

裁判年月日 平成25年 3月 5日 裁判所名 東京地裁 裁判区分 判決  
事件番号 平24(ワ)17563号  
事件名 物置撤去請求事件  
裁判結果 認容 文献番号 2013WLJPCA03058001

#### 要旨

◆本件マンションの管理組合である原告が、同マンションの一室を所有する区分所有者である被告に対し、被告が同室に隣接する専用庭に物置を設置したことが管理規約等に定める禁止事項に該当すると主張して、管理規約等に基づき、物置の撤去を求めた事案において、被告の物置設置行為は本件専用庭使用細則違反であると認定した上で、原告の理事らが被告と同様の規則違反行為を行っていたとしても被告の規則違反行為が免責されるものではないし、被告の専用庭の使用状況が他の区分所有者の権利を侵害することはなく非常時の避難に支障を来すことはないとしても、被告の規則違反行為が免責される理由とはならないと判断して、請求を認容した事例

#### 出典

ウエストロー・ジャパン

#### 参照条文

建物の区分所有等に関する法律6条  
建物の区分所有等に関する法律57条  
民法1条3項

---

東京都台東区（以下省略）

原告	Xマンション管理組合
同代表者理事長	A
同訴訟代理人弁護士	鈴木恵美
東京都台東区（以下省略）	
被告	Y
同訴訟代理人弁護士	清水洋
同	金竜介
同	佐藤香代
同	高橋力
同	浦川朋子
同	生駒真菜

#### 主文

- 1 被告は、原告に対し、別紙物件目録記載1ないし4の物置を撤去せよ。

- 2 訴訟費用は被告の負担とする。

## 事実及び理由

### 第1 請求

主文と同旨

### 第2 事案の概要

本件は、マンションの管理組合である原告が、同マンションの一室を所有する区分所有者である被告に対し、被告が同室に隣接する専用庭に物置を設置したことが、原告が定める管理規約等に定める禁止事項に該当するとして、管理規約等の定めに基づき、物置の撤去を求める事案である。

- 1 争いのない事実等（証拠により認定した事実は、各項の末尾に当該証拠を摘示した。）

#### (1) 当事者

ア 原告は、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）3条に基づき、東京都台東区（以下省略）所在のマンション「Xマンション」（以下「本件マンション」という。）の区分所有者全員で構成されている管理組合である。

イ 被告は、本件マンション102号室を所有する区分所有者であり、原告の組合員である。

#### (2) 専用庭の使用に関する管理規約等の定め

本件マンションの区分所有者は、本件マンションの管理又は使用に関する事項等について「Xマンション管理規約」（以下「本件規約」という。）を定め、本件規約18条に基づき、建物使用細則（以下「本件建物使用細則」という。）及び専用庭使用細則（以下「本件専用庭使用細則」といい、本件建物使用細則と併せて「本件各使用細則」という。）を定めている。

##### ア 本件規約の定め（甲1）

第13条 区分所有者は、敷地及び共有部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

第18条 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する。

##### イ 本件建物使用細則の定め（甲1）

第1条 区分所有者並びに占有者（以下「組合員等」という。）は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

(7) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。

(10) ベランダ等に設置型物置等これらに類する建造物の構築又は設置をすること。

第2条 組合員等は、共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

(5) 階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること。

##### ウ 本件専用庭使用細則の定め（甲2）

第4条 専用庭の専用使用権者は、専用庭において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

一 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他工作物（地下又は高架の工作物を含む。）の設置又は築造

六 その他専用庭の通常の用法以外の使用

#### (3) 被告による専用庭の使用

ア 被告は、本件規約14条1項に基づき、本件マンション102号室に接する1階専用庭（以下「本件専用庭」という。）の専用使用権を有している。

イ 被告は、本件専用庭に別紙物件目録記載1ないし4の物置（以下「本件物置」という。）を設置している（以下「本件物置設置行為」という。）。

(4) 原告は、平成23年10月23日開催の通常総会において、本件につき、被告に対して訴訟その他法的手続を執ることの承認を得た。

#### 2 争点及び争点に関する当事者の主張

##### (1) 本件専用庭使用細則4条の効力

(被告の主張)

ア 本件建物使用細則は、平成11年8月1日に規定されていたが、その規定の前後を通じ、被告はもとより他の区分所有者も専用庭やバルコニー等に物置等を設置し続け、少なくとも10年間それらが問題視されなかった。したがって、実質的に専用庭やバルコニーに物置等の設置が禁止されたのは、平成23年3月13日に発効した本件専用庭使用細則によるものであった。

イ 本件専用庭使用細則4条の設定は、以下の理由から、一部の区分所有者（被告）の権利に特別の影響を及ぼすから、原告の特別決議だけでは足りず、被告の承諾を得なければならない（区分所有法31条1項）。しかるに、原告は、上記規定の設定に際し被告の承諾を得ていないから、同規定は無効であり、原告の請求は理由がない。

(ア) 被告の専用庭は、他の区分所有者が専用するバルコニー等と比較して広く、被告は、他の区分所有者と比較して物置を多く設置して専用庭を長期間使用してきた。したがって、被告の専用庭の物置の撤去は、他の区分所有者と比較しても、その不利益の程度は大きい。

(イ) 被告の専用庭の物置の撤去には、ある程度整理した現状においても30万円程度の費用がかかり、被告の専用庭の使用方法も著しく制限されるにもかかわらず、物置の撤去費用等の財政措置や専用庭使用料の減額等、被告に対する代替措置が全く講じられておらず、被告に及ぼす不利益は大きい。

(ウ) 本件専用庭使用細則4条に基づく被告に対する物置の撤去請求は、同細則設定の必要性及び合理性に比べて、被告にとって受忍限度を超える不利益となることから、同細則4条の設定は、原告の権利に特別の影響を及ぼす。

(原告の主張)

否認ないし争う。

(2) 被告による本件規約及び本件各使用細則違反行為の有無

(原告の主張)

ア 本件物置設置行為は、専用庭において物置の設置を禁止する本件専用庭使用細則4条1項に違反する。

イ (ア) 本件物置設置行為は、本件建物使用細則1条(10)に定めるベランダ等に設置型物置等を設置するものであるから、同細則1条(10)に違反する。

(イ) 本件物置設置行為は、本件建物使用細則1条(7)に定める専用使用部分の外観、形状を変更することに当たるから、同細則1条(7)に違反する。

ウ 本件物置設置行為は、本件マンションの敷地の一部である本件専用庭の通常の用法に従った使用とはいえないから、本件規約13条に違反する。

エ 上記アないしウから、被告には、本件規約及び本件各使用細則に基づき本件物置を撤去する義務がある。

(被告の主張)

否認ないし争う。

(3) 原告の請求が権利の濫用に当たり許されないか。

(被告の主張)

ア 被告の専用庭の使用状況

被告は、昭和50年7月25日、本件マンション102号室を専用庭の専用使用権とともに購入し、その直後から少なくとも別紙物件目録記載1の物置を設置し、その後随時その他の物置も設置していたが、これまでこれらの設置によって他の区分所有者の権利を侵害するなどの問題は一切なかった。また、本件訴訟提起後、被告は、訴状添付図面D及びFの物置を移動させたから、現在は、2階ベランダの避難用シューター及び1階の避難扉の使用は可能な状態であり、非常時の避難に支障を来すことはない。

イ 原告の理事らの規則違反行為

以下のとおり、原告の理事らも本件建物使用細則1条10号及び本件専用庭使用細則4条1号あるいは3号に違反する行為をしている。

(ア) 原告代表者は、本件マンション206号室に居住しているところ、同室のバルコニーに物置を設置している。これは、本件建物使用細則1条10号及び本件専用庭使用細則4条1号に違反する。

(イ) 原告の副理事長であるB（以下「B」という。）は、本件マンション103号室の専用庭に建設工具

類（はしごなどの工事道具、足場の部品等）を保管し、そのための屋根を築造している。これは、本件建物使用細則2条(5)及び本件専用庭使用細則4条1号に違反する。

(ウ) 原告の理事であるC（以下「C」という。）は、本件マンション201号室を使用しているところ、2階バルコニーに大量に植樹し、非常時の避難用シューターを使用不可能な状態にさせている。

(エ) 本件マンション101号室の専用庭には、コンクリートが打設されている。これは、本件専用庭使用細則4条3号に違反する。

ウ ア及びイのとおり、本件請求は、原告の理事らも規則違反行為をしながら、実質的には何ら他の区分所有者にとって問題になり得ない被告のみを狙い撃ちして、被告に対して著しく不平等な扱いをするものであり、権利の濫用に当たり許されない。

(原告の主張)

ア 被告の専用庭の使用状況について

本件訴訟提起後、被告が訴状添付図面D及びFの物置を移動させたことは認め、その余は不知、否認ないし争う。

イ 原告の理事らの規則違反行為について

(ア) 原告代表者が本件マンション206号室のバルコニーに物置を設置していたことは認めるが、原告代表者は、平成24年8月中旬、上記物置を撤去した。

(イ) 本件マンション103号室の専用庭に足場の部品等が置かれていたこと及び屋根が設置されていたことは認めるが、原告は、Bに対し、上記屋根及び足場の部品等の撤去を求め、Bは、これらを撤去した。

(ウ) Cが2階バルコニーに大量に植樹しているとの事実を否認する。被告が提出した写真（乙3の3）は、本件マンション201号室のバルコニーではなく、本件マンション402号室のバルコニーを撮影したものであり、原告は、同室の区分所有者に対して改善を求め、同区分所有者は、その大部分を既に撤去した。

(エ) 本件マンション101号室の専用庭にコンクリートが打設されていることは認め、その余の主張は争う。

本件マンション101号室の専用庭は、野良猫の糞害により悪臭が発生するという不衛生な状態にあったことから、これを改善するための対策として、その地面にコンクリートの打設を行った。この専用庭の変更は、平成22年12月12日開催の原告の臨時総会における特別決議による承認を得た上で実施された。

(オ) 被告の他にも規則違反行為をしている者がいたとしても、本件物置設置行為が本件規約及び本件各使用細則違反であることに変わりはなく、被告が本件物置の撤去義務を免れるものではないから、被告の主張には理由がない。

ウ 原告が被告に対して著しく不平等な扱いをしているとの主張及び本件請求が権利の濫用に当たるとの主張は争う。

### 第3 争点に対する判断

#### 1 争点(1) (本件専用庭使用細則4条の効力) について

(1) 前記争いのない事実等(2)ウのとおり、本件専用庭使用細則4条は、「専用庭の専用使用権者は、専用庭において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。」として、「一 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他工作物（地下又は高架の工作物を含む。）の設置又は築造」、「六 その他専用庭の通常の用法以外の使用」と定める。

(2) 被告は、本件専用庭使用細則4条の設定は、本件マンションの一部の区分所有者である被告の権利に特別の影響を及ぼすから、区分所有法31条1項により、被告の承諾を得なければならなかった旨主張する。

しかし、区分所有法31条1項は、規約の設定等の場合について定めるものであり、本件専用庭使用細則は、規約とはいえず、同項の適用がないものと解する。なお、証拠(甲1)によれば、本件規約上も、使用細則の制定又は変更と規約の変更とは区別して定められており(46条4号)、そのうち規約の変更については、特別決議を要する事項(45条3項)に列举され、一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならないとの要件が課されている(同条6項)のに対し、使用細則の制定又は変更については、これらの定めがないことが認められる。

したがって、被告の主張は、その余の点を検討するまでもなく失当である。

#### 2 争点(2) (被告による本件規約及び本件各使用細則違反行為の有無) について

本件物置設置行為は、専用庭において物置の設置を禁止する本件専用庭使用細則4条1項に違反するものと解され、被告は、原告に対し、本件専用庭使用細則に基づき、本件建物を撤去する義務を負う。

3 争点(3)(原告の請求が権利の濫用に当たり許されないか。)について

(1) 証拠(甲4の1ないし3, 5の1ないし5, 9, 10, 11の1及び2, 12, 13, 14の1及び2, 15, 16, 乙2の1ないし3, 3の1ないし3, 4の1及び2, 6の1ないし3)及び弁論の全趣旨によると、以下の事実が認められる。

ア 原告代表者は、本件マンション206号室に居住しているところ、本件訴訟提起後である平成24年8月11日時点で、同室のバルコニーに物置を設置していたが、その後、同月、物置を撤去した。

イ 原告の副理事長であるBは、本件訴訟提起後である平成24年8月11日時点で、本件マンション103号室の専用庭に建設工具類(はしごなどの工事道具、足場の部品等)を保管し、そのための屋根を築造していたが、その後、原告の指導を受け、同月、屋根を撤去し、同年11月までに、建設工具類を撤去した。

ウ 本件マンション402号室区分所有者は、本件訴訟提起後である平成24年8月11日時点で、同室のバルコニーの非常時の避難用シューターの下の位置に植樹をしていたが、同室の区分所有者は、その後、原告の指導を受け、その植樹の大部分を撤去した。

エ 本件マンション101号室の専用庭には、本件訴訟提起後である平成24年10月23日時点で、コンクリートが打設されていた。これは、上記専用庭の管理が十分ではなく、野良猫の糞害が発生して非衛生的な状態になっていること等を踏まえ、原告理事会が上記専用庭の面積縮減及び変更に係る議題を総会に提案し、平成22年12月12日、総会の特別決議により上記議題が可決承認されたことに基づき、原告が上記専用庭にコンクリートを打設したというものであった。

オ 被告は、本件訴訟提起段階では、本件専用庭に6台の物置を設置しており、そのうち1台は、避難通路(避難扉)の前に設置し、他の1台は、非常時の避難用シューターの下の位置に設置していた。しかし、被告は、本件訴訟提起後、避難通路(避難扉)の前に設置した物置1台と他の物置1台を撤去し、非常時の避難用シューターの下の位置に設置していた物置を他の位置に移動させた。

(2) 被告は、原告の理事らが被告と同様の規則違反行為をしていることを指摘して、原告の被告に対する本件請求が被告に対して著しく不平等な扱いをするものであり、権利の濫用に当たる旨主張する。

確かに、原告の理事らが訴訟提起後の時期において、バルコニーに物置を置いたり、植樹をしたり、専用庭に建設工具類を保管し、屋根を設置する行為を行っていた事実は、上記(1)アないしウで認定したとおりである。なお、本件マンション101号室の専用庭にコンクリートが打設されたことについては、上記(1)エで認定した経緯によるものであって、何ら規則違反が問題となる行為ではない。

上記の原告の理事らの行為は、本件専用庭使用細則あるいは本件建物使用細則に違反する、あるいは違反する可能性が高い行為であると解されるから、それらの事案が存在する中で、原告が被告に対してのみ本件訴訟を提起したことについて、被告が不平等な扱いを受けていると感じたとすれば、それは当然であって、原告には各区分所有者に対する一貫した対応が望まれるところであった。

しかし、本件規約及び本件各使用細則の定めは、区分所有者がそれぞれ従うべき規範であるから、被告以外の者が同様の規則違反行為を行っていたとしても、被告の規則違反行為が免責されるものではない。そして、本件専用庭使用細則4条の定めは、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする本件規約に基づいて定められた使用細則の規定であり、その内容に不合理な点は認められず、これを被告に適用することについても、原告の理事らの上記規則違反行為の事実を踏まえても、原告が被告を狙い撃ちにして、被告を著しく不平等に扱う目的で行ったとまで認めることはできず、他にこれを認めるには足りる証拠はない。

(3) 被告は、被告の専用庭の使用状況は、他の区分所有者の権利を侵害することではなく、非常時の避難に支障を来すことはないことも、権利の濫用の主張の理由として挙げるが、被告が主張するような現実の支障が存在しないことは、被告の規則行為違反行為が免責される理由とはならないものと解され、被告の上記主張は採用できない。

#### 第4 結論

よって、原告の請求は理由があるから認容し、訴訟費用の負担につき民事訴訟法61条を適用の上、主文のとおり判決する。

(裁判官 宮崎拓也)

〈以下省略〉

\*\*\*\*\*