

裁判年月日 平成23年11月24日 裁判所名 東京高裁 裁判区分 判決  
事件番号 平23(ネ)3590号  
事件名 会計事務所使用停止請求控訴事件  
裁判結果 取消、自判 上訴等 上告、上告受理申立 文献番号 2011WLJPCA11247001

#### 要旨

◆マンションの1室を税理士事務所として使用することが住居専用と定めた規約に違反し区分所有者の共同の利益に反するとして使用禁止が命じられた事例

#### 裁判経過

第一審 平成23年 3月31日 東京地裁 判決 平20(ワ)25434号 会計事務所使用停止請求事件

#### 出典

判タ 1375号215頁 

#### 参照条文

建物の区分所有等に関する法律6条1項

建物の区分所有等に関する法律57条

控訴人  
同代表者理事  
同訴訟代理人弁護士

マンションX管理組合法人  
甲野大介  
米倉勉  
高橋右京  
乙山太郎  
牧野英之

被控訴人  
同訴訟代理人弁護士

#### 主文

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人は、別紙物件目録記載の建物を税理士事務所として使用してはならない。
- 3 訴訟費用は、第1, 2審を通じて被控訴人の負担とする。

#### 事実及び理由

第1 控訴の趣旨  
主文同旨

## 第2 事案の概要等

1 控訴人は、肩書地に所在するマンションであるマンションX（以下「本件マンション」という。）の管理組合法人であるが、本件マンションの管理規約（以下「本件管理規約」という。）には、1階の一部を除き、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いわゆる住居専用規定（以下「住居専用規定」という。）がある。被控訴人は税理士であり、本件マンションの5階にある別紙物件目録記載の専有部分（以下「本件建物部分」という。）の区分所有者であるが、本件建物部分を税理士事務所として使用している。

控訴人は、被控訴人による本件建物部分の使用が住居専用規定に違反するものであるとして、本件管理規約に基づき、税理士事務所としての使用停止を求めて本件訴訟を提起した。これに対し、被控訴人は、本案前の答弁として本件訴えの却下を求めたほか、本案の主張として、被控訴人が本件建物部分を購入した時点では住居専用規定がなく、少なくとも被控訴人はその存在を知らなかったから、被控訴人に同規定は適用されない、本件建物部分の税理士事務所としての使用を停止することは権利の濫用であると主張した。

原判決は、被控訴人の本案前の答弁には理由がないとした上で、被控訴人の本件建物部分の使用が住居専用規定に違反し、共同の利益に反しているものと認めることはできないとして、控訴人の請求を棄却したため、控訴人がこれを不服として控訴した。

### 2 当事者の主張

#### (1) 被控訴人の本案前の主張

##### ア 当事者適格の欠如

控訴人の設立について議決された総会の手続は、総会招集通知の議案書に控訴人の設立が記載されておらず、総会決議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。）47条1項所定の定足数を満たしていない。したがって、控訴人は法人として有効に設立されておらず、本件訴えを提起する当事者適格を欠いている。

##### イ 差止請求の違法性

本件訴訟は、区分所有法57条1項の訴えであるが、本件訴訟を提起するについて同項所定の集会の決議は存在せず、総会招集通知書の議案書にもその旨の記載がなく、通知も存在しない。したがって、本件差止請求は区分所有法57条2項に違反しており、違法である。

#### (2) 本案前の主張に対する控訴人の反論

##### ア 当事者適格の欠如について

控訴人の設立について議決された総会については、招集通知の議案書に控訴人の設立が記載されていないものの、総会の1週間前までの掲示及び書類の送付により通知をしている。また、議決権及び区分所有者ともに法定の決議要件を満たしている。

##### イ 差止請求の違法性について

控訴人は、本件訴えの提起に当たり、総会の1週間前までに掲示及び書類の送付により通知し、総会の決議を経て提訴したものであって、その手続に違法な点はない。仮に、総会決議が不存在か又は瑕疵があるとしても、被控訴人の事務所使用は区分所有法6条に該当する行為ではなく、総会の決議が不要な規約義務違反行為である。

また、被控訴人は、本件訴訟の提起に関する議案が総会に提出されることを知って総会を欠席したのであるから、手続要件の欠缺を主張することは信義則上許されない。

#### (3) 控訴人の請求の原因

控訴人は、昭和58年5月29日付け規約の第10条1項において、「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。ただし、一階専有部分の一部に限り店舗として使用することができる。」との規定を設け、昭和59年5月27日付けで改正された規約の第12条1項においても同旨の規定を設けている。

被控訴人は、昭和58年12月16日に本件建物部分を取得しており、その後、昭和60年ころから税理士事務所として使用し、現在は専ら税理士事務所として使用しており、住居専用規定に違反している。

よって、控訴人は被控訴人に対し、住居専用規定に基づき、本件建物部分を税理士事務所として使用しないことを求める。

(4) 請求原因に対する被控訴人の主張

ア 住居専用規定の規範性の欠如

本件管理規約が制定された当時、本件マンションの2階以上には住居以外の目的で利用している専有部分がいくつもあり、実態とかけ離れた住居専用規定が制定された。控訴人は、住居以外に使用している区分所有者に対して使用の停止を求めたことはなかったし、住居専用規定を設けた後も多くの居室が住居以外の目的で使用されてきた。したがって、住居専用規定は制定当時から空文として扱われてきたものであり、規範性はないから、被控訴人が同規定に違反するという問題は生じない。また、控訴人が現行の規約であると主張するもの（甲1）は、組合員が内容を知ることができない状態にあり、周知性を欠如しているから、住居専用規定に規範性はない。

イ 共同の利益に反しないこと

仮に、被控訴人が本件建物部分を税理士事務所として使用していることが住居専用規定に違反するとしても、被控訴人の本件建物部分の使用が区分所有法57条にいう「区分所有者の共同の利益に反する行為」に当たるとはいえないから、控訴人の請求は認められない。

ウ 禁反言の法理

控訴人は、自ら住居専用規定の規範性を否定してきたにもかかわらず、被控訴人に対して同規定を根拠に事務所使用の停止を求めることは禁反言の法理に反し許されない。

エ クリーンハンドの原則

控訴人は、自ら規約を遵守、尊重していないにもかかわらず、被控訴人に対して住居専用規定の遵守を求めることはクリーンハンドの原則に反して許されない。

オ 権利濫用

控訴人は、正当な権利の実現を図ろうとするものではなく、専ら控訴人の役員らと意見を異にする組合員たる被控訴人を不当に弾圧する目的で本件訴訟を提起したものであり、控訴人の請求は権利の濫用に当たり許されない。

第3 当裁判所の判断

1 本案前の主張について

当裁判所も、被控訴人の本案前の主張にはいずれも理由がなく、本件訴えは適法であると判断する。その理由は、原判決の「理由」の1に記載のとおりであるから、これを引用する。

2 本案についての控訴人の主張について

(1) 証拠及び弁論の全趣旨によれば以下の事実が認められる（認定に用いた証拠は括弧内に掲記する。）。

ア 本件マンションは、昭和44年4月1日に建築されたが、専有部分については、1階の一部が貸店舗の仕様とされていたほかは、住居の仕様であった。本件マンションについては、同月4日付けで「マンションX規約書」が作成されており、同規約書には、住居専用規定は設けられていなかった。（甲2, 23, 24, 乙8）

イ 本件マンションの自治会は、昭和58年4月30日付けで改正規約案を作成し、この規約案の第10条1項に、「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。ただし、一階専有部分の一部に限り店舗として使用することができる。」との住居専用規定を盛り込んだ上、これを各区分所有者に配布し、検討会を重ね、昭和58年5月29日、前記規約改正案第10条1項のとおり住居専用規定を設け、改正規約を各区分所有者に配布した。（甲14, 15, 23, 乙19）

ウ 被控訴人は、昭和58年12月16日に妻と共有持分2分の1ずつの割合で本件建物部分を取得した。被控訴人は、当初本件建物部分を住居として使用しており、税理士事務所については、所在地を神奈川県相模原市双葉〈番地略〉、事務所名称を乙山太郎税理士事務所とする登録を東京税理士会にしていたが、昭和59年12月8日に事務所所在地を同市東林間所在のビルの一室に変更し、更に昭和60年7月15日、事務所の所在地を本件建物部分に変更する旨の登録をし、そのころから本件建物部分を税理士事務所として使用するようになった。なお、被控訴人は、昭和63年11月9日、妻の持分2分の1を売買によって取得した。（甲2, 3, 93）

エ 控訴人は、昭和59年、管理組合規約及び使用規則改正案を定期総会に提案し、同年5月27日、改正案が決議されたが、その第12条1項には、イ記載の自治会管理規約第10条1項の住居専用規定と同一の規定が設けられた。（甲1, 14, 15, 26）

(2) 前記認定事実によれば、管理組合規約において、住居専用規定が設けられ、被控訴人は、その後である昭和58年12月に本件建物部分の区分所有権（持分2分の1）を取得し、住居として使用していたが、昭和60年7月

15日ころから税理士事務所として使用するようになり、昭和63年に本件建物部分の区分所有権全部を所有することとなったことが認められる。

そうすると、被控訴人による本件建物部分の税理士事務所の使用は本件管理規約の住居専用規定に違反する。

### 3 請求原因に対する被控訴人の主張について

(1) 証拠及び弁論の全趣旨によれば次の事実が認められる（認定に用いた証拠は括弧内に掲記する。）。

ア 昭和59年ころ、本件マンションの2階以上の専有部分で、皮膚科医院及び歯科医院として使用されている居室があったが、遅くとも平成6年ころまでには順次廃業又は転出し、現在は住居として使用されている。（甲19、被控訴人本人）

イ 控訴人の役員らは、202号室を従業員の更衣室として使用している株式会社Aに対し、同室を更衣室として使用することをやめるよう求め、平成20年10月1日、同社の副社長ら役員と話し合いをし、その後も協議を続けている。（甲32の1ないし3、弁論の全趣旨）

ウ 一色明男は、208号室に居住しているが、自らが主催しているカラオケ教室の所在地として、同室をホームページ上に掲載していたが、同所でカラオケ教室を開催していたことはなかった。一色は、控訴人の役員の働きかけを受けて、現在ではカラオケ教室の所在地の記載を削除した。（甲77、89の1及び2、乙63、控訴人代表者、弁論の全趣旨）

エ 二宮治男は、306号室に居住しつつ、同室を同人が経営するB株式会社の本店所在地として登記し、同社の事務所として使用していたほか、表札に「B株式会社二宮治男」との表示をし、玄関横の窓枠に「B株式会社」と記載されたプレートを取り付け、郵便受けにも同社の表示をしていた。控訴人の役員が同社と交渉した結果、同社は平成22年12月5日、本店を同室から横浜市内へ移転し、その旨の登記をした。（甲88、乙67、68、弁論の全趣旨）

オ 三井昭子は、501号室に居住しており、同室の入口表札には「C三井」との記載がされているが、同記載は同人が個人で婦人服をデザインする際の名称であり、その所在地として自宅住所を用いているが、近年は不況等のため自宅でデザインすることはほとんどない。（甲90）

カ 四谷和子は509号室の所有者であるが、同人は同室に居住し、同室において絵画の指導をしている。（甲91の1ないし3、乙64）

キ 705号室は、衣類、家具等の輸出入及び販売等を業とする株式会社Dが同室を本店所在地として登記しており、同社の代表取締役である五木正男の名刺にも、同室を本店所在地と記載されているが、同室の表札及び郵便受けは五木の表示となっており、株式会社Dの表示はない。五木正男は、同社の業務を別のビルで行っており705号室は住居として使用している。（甲95、96、乙69、71）

ク 六田安男は、711号室を賃借して居住しているほか、同人が主宰する劇団の連絡先として使用しているが、同室において事業活動を行っていることはない。（甲90、92の1）

ケ 控訴人の役員らは、平成19年8月ころに本件建物部分を税理士事務所として使用していることを知り、被控訴人に対し規約違反である旨注意をしたが、同人は取り合わず、税理士事務所としての使用を継続している。（控訴人代表者）

コ 本件管理規約改正後に本件マンションの区分所有者となった者には、本件管理規約の写しが交付されている。（甲27、72、73）

以上の事実に基づき、被控訴人の主張について判断する。

#### (2) 住居専用規定の規範性について

被控訴人は、控訴人が住居以外に使用している区分所有者に対して使用の停止を求めたことはなかったし、住居専用規定を設けた後も多くの居室が住居以外の目的で使用されており、住居専用規定は制定当時から空文として扱われてきたもので、規範性がないと主張する。

しかし、前記認定事実によれば、昭和58年に住居専用規定が設けられた当時、本件マンションの2階以上の階において、皮膚科医院及び歯科医院として使用されていた区分所有建物が各1戸あったが、いずれも遅くとも平成6年ころまでに業務を廃止し、住居として使用されるに至っていることが認められる。住居専用規定が設けられて以降、控訴人は、新たに本件マンションの区分所有権を取得した者に対し、本件管理規約の写しを交付してその周知を図り、住居専用規定に反すると考えられる使用方法がある場合には、住居専用規定に反する使用方法とならないよう努め、被控訴人が税理士事務所としての使用を継続して、住居専用規定の効力を争っているのを

除き、順次住居専用規定に沿った使用方法になるよう使用方法が変化してきていることが認められる。

上記の認定事実に照らせば、住居専用規定が被控訴人主張のように規範性を欠如しているものとは認めがたい

—  
(3) 共同の利益に反しないかどうかについて

被控訴人は、本件建物部分を税理士事務所として使用していることが区分所有法57条にいう「区分所有者の共同の利益に反する行為」に当たるとはいえないと主張する。

しかし、住居専用規定は、本件マンションの2階以上において、住居としての環境を確保するための規定であり、2階以上の専有部分を税理士事務所として営業のために使用することは共同の利益に反するものと認められる。被控訴人の上記主張は理由がない。

(4) 禁反言の法理について

被控訴人は、自ら住居専用規定の規範性を否定してきた控訴人が、被控訴人に対して同規定を根拠に事務所使用の停止を求めることは禁反言の法理に反し許されないと主張するが、前記認定事実に照らせば、控訴人が住居専用規定の規範性を否定してきたと認めることはできないから、被控訴人の主張は理由がない。

(5) クリーンハンドの原則について

被控訴人は、控訴人自らが規約を遵守、尊重していないにもかかわらず、被控訴人に対して住居専用規定の遵守を求めることはクリーンハンドの原則に反して許されないと主張するが、前記認定事実に照らせば、控訴人が規約を遵守又は尊重していないと認めるに足りる証拠はないから、被控訴人の主張は理由がない。

(6) 権利濫用について

被控訴人は、専ら控訴人の役員らと意見を異にする組合員たる被控訴人を不当に弾圧する目的で本件訴訟を提起したものであり、本件請求は権利の濫用に当たり許されないと主張するが、控訴人が、被控訴人主張の目的で本件訴訟を提起したと認めるに足りる証拠はない。

以上のとおり、被控訴人の主張はいずれも理由がない。

4 よって、被控訴人に対し、本件建物部分の税理士事務所としての使用停止を求める控訴人の請求は理由があるから、これを棄却した原判決を取り消し、控訴人の請求を認容することとして、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 園尾隆司 裁判官 今泉秀和 裁判官 吉田尚弘)

別紙物件目録（省略）

\*\*\*\*\*