した事案(「一四」)、バルコニーに看板設置した事案(「一一」)等が存在する。

「一二」はバルコニーの温室としての無断改造を問題としたものである。Xは、旧日本住宅公団が建築した分譲住宅の買主全員を組合員として組織された管理組合であるが、X組合の組合規約及び建築協定によれば、組合員がバルコニーを改築することを禁止し、違反者には一定期間内に修復することが義務づけられていたにもかかわらず、Xの組合員であるYは、バルコニーの手すり用障壁の上に木製及びアルミサッシ製の枠を取り付けてガラス戸をはめ込んで窓を設け、ベニヤ板、回転ドア、発砲スチロール等を使用して温室構造としたため、Xは、なんども原状回復請求をしたがYが応じなかったため、Yに対して、バルコニーの原状回復と将来の改築禁止を東京地裁に訴求したところ、棄却されたので、東京高裁に控訴した。

判決は、「組合規約及び建築協定は、その成立の経緯、内容及び趣旨にかんがみれば現在及び将来の全員を拘束する自治規則というべきところ、組合員はその所有する住宅部分にバルコニーを改築することは禁止されている。ところが、Yはバルコニーの南側手すり用障壁を利用して、その上の空間部分に木製及びアルミサッシ製のわくを付設し、これにアルミサッシ製のガラス戸をはめ込んで窓を設け、この窓と右手すり用障壁が一体となつて建物の外壁を構成するに至らせ、さらに右バルコニーと東側隣家のバルコニーとの境の仕切板の左右のすき間をベニヤ板でふさぎ、その上部に回転窓を取りつけこれによつてバルコニーを外気と遮断された独立の部屋となし、その壁面と天井の全面に保温用発砲スチロールを張りつめて、これを温室として利用している組合規約によると、共同住宅の建物の躯体部分はXの管理する共有物と定められていること、そしてバルコニーに該当する部分の躯体部分が右規定にいう共同住宅の建物の躯体部分に含まれることは当事者間に争いがないので、バルコニーはXの管理する共有物ということができ、しかも組合規約によれば、共有物の改築はXがその目的を達成するために行う業務に属することが明らかであるから、Xの組合員がバルコニーを自由に改築することは許されず、建築協定はこれが絶対的禁止を明定し、その違反に対しては理由のいかんを問わず原状に復せしめることとしているのである。本件においてYのした右バルコニーの工作はそれ自体本件共同住宅におけるバルコニーの本来の形態を変えるものであつて、その改築であることは否定し得ない。それ故すでにその限りにおいて、Yのした右改築は右協定の禁止に違反しXの要求により原型に復せしめられるべきものである」旨を述べて、Xの請求を棄却した原判決を取消し、Xの請求を認容した。

そして、「二」の上告審である「二」も、「その確定した事実関係によれば、本件バルコニーはXの管理する共有物であり、Yが本件バルコニーに加えた原判示の工事は、バルコニーの改築を禁止した判示の建築協定に違反するものであつて、Yはその加えた工事部分を撤去して復旧すべき義務があるとした原審の判断は、正当である」旨を述べて、

Xの請求を認容した東京高裁判決を支持した。

「二四」³⁾もバルコニーにサンルーム設置という「二」と似通った事案である。事案概要の詳細は、本件マンション規約によれば、各区分所有者及び代理占有者は、バルコニーに建造物、構築物等を建設または設置し、バルコニーに改造、改良を加えることを禁止し、また、同規約によれば各区分所有者または管理者（組合の理事長）は違反行為に差止め及び妨害の排除を請求できるし、組合員が規約等に違反したときは、当該組合員に対して必要な措置をとることができると定められているところ、Yらは、本件マンションの区分所有者であり、入居に際して本件マンション規約の遵守を約したにもかかわらず、Yらは専有部分に接するバルコニー一杯に、四辺をガラスで覆った床面積二・二二平方メートルのサンルーム様の大きな建造物を設置し、さらに、Yらは右設置に伴い、従前バルコニーに設置してあった共有の手摺りを勝手に撤去し、かる従前はルーフトラス内に設置してあったYら共有の屋外空調機を勝手にルーフトラス外に移動させ、専用使用権のない、避難梯子のすぐそばの共用部分に設置したため、X（本件マンションの区分所有者全員を組員とし、管理組合規定とこれに従って選出された役員をもつ権利能力なき社团）は、Yらに対し、本件サンルーム及び屋外空調機の撤去を求めたというものである。

判決は、「Yらが本件サンルームを設置したルーフトラス部分は、規約上は何ら特別に明示の規定はないものの、専用使用権が認められた共用部分であり、その機能上からはバルコニーと同様の性格を有するもので、規約上はバルコニーの使用と同様の利用制限に復すべきものであると解するのが相当である。そして、Yらの設置したサンルームが、右認定のとおり構造である以上、ルーフトラスが非常時に果たす役割の重要性に照らし、本件マンション規約第二九条八号でその設置を禁止された構築物に該当するものであるというべきである。また、Yらの移設した屋外空調機設置場所は、Yらに専用使用権が認められていない共用部分であり、しかも避難口、避難梯子のすぐそばであるから、

非常時において障害物となることは当然予測されるから、これも非常時における重要性に照らし、本件マンション規約第二七条で遵守を義務づけられた目的に従った用法による使用に違反するものというべきである」旨を述べて、Xの請求を認容し、Yらにサンルームの撤去を命じた。

「二」⁴は、バルコニーに看板設置した事実である。すなわち、本件マンションの旧規約においては、各住宅に付属するバルコニーは各区分所有者の専有部分に属するものと定められていたが、後に規約が変更され、新規約では、バルコニーは共用部分であり、共用部分に看板・広告の設置を禁止する旨の規定が設けられたところ、本件建物の区分所有者であるYは、バルコニーに看板を旧規約時代から設置していたが、新規約の設定ないし変更については承諾を与えていなかったこともあり、一旦撤去した看板を、新規約設定後、再度掲載を行ったため、本件建物の区分所有者であり、区分所有者集会の決議により本件訴訟の当事者として指定されたXらが、区分所有者であるYに対し、看板の撤去を請求したという事実である。

判決は、「バルコニーの使用に関する新規約の設定ないし変更が区分所有法三二条一項後段の一部の区分所有者(Y)の権利に「特別の影響」を及ぼすものといえるかが問題となる。ここにいう「特別の影響」とは、右後段の規定が多数決の原理によつて少数者の権利が不当に侵害されることを防止するために設けられていることに照らすと、規約の設定・変更等の必要性及び合理性とこれにより受ける当該区分所有者の不利益とを比較衡量して、当該区分所有者が受忍すべき限度を超える不利益を受けることを意味すると解される。思うに、中高層住宅の各住宅に付属するバルコニーは、火災等の場合の緊急避難路として重要な役割を果たし、また、建物全体の美観とも密接に関連する。」としたうえで、「従来、専有部分とされていたバルコニーを建物の安全確保、美観の保持・向上の見地から共用部分として規制の対象とすることの必要性は否定できないところである。他方、各区分所有者においてもバルコニーが共

用部分と定められていても、建物の安全、建物の美観を害しない範囲で専用使用権が認められる限り、建物の使用に特段の支障は考えられず、通常は格別の不利益を被るものでないから、かかる態様での規約の設定・変更は、合理性を有し、当該区分所有者が受忍すべき限度内のもthingことができる。」とし、また、「新規約は、一八条においてバルコニーを一般的に共用部分と定める一方で、一四条において各住宅に接するバルコニーについて各住宅の区分所有者の専用使用権を認めており、その使用については一六条により使用細則が定められ看板、広告等を設置することが禁止されているとはいえ、看板設置が必要な区分所有者は六五条三号により外周囲壁の一部に設置した看板掲示場所を使用料を支払って専有使用することが可能である」とした。そして、「新規約の内容は、前に検討した基準に照らしても十分合理性を有する者であり、Yにおいて新規約設定時に既にバルコニーに看板を設置していたような事情もないのであるから、Yが右新規約の設定によつてバルコニーの使用について格別の不利益を被るものとはいえず、区分所有者として受忍すべき内容のものといふことができる」から「バルコニーの使用に関する新規約の設定はYの権利に「特別の影響」を及ぼすものとは認められない」として、Yがそのバルコニーに設置した看板の撤去を求めるXの請求を認容した。

(イ) 住居専用部分の他目的使用

住居専用部分の他目的使用には、住居専用部分を事務所として使用した事案(一八)、住居専用部分を病院保育室として使用した事案(二二)がある。

「二八」は、住居専用部分を事務所として使用した事案であるが、詳細は以下のとおりである。本件建物は複合用途の集合住宅であり、本件専有部分は住居(住戸)であるが、その管理規約第十二条は、「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、同規約一七条に基づく使用細則第一条一号は、「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、第二条二号は、「廊下・階段等の共用部分に構築物及び冷房室外ユニット等を設置したり、物品を放置してはならない。」とそれぞれ定めている。また、使用細則第一条四号は、「他の居住者に影響を及ぼす恐れのある電気・ガス・給排水・電信、その他の諸設備・器具等を新設・増設・変更してはならない。」と定め、また、第四条は、「居住者は次の行為をするときは事前に管理組合に届出て、その承諾を得なければならない。」と定め、その一号は、「電気・ガス・給排水設備の新設・増設・変更をするとき」と、その三号は「他の居住者に迷惑を及ぼす恐れのある営繕工事を行うとき。」とそれぞれ定めている。

本件建物の区分所有者から本件専有部分を借り受けたＹは、各種機械の取扱説明書、各種サービスマニュアル、バーツリストの企画、原稿作成、図面作成及び技術翻訳等を業務内容とする会社であるが、本件専有部分を賃借りしたところから、実際には、ここにコピー機、ワープロ・三台、デスクトップパソコン等の機器及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。Ｙは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。もともと、本件専有部分内では、代表者以下二名が作業しているだけで、特に騒音等を出すことはなく、人の出入りも激しくはない。しかし、Ｙの廊下にダンボール箱や台車を放置した行為を含む事務所使用の点についてみると、右事務所使用は、代表者以下二名が作業しているだけで、人の出入りも激しくないこと等を考慮しても、前記管理組合規約第二条及び使用細則第一条一号に定める用途に違反しているものと認められる。

Ｙらが押印して作成された「建物賃貸借契約書（居住用）」と題する契約書第一条（目的）には、「居住の目的をもってＹに賃貸し、Ｙは他の目的に利用しないことを確約して賃借した」旨記載されていた。また、当時、Ｙらから管理

組合に対し、本件専有部分を事務所あるいは事務所兼居住として使用する旨の届けがあつた形跡はない。管理組合は、Yに対しても書面を送達して本件専有部分から退去するよう勧告した。しかし、Yは、事務所使用を継続してその用途違反を改める姿勢を見せなかった。のみならず、「当社は管理組合とは何等無関係であり、貴組合から書状を送られること自体解釈に苦しむ事であり、甚だ迷惑至極である。」旨の書面を送付するなど、一貫して対決・強硬の態度を示した。そこで、本件建物の区分所有者全員で結成された管理組合の代表者で、管理者であるXは、Yとその専有部分の貸主との契約の解除及びYの本件部屋からの退去を求めた。

これに対して判決は、「本件建物のように住居部分と店舗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つて利用することは、居住者の良好な環境を維持する上で基本的に重要な事柄であり、区分所有者である居住者の共同生活上の利益の維持・管理するために不可欠な要件であると認められる。即ち、本件建物は一階一戸を店舗専用部分、二階ないし七階三八戸を住居専用部分と明確に区画している複合用途マンションであるが、このようなマンションにおいては、当初から、右のような明確な区画の維持によつて良好な居住環境を確保することが予定されている。その二階の住居専用部分がY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ない。更に、Y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也、やがて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う、ひろく、他の規約違反を誘発する可能性さえある。加えて、Xが繰り返し返してYに対し、用途違反を是正し、本件専有部分から退去するよう勧告したが、これに対するYの対決・強硬の態度が変わらず、本件が本件建物における他の事例とは事実を異にしていることなどの事実関係も考え併せると、Yの事務所の使用は、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六

条一項)で、それによる区分所有者の共同生活上の障害が著しく、た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(同法六〇条一項)に当たるといふべきである」旨を述べて、Xの請求をいづれも認容した。

「二」⁶⁾は住居専用部分を病院の保育室として使用したもので、「一」と同様住居専用部分を規約に違反して他の目的に使用したケースである。事案概要は次のとおりである。

本件マンションは、繁華街や幹線道路から離れた場所にあり、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五階建てであるが、エレベーターはなく階段を使用して各部屋へ入りする構造となっている。Xは、本件マンションの区分所有者によつて構成され、本件マンションの敷地及び付属施設の管理等を行うことを目的とする権利能力なき社團である。Yは、本件建物を所有するXの組合員であるが、自ら本件建物を使用せず、夫に使用権限を与え、夫が自ら個人経営する病院の看護士及び患者等の幼児の保育室として使用し、日曜日以外の午前八時から午後六時ころまで、三名程度の本件病院の従業員を通勤させて、常時七名程度の幼児を預かり保育させているが、①本件建物には、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、②その振動等は、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、③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、④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、⑤幼児の送迎のための自動車がか本件マンションの駐車場に駐停車するため、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問題が生じたため、Xは、Yらに対し同室の保育室としての使用差止めを求めたものである。

判決は、「密接した生活空間に居住する者は、騒音、振動、臭気等についてはそれぞれ発生源となり得る関係にある以上、それが多少のものである限り、いわば「お互い様」という言葉をもつて表現されるように、相互に我慢し合うということが必要であるが、これが、一定の許容限度を超えるならば、それは建物の区分所有者等に関する法律六条一項所定の「区分所有者の共同の利益に反する」として、このような使用方法が許されなくなるといふべきである。そして、これを判断する際には、当該行為の性質、必要性の程度、これによって他の住民らが受ける不利益の態様、程度等の事情を十分比較して、それが住民らの受忍の限度を超えているかどうかを検討するのが相当である。このことは、本件規約の文言の解釈に当たっても、同様であり、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、その可否を判断するべきであり、本件規約二〇条も、区分所有者がその建物を住居専用使用しないことで、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禁じている」とした後、①Yらが本件建物を保育室として利用することについては、本件病院の公共性、人員確保の必要性等の理由があるとしても、それにより本件マンションの住民らの受ける被害の程度が少なくないこと、②本件マンションの所在地の環境が比較的閑静であること、③Yらのこのような利用により、住民らが一方的に不利益を受けるのに対して、Yらは病院経営による経済的利益を得ること、④Yらには他の代替手段がないわけではないことの理由を挙げて、Xの請求を認容した。

(ウ) 動物飼育

「一九」と「二四」は、規約に違反した動物の飼育の事案である。

まず「一九」の事案概要は、Xは本件区分所有建物の区分所有者全員で構成する建物区分所有者等に関する法律三条に定める団体として設立された管理組合であり、Yらは、区分所有者でXの組合員である。Xの規約に基づく細則では、小鳥及び魚類以外の動物の飼育を禁止していたが、違反者がいたため、当該犬猫を飼育していた組合員を構成員とする「ペットクラブ」を設立し、「ペットクラブ」の自主管理のもとで、当時飼育中の犬猫に関して一代限りにつきその飼育を認めるものとする総会決議をした。ところが、その後、「ペットクラブ」に所属していないYらが、本件細則を無視して専有部分で犬の飼育を始めたため、Xは、総会決議の承認を得たうえで、Yに対し犬の飼育の禁止を求めたという事案である。

判決は、「区分所有法は、区分所有者及び区分所有者以外の専有部分の占有者は、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旨規定し（六条一、三項）、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規定し（三〇条一項）、同法三条所定の区分所有者団体が定める規約に法的な効力を賦与し、かつ、「区分所有者の共同の利益に反する行為」として、具体的にどのような事項を盛り込むかについて、右団体の自治に委ねる態度をとっている。Xにおいては、細則の本規定により、犬猫の飼育を禁止しているが、Xの構成員の多数がなお本件規定の遵守を組合員等に求めていることが容易に認められるものであって、ペットクラブの自然消滅を期し、厳格な管理の下に、ペットクラブ発足時の犬猫一代限りの飼育のみを承認するものとしているXの構成員の多数の意思に反し、それ以外の犬猫を飼育する行為は、区分所有法六条一項所定の「区分所有者の共同の利益に反する行為」に該当するものとして、同法五七条一項により差止（飼育禁止）請求の対象となるものというべきで

ある。Yらは、ペットクラブの会員による犬猫飼育との対比において、本件規定の効力を否定するが、ペットクラブの会員でも、新たな犬猫を飼育することは禁止されているのであるから、本件規定の効力が及ぶものであることは明らかである。また、ペットクラブ設立後のXの運用において右決議の趣旨に反する措置があったものと認めることはできない。Yらの犬の飼育に対し、本件規定の遵守を求め、飼育を止めるように要求することは共同生活の秩序維持を図るXの自治活動として、なんら不合理なものということはできない。犬猫のペットをかけがえのないパートナーとして求める人がいることは否定できないとしても、Xの総会において本件訴訟の提起が決議されていることからすれば、Xの構成員の多数が心情的にせよ、犬猫の飼育を是認しているとまで認めることはできない」旨を述べて、XのYに対する犬猫飼育の禁止請求を認容した。

次に「二四」⁽⁸⁾の事案概要は、Xは建物の区分所有者等に関する法律三条に基づき、区分所有者全員で構成されている管理組合であり、Yは本件マンションの区分所有者（Xの組合員）であるが、管理組合の規定では、組合員が小鳥及び魚類以外の動物を飼育することを禁じているところ、この規定に違反して犬猫を飼育する区分所有者がいたことから、管理組合総会において、当時犬猫の飼育中の組合員により構成されるペットクラブを設立させ、ペットクラブの自主管理の下で、当時飼育中の犬猫一代限りにつきその飼育を認めることを決議し、この決議に基づきペットクラブが発足したが、その後、Yは自宅で犬を飼育するようになったため、Xが犬の飼育を中止するよう申し入れたが、YはXに犬の飼育を続ける旨回答し、その後も飼育を続けているため、XはYに対し、管理組合規約に基づき、マンション内の犬の飼育の中止を求めるとともに、損害賠償を請求したものである。

判決は、まず、「マンションの入居者が同一の建物内で共用部分を共同して利用し、専有部分も上下左右又は斜め上若しくは下の隣接する床等で隔てられているにすぎず、必ずしも防音、防水面で万全の措置が取られているわけ

はないし、ベランダ、窓、換気口を通じて臭気が侵入しやすい場面も少なくないのであるから、各人の生活形態が相互に重大な影響を及ぼす可能性を否定することはできない。従って、区分所有者は、自己の生活に内在的な制約を受けざるを得ない」こと、「マンション内における動物の飼育は、建物の構造上このような問題点があることからすれば、汚損・臭気・病気の伝染・衛生上の問題・鳴き声による騒音・咬傷事故等、建物の維持管理や他の居住者の生活に有形の影響をもたらす危険があることはもちろんのこと、動物の行動・生態自体が他の居住者に対して不快感を生じさせるなどの無形の影響も及ぼすおそれがある」こと、「動物の飼育は、飼主の生活領域内での飼育であるだけに飼主及びその家族の良識と判断に委ねざるを得ず、遺憾ながら規範意識、責任感、良識に欠ける者がペットを飼育する可能性を否定できないから、居住者の自主的な管理に委ねることには限界がある」こと、「具体的な実害が発生した場合に限って規制することとしたのでは、不快感等の無形の影響の問題に十分対処することができないし、実害が発生した場合にはそれが繰り返されることを防止することもよいでない」こと等を理由に、小動物以外の動物を一律禁止する規定も建物の区分所有等に関する法律の許容するところであるとしたうえで、本件マンションにおいて犬を飼育することは、共同生活上の利益に対する具体的被害やその蓋然性の有無にかかわらず、それ自体本件規定に違反する行為であるとし、また、「ペットクラブ方式は多くの区分所有者の協力を得て浸透したものであるから権利の濫用にならないし、当時の飼育者に配慮しつつ、将来的に時間の経過とともに違反者を皆無にするための現実的な妥協策としてペットクラブを設立したものにすぎず、ペットクラブの会員も、新たな犬猫の飼育は禁止されているのであるから、ペットクラブの会員にのみ、一代限り飼育を認めることには合理的理由がある」等の理由を述べて、XのYに対する飼育差止めと不法行為による損害賠償請求を認容した。

(b) 共用部分で行った規約違反行為

(ア) 共有地にクーラー屋外機設置

共用部分で行った規約違反行為には、(ア) 共有地にクーラー屋外機設置の事案〔七〕、(イ) 外壁面に看板設置の事案〔一三〕、(ウ) 外壁無断開口の事案〔四〕、〔二五〕、(エ) 駐車場の無断築造工事の事案〔三〕等がある。〔七〕の事案概要は、Xは、本件団地の区分所有者全員で構成された組合で、建物の区分所有等に関する法律、団地敷地所有権、管理組合規約に基づき本件団地内の建物、団地敷地、及び、付属施設等の共同部分の維持管理等の業務を行い、Yは、本件団地内建物の二階に区分所有権を有する組合員であるが、Yが、自室内にセパレート型クーラーを設置した際、屋外機を同棟裏の中二階にあたる空地(共有地)に設置して、勝手、クーラーと屋外機を接続する冷房機用配管二本を設置したため、Xの理事会では、Yの右行為は組合旧規約二一条にいう建物共有部分及び外観あるいは敷地の利用上の変更にあたるとの結論に達し、Yに対しその撤去を求めたが、Yがこれに応じなかったため、Xは、組合総会の決議を経たうえ、Yに撤去を求める本訴を提起したものである。

判決は、「区分所有法二三条によれば、共有者は共有部分を用法に従って使用することができるものとされているところ、被告が本件冷房機等を設置する以前の本件設置場所及び壁面は個人に対する専用使用権及び特定の使用目的の設定されていない共用部分であり、空間地及び工作物等の設置されていない建物外壁として使用されていたものであるから、本件設置場所及び壁面の用法に従った使用とは右の状態を基本的に維持したまま使用することであると解するのが相当である。従って、ここに既に認定した本件冷房機及び配管のように第三者が容易に除去し得ないような構造物を設置し継続して使用することは、共用部分の用法に従った使用とはいえず組合規約にいう変更該当するものというべきであり、設置を認めるか否かは組合員全員の共同の利益にかかる基本的事項に該当する」とし、また、

「本団地のような集合住宅団地にあつては多数共有者間の異なる生活上の要請をどのような順序で、どのような範囲、方法で認めるか等を共有者間で協議し、合意を得て使用するのでなければ、混乱や不公平が生ずるであろうことは容易に予想しうる所であるから、調整的機能を目的とする使用であるとしても、共有者の一人が独自の判断で現状を変えような使用をなすことは用法に従つた使用とはいえない」としたうえで、「Yが組合総会の何ら議決を得ずにした本件冷房屋外機等の設置は組合規約に違反してなされたものである」とし、XのYに対する撤去請求を認容した。

(イ) 外壁面に看板設置

「二三」⁽¹⁰⁾の事案概要は、本件マンションは、鉄筋コンクリート造陸屋根七階建て、一階は三個の店舗部分と四個の車庫部分からなり、二階以上は専用部分と六九個の居住部分となつていて、一階車庫部分の陸屋根（屋上）先端のパラペット（手摺壁）部分に、同車庫部分を区分所有するYが広告用看板を設置したため、これに対して他の区分所有者Xがこの看板の撤去を求めたものである。本件パラペット部分は、垂直幅九六センチメートル、厚さ幅二〇センチメートルの手摺壁で、一階車庫部分の前面外壁面より焼く五〇センチメートル、二階以上の住居部分の西側外壁面より約一・七メートル突き出た位置にある。本件において主な争点となつたのは、①本件パラペット部分が本件マンションの共用部分専用部分のいずれであるか、②共用部分であるとしても、ここにYが看板を設置したことが本件マンションの管理規約に違反するかという点である。

判決は、①について「一階車庫部分の陸屋根（屋上）は、本件マンションの基本的構造部分であり、しかも二階以上の区分所有者の避難用空間ないし通路としての機能・目的をも兼ね備えているから、共用部分にあたることは明らかであるところ、本件パラペット部分は、右陸屋根に接合し、かつ、その先端の保護ないし危険防止のためのものとみられるから、その構造上、右共用部分たる陸屋根と同様の性質を帯有するものと認めるのが相当である。旧規約な

いし新規約上、パラペット部分は共用部分として具体的に列挙されていないが、このことは本件パラペット部分が専有部分以外の建物の部分、すなわち共用部分に該当するものと解する妨げとなるものではない」旨を述べて、「本件パラペット部分は、性質・構造上当然の共用部分に該当する」ものとした。

②については、「本件看板は、本件パラペット部分の外壁面に設置された広告用看板で、横幅は約二メートル、縦幅は約九六センチメートルもあり、中央やや南寄りのパラペット部分には、横幅約二メートル、縦幅約一メートルの本体の上に三角屋根の付いたスチール製の時計塔がビスで取り付けられ、右三角屋根の部分がパラペット部分の上方にはみ出しており（そのはみ出た裏側部分がX居宅の西側窓から間近に見える）、右時計塔の北側は、パラペット部分に横幅約二メートルにわたって塗装仕上げをし、淡くイラスト施したうえマークと着色の切文字（ゴム質の上にプラスチックを張ったもの）をボンドで貼り付けたものであり、南側は、パラペット部分に横幅約七メートルにわたって焼付仕上げをしたスチールベースをビスで取り付けただけのものであることが認められる。以上の事実、殊に本件看板は本件パラペット部分の外壁面に大幅な改装を加えるほか、ビスを用いて物品をコンクリート壁面に固定したものであって、壁面の損傷拡大の危険なしとしないこと、本件看板の撤去にそれほど困難を伴わないとしても、その設置が一時的なものではないこと、マンションの建物の外観は専有部分の経済的価値に大きな影響を与えるが、本件看板は規模のかなり大きなものであって、その設置が本件マンションの外観に与える影響は少なくないことなどの諸点を考えると、本件パラペット部分に本件看板を設置することは、同部分の物的性状を著しく変えるものといえる」旨を述べて、建物区分法上、共用部分の変更に該当するものとした。

(ウ) 外壁無断開口

〔四〕は、区分所有者の一人Yが専有部分の外壁を開口し、換気装置を設置したことに対し、管理者Xが、換気装

置及びその付属設備を除去し、かつ除去後の開口部分に関する復旧工事を請求したというのが事案の概要である。

判決では、開口部分を区分所有者の一人が設置したものか否かで異なつた結論を示す。まず、「建物の区分所有者等に関する法律五条一項（現行法六条一項）によれば、区分所有者は共同の利益に反する行為をしてはならないとされているのであるが、同条項の立法趣旨からすれば、区分所有者が同条項に違反する行為をした場合には、他の区分所有者は、区分所有権または共用部分の共有権に基づき違反行為者に対し、当該違反行為の停止を求めることができるほか、既になされた違反行為によつて生じた共同の利益に反する状態を排除して原状に回復せしめることを請求できるものと解するべきである。そして、当該行為が前記規定にいう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、これによつて他の区分所有者が被る不利益の態様、程度等の諸事情を考量して決するべきものである。」との見解を示した上で、本件専有部分がYに引き渡されるよりも以前に、オイルタンクの臭気抜き目的で設けられた部分については、「Yのなした違反行為ということができないから、これについてその復旧をもとめることはできない」とし、「本件建物の外壁は基本的構造部分として前掲法律三条一項（現行法四条一項）所定の法定共用部分に属するものというべきところ、Yが外壁の前記既存開口部分を利用し、換気装置を設置して右外壁部分を使用することは、同法九条（現行法一三条）の「用法に従う使用」ということができず、したがって共用部分を自己のために不当に使用しているともいえるわけであるけれども、そのこと自体によつて控訴人その他区分所有者の利用が妨げられ、あるいは不利益を被っている事実も格別認められないから、右の程度の使用は、社会通念上、共同の利益に反する行為にはあたらないというべきであり、Yに対しては換気装置等の除去を求めることも許されない」とした。それに対し、Yが外壁に開口して換気装置を設置した部分については、「この外壁に直径一五ないし二〇センチメートルの円筒形の開口をし、右開口部分の周囲の壁面を一ないし一・五センチメートル幅に削り取つて木枠を取付

け、換気装置を設置したものであり、右外壁は耐震壁ではないけれど、右の程度のもので開口したままで放置しておいた場合には、壁面強度が弱くなり、ひいては建物全体の安全性を弱める結果を招来するおそれがあることが認められ、右の開口は、「建物の保存に有害な行為」にあたる。しかも、本件建物の排気は、その中央部分に地階から屋上までに貫通しているパイプシャフトと屋上に設置してあるモーターによってする構造で、各専有部分の排気は右パイプシャフトに対してすることとなっており、そのため本件建物の管理組合もたとえ換気の必要からであつても外壁に開口することは許可していいことが認められるから、多少なりとも存する建物の安全性を害する危険をおかしてまで、外壁に開口して換気をはかる程の必要性があるとはいいい難く、結局右の開口は共同の利益に反する行為にあたる」として、Yにその原状回復義務を負担させた。

また、「二五」⁽¹²⁾は、ガス湯沸かし器設置のためバルコニーの側外壁を開口したもので、事案概要は次のとおりである。

本件マンション内には、もともとガスレンジ、湯沸かし器、風呂のバランス釜の三個のガス器具が設置されており、前二者の排気は屋上に通じるダクトにより、バランス釜の排気は廊下側に抜ける排気孔によつていたが、Yが本件建物を買つて入居する以前に、右のバランス釜ともの浴槽は取り外されて廊下側の排気孔は塞がれ、それに代えて洋式の細長いバスタブに湯沸かし器から給湯していた。そのような方法は、湯沸かし器の能力を超えていたものと思われ、熱い湯が出ないしシャワーの勢いも弱いだけでなく、湯沸かし器の消耗も激しく、途中で湯が出なくなったり、火が消えたり、点火すると大きな爆発音とともに炎が吹出すなどの故障が度重なつた。Yはガス会社に依頼してたびたび修理を行つたが湯沸かし器が酷使され過ぎてしまったものであるために、数日するとすぐに元に戻つてしまった。

この問題を根本的に解決するには、湯沸かし器を新品に取り替えるのが最も有効であつたが、既設の湯沸かし器と

同種の湯沸かし器は製造されていないので入手できず、新製品を取り付けるとなると、その後のガス関連法令の改正により、既存の排気孔は安全基準に達していないので使用できなかった。Yは、独身の間はできるだけ外食したり銭湯を利用し、建物内のガス湯沸かし器を使用しないようにして不便を忍んできたが、結婚するようになったことから、本件壁柱に穴を開けて排気管を通し、既存の湯沸かし器を取り外して本件釜を設置した。これに対し、本件建物の管理者及び他の区分所有者であるXから、このような行為は建物区分所有者等に関する法律六条一項に定める建物の保存に有害な行為等に当たるとして、同法五七条一項により、または保存行為として、復旧工事をするように求めた。

判決は、「これらの事情は、Yになした穿孔等の行為を正当化するものではない。使用に耐えなくなっていたのは、湯沸かし器だけであって、その他のガス器具が使えなかったのではないから、直ちに日常生活に著しい支障を来したわけではない。たしかに本件建物内で風呂を使用できないことは不便には違いないが、元の区分所有者がバランス釜を取り外してしまったために風呂の使用には支障があることを承知しながら本件建物を取得したのであったから、解決策が得られるまでは、勝手に共用部分に変更を加えるのではなく、Yが現に行っていたように銭湯を利用することなどにより忍ぶべきであった。他の区分所有者についても古くなった湯沸かし器の故障等のため不便があったとしても、風呂の給湯にはバランス釜を用い湯沸かし器は使用していなかったから、その不便の程度は大いに異なっていたのである。のみならず組合としても検討を重ねており、東京ガスから警報器とストッパーを取り付ければ既存の湯沸かし器を継続使用することもできるとの回答を得ることができたし、廊下側に新製品のガス器具を設置し廊下側の壁（壁柱ではないから貫通孔を穿孔しても建物の強度に影響はない）に排気孔を設ければよいとの解決策も示されたので、その頃これらの解決策を区分所有者に知らせたのに、Yはこれを無視して本件孔の穿孔等を強行した」旨を述べ、Xの請求を認容した。

(エ) 駐車場の無断築造工事

〔三〕⁽³⁾の事実概要は以下のとおりである。XとYは、本件マンションの区分所有者であり、かつ、本件マンションの敷地の所有者である。本件マンション及びその敷地の全購入者は、一定面積の専有部分の区分所有者並びにその面積割合に応じた敷地の共有持分を取得したが、その際、敷地の一部に設けられた庭及び駐車場について、売主が定める専用使用権者の専用を承認した。ただし、専用使用権者は、右売買契約により専用使用部分を定められた目的以外に使用してはならず、結局、全購入者は専用使用権者が右売買契約に定める目的に従って使用する限りにおいて、その専用使用権を承認しているものである。

Yらは、本件土地を駐車場として使用することを計画し、管理者集会で本件土地の使用目的の変更及びこれに伴う本件土地上の設置物の改造工事（従来の門を車が出入できるよう広くする工事）について承認を求めてきたが、承認は得られなかった。ところが、Yらは、当然ブロック塀等の取り壊しを始め、在宅中の居住者が中止を求めたにもかかわらず、取り壊しを完了し、さらには、管理集会からのブロック塀等の修復の要求を無視したうえ、駐車場築造工事を開始し、在宅中の居住者が中止を求めたにもかかわらず右工事を続行し、翌日完了した。そこで、XらがYらに対し、本件マンションの売主と購入者との売買契約及びこれを受けて設定されたマンションの共同管理規約に定められた「庭について専用使用権を設定するが、所定の目的以外に使用してはならない」旨及び「共有部分の現状変更には共有者全員の同意を必要する」旨の条項に違反するとして、Yら設置の門扉を撤去し、原状回復を求める訴えを提起した。

判決は、「Yらの強行した駐車場築造工事は本件マンションの売買契約ならびに管理規約に違反するものとしてYらにはこれを旧に復すべき契約上の義務ありといわざるを得ない。Yらは右工事は売買契約の右条項に違反すること

はあっても、管理規約違反として他の区分所有者に責を負うべきいわれはないし、使用目的の「変更」にも当たらないと主張するが、本件マンションの区分所有者は売買契約ならびにこれを受けた管理規約を承認して入居していることは明らかにしたとおりであるし、前記工事の主たる使用目的が駐車場としての利用にあることは現実の工事結果がこれを示しているといわねばならないから、右主張は当を得ないといわねばならない。また、Yらは前記工事は共有部分の現状変更にはなっていないが管理規約にいう共有者全員の同意を要する共用部分の現状変更には当たらないし、専用使用権の範囲内における改良工事であつて規約違反の責を負うべきいわれはないとも主張するが、管理規約にいう共有者全員の同意を要する現状変更の中には共用部分のそれも含まれると解される。のみならず規約には専用部分の外観の変更には管理集会における全員の承認を要する旨規定されているが、その承認はなかつたこと等を勘案すれば右主張もまら失当といわざるを得ない。Yらが執拗に前記工事の正当性を主張する背後には、専用使用権の認められている本件土地の一部に自己の費用で従前よりも外観上立派な門扉を作ることには誰にも迷惑をかけることではないし、かえつて共有者全員の利益であるのに、管理規約を盾に一部のものが反対するのは専用使用部分をもたない連中のやっかみであり、為にする反対として納得しがいというところにあることが窺われ、中には専用使用の庭を駐車場として利用することが許されるとすれば、処分価格が急騰して莫大な利益がある故そのようなことは許されない趣旨の供述部分がみられ、Yらの納得しがいとする点も一概に否定し去ることのできない面がないではない。しかし、翻つて考えてみれば、本件マンションのみならず一般に高層住宅とは縦割長屋ともいうべき共同住宅であるから居住者一人の利便のため、勝手にその欲することをなさしめるとすれば、いくら他に迷惑をかけないとしても、共同生活全体の秩序が維持できないことは見易い道理であり、一旦、秩序が乱されるとなれば吾も吾もと秩序の破壊が行われ、て平穏なせいかつの安定は望み得べくもないことも容易に推測される。売買契約、これをうけた管理契約にそれほど

までの厳格な要件を定めなくとものが感がなきにしもあらずの規定が置かれているのは、ただに右共同生活の秩序維持に主たる目的が置かれているものと解され、入居者はこれらを承認して入居している以上、時に納得しがたいと思う面があつても、これに従う義務のあることは云うまでもない。本件マンションにおいて、従前、ベランダ部分に一室を作ったことがあつたので、規約違反を理由にその撤去をさせたことがあつたり、ベランダに芝生を植えたいとの希望を規約に基づいて入れなかったり、ベランダの手すりの塗りかえをやりたいとの申出に対し、全体として統一するような居住者全員の負担でそれを行つたような事実が窺われるがこれらもすべて前記の如き共同生活の秩序を維持するという実質的な理由に基づくものといわねばならない。したがって、前記工事を強行したYらは規約違反の責を免れず、原状回復の義務を負う旨を述べて、Xらの請求を認容した。

〔三〕の控訴審である東京高裁昭和五五年三月二六日（五）⁽¹⁴⁾の判決は、まず、Xらの門扉撤去請求については、「Yらは、他の共有者の承認がないかぎりは共用部分の現状を変更してはならないという他の共有者に対する規約上の不作為義務に違反して右撤去等に及び、その義務違反の結果として本件門扉が現存するのであるから、右不作為義務から派生する違反結果除去義務に基づき右各共有者に対し本件門扉を除去する義務があり、その義務は前記のようにYらが本件マンションの区分所有者等の一切を他に譲渡したことによって影響を受けるものではない」として、Xらの請求を認めたが、管理規約に基づく本件門扉に代わる新しい門扉等の築造設置請求については、「右管理規約を子細に検討してもその趣旨の条項は認められない」として認容せず、また、本件マンションの敷地の共同所有権に基づく妨害排除請求権の行使として右門扉等の築造設置請求権についても、「物権的請求権は物権の円満な実現が妨害されている場合にこの妨害を生ぜしめている地位にある者に対して物権者による妨害の排除を認容することを請求しうる権利であつて、それ以上に出るものではなく、Xらの積極的な作為を求めることは許されない」旨を述べて、Xら

の請求を認めなかった。

(B) マンションの住人の属性が問題となるもの

(A) は現実が生じた被害というよりも、主として規約に違反したという点に重点がおかれた事案であったが、(B) は、現実には耐え難い被害が発生していて、しかも、発生させている住人の属性に問題点が見受けられる事案である。

(ア) 暴力団事務所

「八」⁽¹⁵⁾は暴力団事務所のケースである。

Xは、鉄筋コンクリート造陸屋根地下一階付六階建て住居用三三個の専有部分からなる分譲マンションの管理組合の理事長であり、Yは、同マンションの一室をその所有者から賃借している。Yは、広域暴力団の若頭補佐、舎弟頭補佐等枢要な地位を占めるY組の組長で、以前、有名人に対する傷害事件を起こしたこともあり、現在、恐喝未遂事件により審理中である。Yは、当該マンションに家族とは同居せず、身辺警護と身のまわりの世話をする二、三名の組員が付き添い、寝泊まりをしている。Yは、二度にわたって地下駐車場の賃借方を管理組合に申入れ、区画がないなどを理由で断られたにもかかわらず、無断使用や使用権原ある区分所有者の使用を妨害し、妨害車両の移動を要求されると睨みつけたり、怒鳴りつけたり、タンやツバを吐き散らしたりタバコの吸い殻をまき散らすなど傍若無人の態度をとった。また、ゴミの収集の日時、場所を守らず勝手に勝手に放置するため、夏には腐敗して悪臭を放ったり、猫や犬が食い散らして散乱させた。これらの組員の行為に入居者は恐怖感、不快感を覚えたが後難をおそれ強く抗議しなかった。そこで、Xから区分所有法六〇条に基づいて、Yと専有部分の貸主間の賃貸借契約の解除と専有部分の明渡しを求めた。

判決は、「Yは、家族と離れ身辺を警護する二、三名の組員らと一緒に生活をしているが、組員らは区分所有者との円満な共同生活を維持することには全く無関心であるのみならず、その中にはややもすれば遵法精神に欠ける者さえもおり、これらの者の勝手な振る舞いによって本件建物の区分所有者の円満な共同生活が阻害され、同区分所有者にとつてはYは極めて無気味で、しかも迷惑な占有者であり、更に対立抗争が激化するに伴い、Yの身辺を警護する組員の人数が増えるに従つてそれらの者の傍若無人な行動は右区分所有者の恐怖感さえも深めることになり、Yとの共同生活の継続が耐え難い状況になったこと、もつとも、最近、組員らの行動にも、右区分所有者を刺激しないようにとの配慮が見受けられるが、これもYらには過去の区分所有者らとの共同生活上の違反行為について反省の色もないから、警察の本件建物に対する警備の強化との関わりを否定し難く、対立抗争が続く限り、Yの身辺に、いつ、いかなる事態が発生するやも測り知り難い状況にある上、これに伴い、右区分所有者にとつても極めて不安で無気味な共同生活を強いられることになり、これはもはや耐え難い事態に至っているものということが出来る」旨を述べて、Xの請求を認容した。

そして、「八」の控訴審である「九」⁽¹⁶⁾は、Yが警告あるいは差止請求をすれば足り、契約解除及び引渡を請求する要件を欠くと主張したのに対し、「Yは広域暴力団系Y組の組長であり、その身辺には常に暴力的抗争の生じる危険性が存在すること、Y及びその関係者はこれまで本件建物居住者の共同生活に種々の障害を与えてきたことが認められ、右事実と本件建物は三三個の専有部分からなる住居専用のマンションであることにかんがみると、そこに暴力団の幹部が居住し、常時暴力団員が出入りすることはマンション居住者の日常生活に著しい障害を与え、マンション居住者にとつて耐え難いものである」旨を述べたうえで、警告あるいは差止請求をすれば足り、契約解除及び引渡を請求する要件を欠くとの主張に対して、「右のような障害は単なる警告あるいは差止請求によつては除去することはで

きないと認められるので、本件の場合には、法六〇条一項の「他の方法によつ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」場合に該当する」として斥けた。

さらに、「九」の上告審である「一〇」⁽¹⁷⁾も、「Yは、本件建物の使用に関し同法六条三項によつて準用される同法一項所定の区分所有者の共同の利益に反する行為をしたものであり、かつ将来もこれをするおそれがある、右行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者と共同生活の維持を図ることが困難であるときに該当する」旨を述べて、原審の判断は正当であるとした。

また、「一二」⁽¹⁸⁾も暴力団事務所の事案である。事案概要は、Yは、本件マンションに区分所有権等の所有名義を有する者であるが、Yはその実質的な管理や処分権を、完全に暴力団組長であるAに掌握され、Aに本件区分所有建物を組事務所として使用させたため、対立する暴力的組織から三回にわたり拳銃による襲撃を受けるなど本件マンション及びその付近が非常に危険な抗争の場とされ、そのため、他の区分所有者らの生活の平穏は著しく害され、マンションの評価は著しく下落し、Aは、事件後本件区分所有建物から組員を退去させて空室としているが、これまでのような事件が再発してこれに巻き込まれる危険性により、他の区分所有者は不安におびえているため、本件マンションの管理者Xが、集会の決議によりYの区分所有権等の競売を請求したのが本件事案である。

判決は、「Yは、本件区分所有権等の所有名義を有するといえ、実質的管理・処分権は完全にAに掌握され、Aに一切の処分を委ね、本件不動産をAとその配下の組員らの事務所として使用させていたため、多数の警察官警戒の最中においてさえ、繰り返し本件建物及びその付近が対立する暴力的組織の大胆で非常に危険な抗争の場とされたことにより、他の区分所有者らの平穏を著しく害し、本件建物の評価を著しく下落させたものであり、Aが本件区分所

有権等の実質的な管理、処分権を保有する限り、今後とも同様な事件の発生する危険があることは否定できないから、Yは、本件建物の保存に有害な行為及びそ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なしたもので、これによると区分所有者の共同生活上の障害は著しく、かつ、使用禁止の請求等の方法によってはその障害を除去して区分所有者の平穏な共同生活の維持を図ることが困難であると認められるから、建物の区分所有者等に関する法律五九条一項に規定する要件を具備すると認められる旨を述べて、Xの請求を認容した。

さらに、「二七」⁽¹⁹⁾も暴力団事務所の事案である。Xらは本件マンションの区分所有者全員をもって構成する管理組合と本件マンションの区分所有者である。Xらは、Yが以下のような行為により他のマンションの住民に甚大な恐怖感を与えたとして、建物の区分所有者等に関する法律五九条に基づく区分所有権の競売、同法六〇条に基づく引渡し、同法五七条に基づく現状回復を請求した。

①本件マンションの西側に面した専用出入口を設け、地下室を作った。②本件マンションの北側に隣接するレストランに來た客の車が、同店の専用駐車場に入る際、Yの子供と接触するということが起きた折り、日本刀を持ってその客に文句を言うためそのレストランに乗り込んだことがあった。③Yへの区分所有権の売却を断ったY宅上階所有者の關係者に対し、右太股を包丁で刺し、入院加療一カ月を要する重傷を負わせるという刺傷事件が発生した。④Yが室の出入口を別に作って以来、本件マンションの管理費及び積立金も支払わないようになった。⑤管理費の他にも、Yは本件マンションの駐車場の永久使用権を買ったと主張して、管理組合の定めた駐車場料金を支払わなかった。⑥室の西側の外壁面にひさしを取り付けて独自の出入口を設け、前にある生垣とその基礎部分を取り除き、駐車場との境に白柵、後にはブロック塀を作り、郵便受けも設置し、その結果、本件マンションの玄関を通らずに西側駐車場から直接出入りできるようにし、新しい出入口のみを使用するようになった。そして、従来玄関に面していたマンシヨ

ン内の通路には、戸柵を置いた。右の通路は、夜一〇時以降、居住者以外の者が入れないように本件マンションの正規の出入口は閉めてしまったため、夜間に本件マンション住民が利用する通路であり、本件マンション住民は夜間通路の利用に不便が生じた。⑦黒いスーツ、パンチパーマ、サングラスといった風体で外車等に乗った暴力団風の男約二人がYの室に集結し、組事務所開きを行った。右の事務所開きの際には、暴力団風の男がつるはしをもつてもう一人の暴力団風の男に殴りかかろうとすることもあった。⑧本件マンション駐車場に、来客用の駐車区画は設けられていないため、来客は管理人に申し出て、空いている駐車区画に車を駐車させることとなるが、Yの室への来客は、事務所開設以前と同様に、他人の駐車場所に対して管理人に断らずに駐車をし、何台分もの駐車区画を利用し、本件マンション住民が車を駐車させようとしても、Yの室に来客に怒鳴られたり、脅されたりするため、本件マンションの住民は、自らの駐車場さえ使用することができなくなった。

判決は、「Yによる二回にわたる違法な改造行為、配下組員らの事務所としての使用、駐車場やマンション内のYの室前通路の使用についての日頃の言動、その他マンション内外における粗暴な言動など一連の行為は、他の区分所有者らに恐怖感を与えてその平穏を著しく害し、本件マンションの評価を低下させたものであり、その管理、使用に關して区分所有者共同の利益に違反する行為であり、これによる他の区分所有者らの共同生活上の障害は著しい程度に至っているものと認められる」旨を述べて、Xらの請求のいずれについても認容した⁽²⁰⁾。

東京地裁平成一〇年二月八日(二二六)も暴力団事務所の事案である。

Xらは、本件マンションの区分所有者全員により構成される管理組合の組合員であり、Yは専有部分を区分所有者から賃借りし、廊下の壁に代紋をかざした標章物を掲げる等、対外的にも組織を示す表示を行って、本件建物を組事務所として使用している。そして、他の組との間の対立抗争に備えるため、廊下側面エレベーター前に向けて二台の

監視カメラを、バルコニーには一階玄関部分や隣のマンションとの間の狭間に向けて監視用カメラをそれぞれ一台設置している他、室の窓部分に金属板を設置し。本件マンションのエレベーターが九階に停止しないよう、エレベーターにサービスマン階切り離し設備を付け加えるなどして管理し、九階エレベーター前には防護扉を設置してエレベーターが九階部分に停止しても防護扉を開けない限り外部の者が九階部分に立ち入れないようにしている。さらに、九階部分に通じる屋外階段入口扉の錠部分も、九階部分に立ち入れないようにするために付け替えるなどした上施錠している。このようにして、Yは、本件建物を組事務所として使用するに当たって、本件マンション九階部分全体を事実上要塞的な状況に保ちながら使用している。そこで、XはYに対し、暴力団の組事務所等としての使用停止、監視用テレビカメラ、防護壁などの撤去の他、エレベーターが九階に停止しないように施した細工や付け替えた屋外階段の錠部分を現状に回復すること、さらには組事務所として使用を禁止する不作為命令の趣旨を執行官に公示させることを求める仮処分命令の申し立てを行った。建物の区分所有者等に関する法律五七条三項に基づいて

判決は、「過去に対立抗争を繰り返し、最近も対立抗争を行い、今後も対立抗争を起こすおそれの高いYが、拳銃発砲を含む対立抗争に備えて本件建物を組事務所などとして使用することが区分所有者の共同利益に反することは明らかで、抗争に巻き込まれることの危険や現在におけるその不安を除去すべき緊急の必要性もあるから、Yらに対し直ちに組事務所などとして使用することの禁止を求めるXらの申し立てには理由がある」旨を述べて、Xの請求を認容した。

(イ) 暴力団の迷惑行為

「三」⁽²¹⁾は、直接暴力団とは無関係であるが暴力団の迷惑行為のケースといえる。事案概要は、Xは、建物区分所有者等に関する法律に基づき、本件マンション等の管理及び共同生活の維持等を目的として設立された、本件マン

マンションの区分所有者全員を構成員とする管理組合であり、Yはそのマンションの一室を区分所有者から、住居に使用する約束で賃借し使用しているが、①Yは、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。

②本件マンションの共同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、Xの再三にわたる撤去要求に応じない。③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、他に引越すかしかなく、現に自宅を売却して他に引越した者もいる。④本件マンションにおいて、パンツ一枚の姿で、本件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のこと罵倒、恫喝し、それがあまり激越であったため、一一〇番通報され、警察官が駆けつける騒ぎとなった。⑤Y室の真上の室でペ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つたため、同室の居住者は、自宅を売却して転居した。⑥理事長や理事らの胸ぐらを掴み、「ヤクザを使つてやる。理事長を辞める。」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、居残つ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。⑦何度もXの掲示物を破壊した。⑧共用部分に許可なしに私的掲示物を掲示し、Xが撤去する都度掲示を繰り返し等している。⑨本件マンション内において専横な振る舞いが著しく、氣にくわな人と居住者に暴行したり、恫喝行為をしたりする。⑩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ため、Yと部屋賃貸主間の賃貸借契約の解除を求めるとともに、

本件専有部分のXへの引渡しを求めたものである。

判決は、「Yによって建物の管理または使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為がされていると評価されてもやむを得ないものであるし、Yが本件マンションにとどまっていると、これらの行為に類似する行為が今後も反復され、それが区分所有者の共同生活に著しい障害となるものであり、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ためには、契約解除及び引越請求以外の方法によるしかない」と多数の区分所有者が考えたとしても、それには相応の合理性があるものといわざるを得ない。」旨を述べて、Xの請求を認容した。

(ウ) オウム真理教

「二七」⁽²²⁾は、オウム真理教のケースである。事案概要は、本件マンションは、四八九戸の住居部分と一四戸の店舗部分からなり、四棟の建物がロの字に連なる住民数一五〇〇名の集合住宅であるが、本件マンションの区分所有者で結成された管理組合の理事長であるXが、本件専有部分を区分所有者から賃借し、オウム真理教の教団施設として使用しているYに対し、本件マンション住民に不安感や恐怖感を与えるなどとして、管理組合集会の決議に基づき、Yと貸主の賃貸借契約の解除および本件専有部分からの退去明渡しを求めたものである。

判決は、「本件マンションの部屋へ出入りする入居者以外の者の数が、通常の家族が住居として使用している場合には考えられないほど多く、かつ、深夜から未明にかけての時間帯に出入りが多く、防犯上極めて好ましくない状態であることが、平穏かつ良好な居住環境を悪化させるものとして共同利益相反行為に当たり、また、本件専有部分を教団の宗教活動に使用する行為も、共同利益相反行為として制約を受けるのはやむを得ない」旨を述べて、Xの請求を認容棄却した。

(エ) ベランダでの野鳩の餌付け

「三」⁽²³⁾は、ベランダにおける野鳩の餌付け行為という特異の事案である。

Xは本件マンションの区分所有者全員により構成される管理組合で、建物区分所有者等に関する法律三条の区分所有者の団体であり、Yは本件マンションの区分所有者からその専有部分を使用貸借して居住する者である。Y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、毎日おおよそ一定の時刻に行われている。このようなYの野鳩の餌付けにより、本件専有部分及びその付近に飛来する鳩の数は五〇羽を超え、その後もその数が増え続け、近時には一〇〇羽以上となり、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。

しかも、こら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。これに対して、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。

そこで、Xは、Yと部屋の貸主間の使用貸借契約の解除を求めるとともに、本件専有部分のXへの引渡し及び不法行為に基づく損害賠償請求を求めた。

判決は、「Yの本件専有部分の専有を利用して行う本件餌付け等は、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り、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、他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な場合に於ける」旨を述べて、Xの請求を認容し、使用貸借契約の解除と二〇〇万円の不法行為による損害賠償金の支払を命じた。

(C) 騒音が純粹に問題となるもの

(ア) カラオケ騒音

マンションにおける問題点として一番にあげられるのが騒音問題である。「六」⁽²⁴⁾の事案の概要は以下のとおりである。

本件建物は一階が店舗（六軒）、二・三階が住宅（各六世帯）の構造を有し、Yは、本件店舗内にカラオケ装置を設置し、営業をつづけているものであり、カラオケ装置の使用は連日深夜の午前二時、三時まで及んでいる。本件建物は、通常の鉄筋コンクリート製建物であるから防音効果が少なく、本件店舗内のカラオケの音響は、直近上階の室はもとより、その隣の教室まで、窓ガラス、床を通じて伝播している。右カラオケ騒音の音量は、窓を閉め切った直近上階室内で午後一・一時前後に実測したところ、一〇分間の平均値が三五ホーンであった。

特に、深夜におけるカラオケ騒音の被害は甚だしく、本件建物に居住するXらは連日著しく睡眠を妨げられ、いずれも睡眠不足による精神的、肉体的疲労に陥り身体の変調をきたしている。中には、身体特徴により音に敏感であるため、慢性的睡眠不足から頭痛、更には体全体の不調を訴える状況にあり、やむなく同人はカラオケ騒音が始まる午後一〇時頃まで就寝し、カラオケ騒音中は起きて、これが終わる午前三時過ぎには再び眠るという不規則な生活を強

いられているケース、子供部屋に予定した部屋が本件店舗の直近上階のすぐそばにあたるため、子供部屋として使用できず倉庫代わりに使用せざるを得ない状況にあり、しかも、四歳の子はカラオケ騒音で夜中起きてしまったため祖母の許に預けていた状況にあるケース、また、Xの中学生の子も本件カラオケ騒音のため思うように勉強がはかどらないケースがある。

なお、以前、本件店舗の直近上階室に居住していた家族は、営業再開以来毎晩本件カラオケの騒音に悩まされて眠れない日が続き、仕事に差しつかえる恐れが生じ、また、小学生の子供らは学校で居眠りをするという状況が生じて、入居後約半年にして他に転居しており、このままの状態が続けば他の居住者も転居を余儀なくされる状況にある。そのため家主は、空室になった室を他に賃貸することもできず、被る経済的損失は大きい。また、本件建物周辺は、アパート、会社の寮等が密集する住宅地であり、(旧)第二種住居専用地域に指定されていて、夜間午後八時頃からは車の交通量も少なく本件カラオケの騒音を除いては比較的静穏な場所である。Yの営業開始以来、本件建物の居住者XらはYに対し、深夜の安眠を妨害しないよう懇請し続けてきたが、Yは換気扇に屋上に達する筒を取り付けたのみで、右筒は何らの防音効果もあがらず、依然としてカラオケ装置を使用して深夜の営業を続けており、たまりかねたXらの通報により警察官が臨場して注意をした回数も三〇回を超えている。そこで、XらはYに対し、カラオケ装置の使用禁止を求める仮処分を申請した。

判決は、「事案の諸事情に照らせば、Yに本件カラオケ装置を使用できないことによる営業上の損害が生ずるとしても、深夜のYのカラオケ装置使用による騒音は本件建物に居住するXらの受認すべき限度を超えている」としたうえで、「右の受忍限度を超えるものと認められる時間帯は、一般家庭における就寝時間及び本件建物所在地の地域性、カラオケ騒音が人間の睡眠に及ぼす影響の程度、態様、その他諸事実に照らして少なくとも、午後一〇時から翌朝八

時までの間と認めるのが相当である」とした。

(イ) カラオケ営業に関連する騒音

「二六」⁽²⁵⁾はカラオケによる騒音そのものではないが、カラオケ営業に関連する騒音のケースである。

本件マンションは甲州街道(国道二〇号線)に面しており、更にその北側には京王帝都井の頭線高井戸駅が、南側には首都高速四号線が(高架)と更にその南側に京王帝都京王線荻花公園駅がある。甲州街道は、深夜でも一分間に三〇台前後の交通量があり、自動車騒音による夜間の騒音レベルは中央値で六八ないし七〇ホン(上端値では七八ないし八〇ホン、下端値では五五ないし五九ホン)程度である。

本件マンションは、九階建ての分乗マンションで、一階部分は、規約上は「店舗」とされており、二階から九階は二八の専有部分に分かれた「居宅」となっている。

Yは、本件マンションの一階部分のうち、甲州街道に面した本件建物部分(約四〇坪)に大小一二個の個室を設け、騒音が外部に漏れないようにするための防音工事を施した上、各室にカラオケ機器、テーブル、椅子等を置き、喫茶室、厨房、更衣室(約二〇坪)を付設して「カラオケスタジオ」として来店客の利用に供して営業しており、各室のウーハーのスイッチを切つて重低音の発生を防止するようにしている。本件スタジオの営業時間は、仮処分の原決定前は午前一一時から翌日午前三時ころまでとされていたが、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(翌日の休日の午前三時ころまで)の利用が多かった。仮処分の原決定は、午前〇時から午前四時までの営業を禁止したが、Yはこれを遵守し、原決定後の午前〇時以降の本件スタジオ営業はされていない。

Yは、本件スタジオの開設のための本件建物部分の賃借、カラオケ機器の設置等に七〇〇〇万円を超える多額の資金を投入したが、原決定後は、従前と比して一か月あたり二五〇万円程度の減収となっている。本件スタジオの来店

客は、本件スタジオ入店の前後、本件マンションの周辺で奇声・大声・笑声を発することがあり、また、本件マンションの駐車場に自動車を駐車して大きな駐車・発車音を発生させることがあったため、本件マンションの住人らの睡眠・休息の障害となっている。もっとも、Yはその後、専用駐車場の夜間の使用を止め、これによって同所における来客の自動車の駐車発車音は解消されている。本件スタジオは、「会員制」を採用しているが、「会員」となる来店客は不特定多数の者であり、これらの者が深夜本件マンションの周辺に徘徊することがあり、本件スタジオの営業により浄化槽の処理能力を超えるのではないかと懸念のほか、調理による換気扇からの臭気、冷暖房屋外機からの風・熱等が生じ、また、本件スタジオ入口に設置された電光看板は本件マンションお外観を損なっている。もっとも、右電光看板の一部は既に撤去されており、また、換気扇からの臭気の問題についてもYは設置個所の変更等による改善策を提示している。

判決は、「睡眠・休息は人間生活にとつて不可欠であることはいうまでもなく、その睡眠・休息の場である住居における平穏な生活状態は最大限尊重されなければならない。他方、店舗等の営業あるいはこれによる経済的利益も保護されるべきではあるが、区分所有建物においては、そのうち大部分が居住用に充てられ店舗としての利用が一部分に限定されていて、その営業の種類・態様等によつて居住用部分の住人らの平穏な生活が脅かされるような場合には、共同の利益に反する行為となり、更にそれが受忍限度を超えるときは、仮処分命令によつてその営業の全部又は一部が禁止されることがあるというべきである。本件マンションは、甲州街道に面していてもともと閑静な住居とまではいえないものの、住居地域に位置する主として居住用の建物であり、実際にXほか多数の者が居住しているのであつて、本件スタジオのように、住居とは異質な娯楽施設で公共性が乏しく、不特定多数の者が出入り可能な店舗の営業が本件マンションの一階部分で深夜にわたつて行われることは、本件マンションの住人らの享受してきた従前の居住

環境の変化、風紀及び治安状態の悪化をもたらし、睡眠・休息を妨げて平穏な生活を阻害するものであり、これが無限定に行われるときは区分所有者の共同の利益に反する行為となり、かつ、受忍限度を超えるものというべきである。ところで、原決定は、曜日等を問わず一律に深夜午前〇時から午前四時までの間の営業を禁止したものである。しかし、右時間帯の営業は、Yにとって売上の大きな部分を占める重要なものであり、特に休日の前日から翌日にかけての時間は来店客が多く、これらの日についても他の日と全く同様に営業を午前〇時以降禁止することは、Yに与える打撃がきわめて大きく酷である。また、本件においては、住人らの平穏な生活を阻害しているのは本件スタジオからのいわゆるカラオケ騒音ではない上、Yは、睡眠・休息の妨害となるような自動車の駐車音の防止のため来店客の駐車場の位置を変更するなど、住人らの平穏な生活を維持するための改善措置を一部実施し、更に最大級の努力を誓約し、原決定を遵守している。これらのことからすれば、休日の営業に限りて原決定の禁止時間を一時間短縮すること、すなわち、休日の前日から継続している本件スタジオの営業使用を他の日より一時間延長することとしても、住人らに受忍限度を超える被害を与えるものとはいえない」旨を述べて、午前〇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一時間営業時間を延長し、営業禁止時間を午前一時から午前三時までとした。

(ウ) フローリング床への改造

「二〇」²⁶⁾はフローリング床改造による騒音問題のケースである。事案概要は、Xは鉄筋コンクリート造九階建のマンションの一室を区分所有して同室に妻とともに居住し、Yはその直上階の部屋の区分所有者であり、同室に妻とともに居住していた。本件マンションの各居室の床の仕上げは、建築当初においては、コンクリートスラブ上のカーペット仕上げ又は本畳仕上げが通常であったが、Yは衛生上(ダニの発生防止)及び美観上の考慮から、Y居室床の

木質フローリングへのリフォームをすることとして、Y居宅のうち別紙図面表示の洋室、居間、食堂及び和室の床にフローリング床を設置したところ、Xらは、就業していなかったために、終日居宅で過ごすことが多かったが、深夜の時間帯におけるY宅での人の足音や椅子の移動音が気になるようになり、また、Y宅で子供が歩行するようになってからは、その足音が気になるようになって、不眠症、ストレスが原因となる顔面神経麻痺等の症状を呈するようになったため、本件部屋を第三者に売却して転居せざるをえなくなったとして、Yに対して、慰謝料及び本件部屋の減価による損害賠償請求を求めたものである。

判決は、まず「本件マンションにおけるような集合住宅にあつては、その構造上、ある居宅における騒音や振動が他の居宅に伝播して、そこでの平穏な生活や安眠を害するといった生活妨害の事態がしばしば発生するところであるが、この場合において、加害行為の有用性、妨害予防の簡便性、被害の程度及びその存続期間、その他双方の主観的及び客観的諸般の事情に鑑み、平均人の通常感覚ないし感受性を基準として判断して、一定の限度までの生活妨害は、このような集合住宅における社会生活上やむを得ないものとして互いに受忍すべきである一方、右の受忍の限度を超えた騒音や振動による他人の生活妨害は、権利の濫用として不法行為を構成する」として一般原則を述べたうえで、これを本件についてみると、「YがY居宅に敷設した本件フローリング床の仕様は、必ずしも遮音性能の優れたものではなく、当時の建築技術の水準に照らしてむしろ最低限度の仕様のものであて、これによつて少なくとも軽量床衝撃音の遮断性能が低下したことは容易に推認することができる」が、しかしながら、「Y宅における騒音の発生源は、最小限度の構成の家族による起居、清掃、炊事の通常の生活音に限られていた上、騒音の発生する時間帯も、比較的短時間であつたことに照らすと、右のような仕様の本件フローリング床を敷設したこと自体をもつて直ちに不当又は違法」ではないとし、「Y又はその家族としては、本件フローリング床の軽量床衝撃音の遮断性能が十分でな

いことを踏まえた上で、日常生活上、不当又は不要に床衝撃音を発生させてXらの平穏な生活や安眠を害することがないように注意義務を尽くすことをもって足りる」とする。そして、「Y及びその妻は、Xからの苦情を受けた後においては、居宅の居間・食堂の下に絨毯を敷き、テーブル及び椅子の足にフェルトを貼るなどの措置を講じたり、子供の遊具を制限するなどして、必要な配慮をしているのである」から、これをもって右注意義務に欠けるところはなかったものと切り捨てる。また、XらがY居宅での足音や椅子の移動音等を気に病んで不眠症を訴え、X居宅に在室することを苦痛に感じるようになって居宅を第三者に売却し他に転居したことに關しても、「この種の騒音に対する受け止め方は各人の感覚ないし感受性に大きく依存し、また、上下階間での人間関係に左右されたり、気にすれば気にするほど我慢ができなくなるといふ性質を免れ難いものである以上、当該騒音等による生活妨害が社会生活上の受忍限度を超えたものであるかどうかは、平均人の通常の感覚ないし感受性を基準として判断せざるを得ない。」とし、さらにXはYが敷設した本件フローリング床の遮音効果が不十分であるためにX居宅が減価を来たし、これによって財産上の損害を被ったと主張する点についても、本件フローリング床を敷設したこと自体をもって直ちに不当又は違法とすることはできないことと、これによってX居宅が減価を来したことを認めるに足りる的確な証拠もないという理由から認めず、結局、Xの請求を棄却した。

【二五】²⁷⁾も【二〇】と同様、フローリング床改造による騒音問題の事案である。事案概要は、本件マンションは、井の頭公園に隣接する周囲は住宅街で非常に静かな環境の中に存在する好立地に位置する高級マンションであり、Xは本件マンションの専有部分所有者であるが、建物の階上の所有者であるYは、何ら合理的理由・特別の事情もなく、かつ、Xらの承認を得ること及び本件マンションの管理組合理事会への届出なく、管理組合理約・使用規則に違反して、絨毯張りの床を非防音タイプの一階用床材を使用してフローリング（板張り）をへの張り替えを行ったところ、

歩く音・椅子を引く音等の生活音全てが断続的に、階下のXらの建物内に響き聞こえてくるようになり、静穏な環境・生活を享受していたXらに対し、受忍限度を超える日常生活上の騒音被害・生活妨害等をもたらし、著しい肉体的・精神的苦痛を与えるにいたったとして、XはYに対し、差止め請求（原状回復である復旧工事の請求）と慰謝料の請求を求めたものである。

判決は、「Yが敷設した本件フローリングの有用性は一応肯定できるが、右敷設の緊急性はない所、施行に際し階下への騒音等の問題を認識しながら、騒音等に対する事前の対策が不十分なまま、管理組合規約・使用細則に違反する形で、すなわち、Xの承認を得ること及び管理組合理事会への正規の届出なくフローリングを施行し、しかも、絨毯張りのと比べ防音・遮音効果が四倍以上悪化する遮音材の施されていない一階用床板材を使用して敷設されたものであったことから、歩く音・椅子を引く音等の生活音全てが断続的に階下のXらの建物内に響き聞こえてくるようになり、このため、XはY一家が寝静まるのを待つて就寝し、Yらが起床して歩き出す音で目が覚めるといふ生活が続くにいたったものであるが、本件フローリング敷設による騒音被害・生活妨害は、Yの騒音等の問題に対する事前の対策が不十分なままなされたもので、遮音材の施されている床材を使用すれば相当程度防音・遮音され、又、その費用もそれほどかかるものではないことをも勘案すれば、右加害行為の態様は芳しくないものであり、しかも、多数回、かつ、現在まで約二年半にわたり継続して、従前より四倍以上の防音・遮音悪化の状態でなされたものであり、その上、早朝または深夜にわたることも度々であったのであるから、確かに、この種の騒音等に対する受け止め方は、各人の感覚ないし感受性に大きく左右され、気にすればするほど我慢ができなくなるという性質を免れないものであるが、平均人の通常の感覚ないし感受性を基準として判断してもなお、本件フローリング敷設による騒音被害・生活妨害は社会生活上の受忍限度を超え、違法なものとして不法行為を構成する」旨を述べて、慰謝料請求の一部を認

めた。

ところが、差止め請求については、「騒音被害・生活妨害による人格権または人格的利益の侵害ないし侵害の恐れに基づく妨害排除・予防請求としての差止め請求が認められるか否かは、侵害行為を差止めることによって生ずる加害者側の不利益と差し止めを認めないことによって生じる被害者側の不利益とを、被侵害利益の性質・程度と侵害行為の態様・性質・程度との相関関係から比較して衡量して判断されるが、Yにおけるフローリングによる騒音被害・生活防衛は受忍限度を超えたものであり、右侵害行為の差止めを認めないことによつて生じるXらの不利益は決して小さくないと言ふべきであるが、本件フローリングの有用性は前記認定のとおりであり、差止めによる原状回復については、Yに対して相応の費用と損害をもたらすことは明らかであること等を考えると、差止め請求を是認する程の違法性があると言ふことは困難」として、これを否定した。

二、まとめ

ほとんどの判例は、被迷惑占有者から迷惑占有者に対する請求を認容している。それは、規約違反自体が問題となる事案では、専有部分もしくは専用使用権のあるところで行った規約違反行為と共用部分で行った規約違反行為とを問わず、また、マンションの住人の属性が問題となるものについても、ほぼ全面的に原告勝訴と判決を与えている。確かに、規約違反自体が問題となる事案では、専有部分もしくは専用使用権のあるところで行った規約違反行為と共用部分で行った規約違反行為とを問わず、原告側の主張を認めないと、規約違反が続出する恐れがあり、問題となった事案はいずれも原告側の権利濫用といえるものではなかったからである。

しかし、特定の区分所有者を追い出したいと考える一部区分所有者による規約違反を理由とした明渡し・競売等の請求は、権利の濫用となる危険性も否定し得ず、判例の具体的事案としてはまだ現れていないが、たとえば、ある宗教団体関係者が多数入居しているマンションにおいて否宗教住民に対する迫害行為として些細な規約違反等を理由とした明渡し・競売請求等、微妙な問題を含むケースが今後生じないとは限らない。

そのようなケースにおいて、権利の濫用等で被告側を保護した場合、逆に、暴力団等真の意味における迷惑住民を規約違反で追い出そうとするときに理論的整合性が常に図られるかの問題が生じうる。最終的には、いずれ側の住民が本当の被害者であるかを見極め、社会常識に沿った決断を下さざるを得ないことであるが、すべてがすべて、判例事案に登場したような白黒の明確なものとは限らないのである。

その点が、(C)の騒音が純粹に問題となるものに関して、多分に問題となる。前述したように、騒音はマンションにおける問題としていつも筆頭にあげられる。ところが、厄介なのは、騒音を出す方も騒音被害を被る方もそれぞれの生活が存在し、一方で生活をする上で騒音を出さざるを得ない当事者と、騒音を甘受させられている当事者が存在していることである。すべて騒音を出す方が悪で被害を被る方が善と単純に片づけられるほど、マンションをめぐる問題は単純なものではない。

そのせいか、(C)の判例では、(A)(B)の場合と異なり、原告の請求が全部認められないケースが登場する。この問題は、分譲マンションを購入する者はどの程度までの騒音に我慢するのが常識なのかに帰結するが、一般的抽象論から個別的具體論へと発展させるとき、それが難問となるのである。部屋で飛び跳ねれば普通のマンションなら階下響くであろう。洗濯機やクーラーの室外機を稼働させたりピアノをひけば必ず近所に騒音をまき散らすことになる。詩吟等の肉声さえも騒音の対象となる。そのようなケースが訴訟として取り上げられた場合、その解決策は一言でか

たづけられるものではない。ピアノを例にとると、趣味としての一・二時間演奏と、ピアニストが行う何時間もの演奏とは全く話が異なるからである。

最終的には、具体的ケースごとに何が常識かを考えて判断するとしか言いようがないことに帰結するであろうが、フローリング床への改造事案である「二五」の判例が、慰謝料請求は認容したもの、原状回復つまり元の絨毯構造への復帰までは認めなかった結論は果たして妥当なものであったのか、疑問が残るところである。

- (1) 判例時報六六七号一〇頁
- (2) 判例時報七七九号六二頁
- (3) 判例時報二二九五号一一〇頁
- (4) 判例時報一二四〇号八九頁
- (5) 判例時報一四八〇号八六頁
- (6) 判例時報一五二七号一二四頁
- (7) 判例時報一五八五号四三頁
- (8) 判例時報一五一九号一〇一頁
- (9) 判例タイムズ五三〇号二七二頁
- (10) 判例時報一二七七号一三一頁
- (11) 下民集三二卷五十八号六五八頁
- (12) 判例時報一四〇二号五五頁

- (13) 判例時報九一一号一三四頁
- (14) 判例時報九六三号四四頁
- (15) 判例時報一一九八号一九九頁
- (16) 判例時報一二一三号三一頁
- (17) 判例時報一二四三号二八頁
- (18) 判例時報一二五一号一二二頁
- (19) 判例時報一四五五号一三〇頁
- (20) 判例時報一六六八号八六頁
- (21) 判例時報一五九五号七八頁
- (22) 判例時報一六六一号一一五頁
- (23) 判例時報一五七一号八八頁
- (24) 下民集三卷一、四号四〇頁、判例タイムズ四三五号八四頁
- (25) 判例時報一四一五号一一三頁
- (26) 判例時報一五二七号一一六頁
- (27) 判例時報一六〇〇号一一八頁

