

3. 損害賠償請求事件 レストラン入居拒否目的の専有部分工事不承認は適法

【事案の概要】

本件は、原告が、被告 X（管理組合）から、東京都世田谷区所在のマンションの区分所有建物を賃借した上、本件建物でレストランを開業しようとしたところ、本件マンションの管理組合である被告から内装工事の不承認決議を受けたため、レストランを開業することができなかったことにつき、①被告 X に対しては、上記不承認決議は不法行為を構成するとして、335万1300円の損害賠償の支払を求め、②被告 Y（賃貸人）に対しては、賃貸借契約の締結に当たり必要な説明がされていなかったとして、債務不履行に基づき、152万1300円の損害賠償及びこれに対する上記遅延損害金の支払を求める事案である。

1 前提事実

(1) 本件建物は、本件マンション地下1階に位置する店舗用の区分所有建物である。

(2) 被告 Y は、令和元年当時、本件建物を所有していた者である。

(3) 本件マンションの管理規約には、次の定めがある。17条区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えを行おうとするときは、あらかじめ、専有部分修繕等工事申請書により理事長にその旨を申請し、専有部分修繕等工事承認書による承認を受けなければならない。

(4) 本件マンションの管理規約に付属する店舗使用細則には、次の定めがある。1条 店舗部分の使用者又はその占有は、その専有部分及び専有使用部分を使用するにあたって、本規約並びに使用細則を遵守するほか次条以下の取り決めを遵守しなければならない。2条 用途は店舗又は事務所として使用するものとし、次に掲げる用途に供しないこと。

(5) 原告は、本件建物でイタリアンレストランを開業しようと考え、令和元年9月27日、被告 Y との間で、賃料を月額16万5000円、賃貸期間を3年として、被告 Y から本件建物を賃借する旨の賃貸借契約を締結した。本件賃貸借契約の締結を仲介したのは、株式会社夢動であった。

(6) 原告は、令和元年10月5日、夢動との間で、注文者を原告、請負人を夢動、代金を合計740万8500円として、内装工事及び電気設備給排水工事を目的とする請負契約を締結した。

(7) 原告は、被告管理組合に対し、本件建物の内装工事の承認を求めたものの、被告管理組合は、令和元年11月2日、これを不承認とする旨の決議を行った。

(8) 原告は、本件店舗の開業を断念し、令和元年11月上旬頃、被告 Y 及び夢動との間で、本件賃貸借契約及び本件請負契約をそれぞれ合意解除した。

【主要な争点】

(1) 本件不承認決議の不法行為該当性

(2) 被告 Y 2 の説明義務違反の有無

(3) 損害

【争点に対する判断】

(1) 本件不承認決議の不法行為該当性について 被告管理組合が本件工事を不承認とする権限を有しているか 原告は、被告管理組合はそもそも本件不承認決議を行う権限を有していないから、本件不承認決議は違法であると主張する。しかしながら、原告の上記主張を採用することはできない。その理由は、次のとおりである。そもそも建物の区分所有等に関する法律によれば、管理組合は、区分所有建物の管理を行うため、区分所有者の全員で構成される団体であるとされ、もとより管理組合は区分所有建物の管理を行う権限を有している。そして、区分所有法によれば、区分所有者が共同の利益に反する行為をした場合には、管理者の名において、当該行為の停止等の請求をすることができることとされている。こうした区分所有法の規定を受けて、被告管理組合の管理規約においては、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な環境を確保することを目的として、被告管理組合が構成されるものとされている。そうすると、被告管理組合は、区分所有者のために、共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために必要な措置を講ずる権限を有するというべきであるから、区分所有建物内で共同の利益に反する行為が行われようとしている場合には、当該行為の停止等を求める権限を有すると解される。加えて、被告管理組合の管理規約では、区分所有者が専有部分の修繕等を行おうとするときは、あらかじめ被告管理組合の理事長の承認を受けなければならないと定められていること、対象物件の使用については別に使用細則を定めるものとされ、店舗使用細則においては、店舗部分は、臭気等を発生させ、住環境に悪影響を及ぼすおそれがある用途には使用できないものとされている。そうすると、被告管理組合が、本件店舗における工事や営業を承認するか否かを決定する権限を有することは明らかである。そして、管理規約上、被告管理組合が修繕等の工事を承認するに当たって考慮すべき要素が限定列挙されているわけではないことも併せ考慮すると、被告管理組合が、当該工事によって店舗使用細則で禁じられている用途に用いられることとなるか否かを考慮して、工事の承認の可否を決することは、当然に許されるというべきである。

(2) 被告Yの説明義務違反の有無について 原告は、事前に工事内容を被告管理組合に説明する必要があること、被告管理組合が工事を不承認とすることによって店舗の開設が難しくなる可能性があることを認識することができたというべきであるから、被告Yに、上記各説明をすべき義務があったとはいえない。

(3) 結論 以上の次第であるから、原告の請求は、その余の点について判断するまでもなく、いずれも理由がない。⁴

⁴ 裁判年月日 令和4年1月18日 裁判所名 東京地裁 裁判区分 判決
事件番号 令2(ワ)6125号 事件名 損害賠償請求事件