



## 質問

**店舗の営業に関する業態が規定されていないマンションで新たに規定を設ける場合の注意点はありますか。**

(相談概要)

マンションの1階店舗の区分所有者が新たなテナントを募集する掲示を店舗ガラス面内側にマンション外から見えるように貼付しました。その掲示には「深夜まで営業を続ける飲食店の出店を可とする」と記載されており、それを見た住戸区分所有者から、深夜まで営業を行う飲食店の出店は、深夜の来店やカラオケ等による騒音、臭気等により住戸居住者の安眠を妨害する懸念があると、管理組合に対して営業上の禁止事項等を示したうえで出店を禁止して欲しいとの申し出がありました。当該マンションの管理規約には店舗の営業に関する特段の定めがないことから、今後のことも考慮し店舗の営業に関する業態制限を規定することを検討していますが、この場合どのような点に注意すればいいでしょうか。



## 回答

管理規約等に店舗の営業に関する業態についての特段の定めがない状況で新たに制限を設ける場合は、「特別の影響を受ける者の承諾」（区分所有法第31条）が必要となります。この場合、店舗区分所有者の利害にも係ることから、店舗区分所有者からも「特別の影響を受ける者」として合意を得る必要があると考えられます。

管理規約等に制限を設ける場合には、入居した後に想定される迷惑行為や影響などを勘案したうえで検討することとなりますが、その内容が過度な制限であると判断されると店舗区分所有者の財産権の処分・利用方法の制限であると主張され、店舗区分所有者との係争に発展することも懸念されます。制限を設ける場合は、専有部分の用途に応じて店舗区分所有者と住戸区分所有者で協議したうえで合意してできた内容を、総会決議を経て管理規約等に定めておくことが必要と考えられます。

### <ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。  
個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。