

平成31年1月9日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成29年(ワ)第3532号 管理費等請求事件

口頭弁論終結日 平成30年10月31日

判

決

大阪府茨木市西駅前町4番 B101号

原 告

茨木駅前ビル管理組合

同代表者理事長

伊 東 宏 喜

同訴訟代理人弁護士

野 間 督 司

伊 藤 芳 晃

近 藤 正 昭

新 藤 勇 介

林 一 弘

大 谷 俊 彦

大阪市北区西天満5丁目2番18号

被 告

SKハウジング株式会社

同代表者代表取締役

真 田 幸 範

大阪市北区堂山町1番5号三共梅田ビル8階

被 告

株式会社SKメンテナンス

同代表者代表取締役

慎 峻 範

被告ら訴訟代理人弁護士

山 本 寛

主

文

- 1 被告SKハウジング株式会社は、原告に対し、558万3413円及びうち286万7863円に対する平成29年5月19日から、うち271万5550円に対する平成30年10月26日から各支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 被告SKハウジング株式会社は、原告に対し、平成29年4月1日以降、別

紙物件目録記載2の建物の区分所有権を喪失するまでの間、毎月末日限り、月額56万4965円の割合による金員を支払え。

- 3 被告らは、原告に対し、各自、別紙撤去目録1記載の移動式看板及び電飾を撤去せよ。
- 4 被告らは、原告に対し、各自、別紙補修目録記載の穿孔穴をコンクリートで埋め込む方法でふさぐ補修をせよ。
- 5 被告らは、原告に対し、各自、60万円を支払え。
- 6 原告のその余の請求をいずれも棄却する。
- 7 訴訟費用はこれを25分し、その24を被告らの負担とし、その余を原告の負担とする。
- 8 この判決は、第1項に限り、仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

- 1 主文第1項と同じ。
- 2 主文第2項と同じ。
- 3 被告SKハウジング株式会社（以下「被告SKハウジング」という。）は、原告に対し、別紙物件目録記載1の建物（以下「本件建物」という。）の屋上に設置している、別紙撤去目録2記載の屋上塔屋広告看板及び照明設備を撤去せよ。
- 4 被告SKハウジングは、原告に対し、平成29年11月16日以降前項の屋上塔屋広告看板及び照明設備の各撤去完了に至るまで月額3452円の割合による金員を支払え。
- 5 主文第3項と同じ。
- 6 主文第4項と同じ。
- 7 主文第5項と同じ。

第2 事案の概要

本件は、本件建物の管理組合である原告が、別紙物件目録記載2の建物（以

下「本件専有部分」という。)の区分所有者である被告SKハウジング及び本件専有部分を占有し同所においてカラオケボックスを経営している被告株式会社SKメンテナンス(以下「被告SKメンテナンス」という。)に対し、以下の請求をする事案である。

- (1) 被告SKハウジングに対し、原告の管理規約である「茨木駅前ビル管理規約」(以下「原告管理規約」という。)に基づき、管理費、修繕積立金及び共益費(以下これらを併せて「管理費等」ということがある。)の滞納分558万3413円分並びにうち286万7863円に対する訴状送達日の翌日である平成29年5月19日から、うち271万5550円に対する請求の趣旨の変更申立書の送達日の翌日である平成30年10月26日から各支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金
- (2) 被告SKハウジングに対し、平成29年4月1日以降本件専有部分の区分所有権を喪失するまでの間、毎月末日限り、管理費及び修繕積立金の合計月額56万4965円(口頭弁論終結日である平成30年10月31日以降の分の請求は、将来の給付を求める訴えであり、その余は滞納分に係る請求である。)
- (3) 被告SKハウジングに対し、屋上塔屋広告の使用契約を履行遅滞ないし約定により解除したことに基づく原状回復請求として、看板及び照明設備の撤去
- (4) 被告SKハウジングに対し、上記(3)の解除以降原状回復の完了に至るまでの屋上塔屋広告の使用料相当損害金の支払
- (5) 被告らに対し、原告管理規約に基づく合意に違反して設置した移動式看板及び電飾の撤去(建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)46条2項により、本件専有部分の占有者に対しても原告管理規約が適用される。)
- (6) 被告らに対し、原告管理規約69条1項及び2項に基づき、被告らが本件

建物の共用部分にした工事の原状回復

- (7) 被告らに対し、原告管理規約69条4項に基づき、本件訴訟の弁護士費用の支払

1. 前提事実

- (1) 原告は、本件建物の区分所有者全員からなる権利能力なき社団たる管理組合である。(争いがない。)

原告の下部組織として、本件建物内のあらかじめ定められた店舗部分、駐車場部分及び倉庫部分の区分所有者からなる「茨木駅前ビル管理組合商業施設部」(以下「原告商業施設部」という。)及び住宅部分の区分所有者からなる「茨木駅前ビル管理組合住宅部」が設けられており、それぞれについて、管理規約及び代表者が定められている。(甲3, 28, 弁論の全趣旨)

原告には、原告商業施設部の理事長及び同役員等を構成員とする「茨木駅前ビル管理組合入店審査会」(以下「原告入店審査会」という。)という名称の部署があり、原告は、原告入店審査会を通じて、本件建物の店舗部分への入店希望者の営業内容や経営能力を審査し、また、入店の条件を付することもある。(甲3, 原告代表者本人)

- (2) 被告SKハウジングは、平成27年7月23日、売買により本件専有部分を取得した。(争いがない。)

- (3) 被告SKメンテナンスは、被告SKハウジングの関連会社であり、被告SKハウジングの同意のもと、別紙店舗概要図記載のとおり、1階、2階及び地下1階からなる本件専有部分のうち1階及び地下1階の部分を占有し、同所においてカラオケボックス(以下「本件店舗」という。)を経営している。(争いがない。)

- (4) 被告SKハウジングが原告に支払うべき管理費等は、以下のとおりである。

ア 管理費 月額39万6221円(当月分を当月末支払)

イ 修繕積立金 月額16万8744円(当月分を当月末支払)

ウ 共益費 電気・水道の使用量に応じた費用（当月分を翌々月末支払）
（争いがない。）

(5) 被告SKハウジングの本件口頭弁論終結時における管理費の滞納額は、以下のとおりである。

ア 管理費 合計158万4884円

ただし、平成28年12月から平成29年3月までの4か月分

イ 修繕積立金 合計67万4976円

ただし、平成28年12月から平成29年3月までの4か月分

（ア、イについては、上記のほか、平成29年4月から平成30年9月までの分も、本件口頭弁論終結時における滞納分である。）

ウ 共益費 下記合計332万3553円

平成28年10月分 14万4625円

平成28年11月分 12万2371円

平成28年12月分 16万7000円

平成29年1月分 17万4007円

平成29年2月分 15万2324円

平成29年3月分 14万7010円

平成29年4月分 15万9879円

平成29年5月分 14万2509円

平成29年6月分 16万6449円

平成29年7月分 15万5088円

平成29年8月分 19万7065円

平成29年9月分 13万7293円

平成29年10月分 16万1279円

平成29年11月分 13万3263円

平成29年12月分 13万9072円

平成30年1月分	16万3530円
平成30年2月分	13万7430円
平成30年3月分	13万8820円
平成30年4月分	14万4314円
平成30年5月分	13万1606円
平成30年6月分	14万4072円
平成30年7月分	16万4647円

(ア、イ及びウの平成28年10月分から平成29年1月分までは滞納額につき争いがない。その余につき甲30の5ないし22)

(6) 原告は、平成28年12月20日付け「屋上塔屋広告の使用に関する契約書」により、被告SKハウジングに対し、本件建物の共用部分である東側屋上塔屋広告を、使用期間平成28年11月16日から平成29年11月15日、使用料年額126万円、同期間に対応する使用料の支払時期を平成28年12月末日と定めて貸し渡し（以下「本件使用契約」という。）、被告SKハウジングは、本件使用契約に基づき、被告SKメンテナンスをして東側屋上塔屋広告に別紙撤去目録2記載の屋上塔屋広告看板及び照明設備を設置させた（争いがない。）。本件使用契約の2条には、当事者の一方の都合により本件使用契約を解除する場合は、原則3か月前に申し出るものとするが定められている。

原告は、平成29年1月25日、被告SKハウジングに対し、平成28年12月末日までに支払うべき屋上塔屋広告の使用料126万円を支払うよう催告した。

原告は、平成29年8月10日、被告SKハウジングに対し、主位的に履行遅滞に基づき、予備的に本件使用契約2条の定めにより、同契約を解除する旨の意思表示をした。

同意思表示は、原告理事会の決議に基づくものであり、原告は、その後、

平成30年3月24日開催の臨時総会においても、上記解約を承認する決議をした。

(甲7の1, 2, 甲10, 15の1, 2, 弁論の全趣旨)

(7) 原告は、平成29年3月1日書面をもって、被告SKハウジングに対する管理費の請求並びに被告らに対する移動式看板の撤去の請求について、原告管理規約46条8項に基づき、訴訟提起前の弁明の機会を設け、同月13日までに弁明をするよう通知した。しかし、被告らは、同通知に対して返答しなかった。(甲29, 原告代表者本人)

(8) 原告の平成29年3月18日開催の臨時総会において、原告が本件訴訟(屋上塔屋広告の看板及び照明設備の撤去並びに使用料相当損害金の支払請求に係る部分は、原告管理規約に基づく請求ではなく、契約に基づく請求であるから、これを除く。)を提起することの承認決議がされた。(弁論の全趣旨)

(9) 原告管理規約69条4項は、違反行為の排除又は原状回復のための必要な措置の請求に係る訴訟を提起した場合の違約金として、弁護士費用を請求することができる旨定めている。(甲2)

2 争点

(1) 原告の被告SKハウジングに対する将来の管理費及び修繕積立金の請求についての訴えの利益の有無(本案前の主張)

(原告の主張)

管理費及び修繕積立金は、支払額が確定しているものであるところ、被告SKハウジングは、今後も支払わないことを明言している。原告の収入は、区分所有者の支払う管理費に依存しており、被告SKハウジングからの入金が今後もなければ、共用部分の維持管理や管理組合の運営に支障を来す。

したがって、原告には、被告SKハウジングが本件専有部分の所有権を喪失するまでの将来の管理費及び修繕積立金につき、あらかじめ請求する必要がある。

(被告SKハウジングの主張)

原告の主張は争う。

- (2) 被告SKハウジングの原告に対する本件建物の管理に関する善管注意義務違反又は不法行為に基づく損害賠償請求権の有無（賃料等請求に対する相殺の抗弁）

(被告SKハウジングの主張)

ア 原告は、本件建物の管理組合の立場に基づき、区分所有者である被告SKハウジングとの間で、本件建物を適切に管理することを内容とする委任を受けている関係にあるところ、次のとおり、民法644条に基づく善管注意義務を怠った。

(ア) 照明等

原告は、営業時間の間、本件建物の1階店舗部分の照明を明るく保ち、1階及び2階店舗部分出入口の通行を確保する義務を負う。

しかし、原告は、午後8時30分に、1階コンコースの照明の一部を消し、1階及び2階コンコース出入口の自動ドアの電源を切り、午後10時に、1階コンコース階段及び2階コンコースの自動ドアに立入禁止のカラーコーンを設置し、閉鎖している。

これにより、本件店舗に来ようとする顧客は、本件店舗が営業していないものと誤解して帰ってしまい、本件建物の最寄り駅であるJR茨木駅の降車客は、午後10時以降、歩道橋を渡って2階コンコース入口から本件店舗に来ることができなくなり、本件店舗は、営業の機会を大きく失っている。

(イ) 共用部分の清掃

原告は、本件建物の管理として、共用部分を清潔に保つ義務を負う。

しかし、原告は、共用部分のトイレの清掃を十分に行っていない。そのため、多数の来訪者が本件店舗のトイレを利用しに来る事態が生じてい

る。

また、原告は、本件建物1階南側が外部に開放されている構造になっているにもかかわらず、雨の日に本件建物1階コンコースの廊下を濡れたままで放置し、このため、来訪者が転倒する事故を起こしている。本件店舗の従業員は、転倒予防のため、本件店舗周りのコンコースの廊下のモップ掛けをしなければならない状況である。

(ウ) 火災報知器

原告は、火災報知器が誤作動を起こさないように設置修繕する義務を負う。

しかし、原告が、火災報知器を適正な場所に設置していないか、故障したまま放置しているため、火災報知器の誤作動による発報が、3か月に1回程度生じている。

このため、誤作動の度に本件店舗のカラオケは全て停止し、多くの顧客が不安になって帰ってしまい、被告らは、残った顧客に対しても、利用料を無償にするなどの対応を迫られている。

(エ) 駐車場

原告は、本件建物の駐車場の営業時間を制限しない義務を負う。

しかし、原告は、駐車場の営業時間を午後11時までと制限しており、このため、被告らは営業の機会を奪われ、また、駐車場を利用した顧客が午後11時を過ぎてしまったために自動車を出せなくなるという事態がしばしば生じている。

(オ) 看板

原告は、被告らの現在の看板の設置を制限しない義務を負う。

しかし、原告は、被告らに対し、本件訴訟を提起することにより看板設置の撤去を求めている。

イ 被告SKハウジングは、平成27年9月2日、原告入店審査会に対し、

本件店舗において午前10時から翌日午前5時までカラオケボックスを営業することを申請し、原告入店審査会は、同年10月9日、同申請を承認した。これを受けて、被告SKメンテナンスは、被告SKハウジングから本件店舗を賃借し、平成28年7月頃から営業を始めた。

したがって、原告による上記アの対応は、被告らの営業権に対する侵害であり、仮に、原告の被告SKハウジングに対する契約責任が認められないとしても、原告は、被告らに対し、不法行為に基づく損害賠償責任を負う。

ウ 被告らないし被告SKハウジングは、原告の善管注意義務違反により、売上げの10%を下らない損害を被った。損害額は、平成28年12月から平成30年1月までの売上額の10%に相当する568万1931円である。

エ 被告SKハウジングは、本件口頭弁論期日において、原告に対し、被告SKハウジングの原告に対する上記ウの損害賠償債権を自働債権として、原告の被告SKハウジングに対する管理費債権と対当額で相殺する旨の意思表示をした。

(原告の主張)

被告SKハウジングの主張は争う。

原告による管理の態様は、被告SKハウジングが本件専有部分を取得する前後で変わっていない。被告SKハウジングは、複合施設の管理について専門的知見を有する会社であり、本件専有部分を取得する前に、管理状況を把握していたはずである。そして、被告SKハウジングは、原告が原告入店審査会を通じて付した条件を全て受け入れており、本件専有部分を取得後、1年以上にわたり、管理方法等に疑問を呈することなく、管理費等を支払い、平成27年8月9日から平成29年6月18日に解任されるまで、原告の常務理事も務めていた。また、原告は、被告らの営業活動に違法に干渉する活

動や業務妨害等もしていない。

したがって、原告は、善管注意義務違反の債務不履行責任や不法行為責任を負うものではない。

- (3) 本件使用契約の解除の効力を妨げる事由の有無(解除に伴う原状回復請求、使用料相当損害金請求に対する弁済及び権利濫用の抗弁)

(被告SKハウジングの主張)

解除の意思表示の効果は争う。

被告SKハウジングは、平成29年8月24日、原告に対し、使用料に係る債務を弁済した。したがって、被告SKハウジングに債務不履行はなく、本件使用契約の解除は無効である。

被告SKハウジングは、原告の承諾を得て、多額の設備投資を行い、長時間使用できる屋上塔屋広告看板及び照明設備を設置しており、屋上塔屋広告の使用に関する契約が更新されることにつき合理的期待を有している。したがって、原告が合理的な理由を示すことなく解約申入れを行うことは、被告SKハウジングの上記期待を侵害するものであり、権利の濫用である。

(原告の主張)

被告SKハウジングの弁済は、解除の効力が発生した後のものであり、解除の効力に影響はない。

権利濫用の主張は争う。

- (4) 被告らによる、電飾付き看板の設置及び設置に必要な工事をする権限の有無(撤去及び原状回復請求に対する抗弁)

(被告らの主張)

ア 管理会社を通じた承諾

原告は、争点(2)で被告SKハウジングが主張したとおり、本件店舗の営業時間中に、本件建物の自動ドアの電源を切り、コンコース側の照明を消しているため、一般客は、本件店舗が営業していることに気付かないこと

が多かった。

そこで、被告らは、原告が委託している管理会社に相談し、「チカチカしなければいいのではないか」との回答を得て、看板に電飾を施し、これとともに、電気配線工事をした。なお、被告らは、平成29年7月10日、原告に対し、改めて、本件訴訟において撤去を請求されている看板の設置承認を申請しているが、原告は誠意のある対応をしていない。

イ 権利濫用

上記アのとおり、被告らによる看板設置及び電飾を使用する必要性は極めて高い。被告らが設置する看板に電飾類を用いてはならないとの制限は、原告管理規約で定められたものではなく、原告入店審査会により課された制限である。原告入店審査会がこのような制限をするのであれば、被告らが看板設置及び看板の電飾類の使用を認められない場合の不利益と全体の区分所有者が受ける具体的な利益を比較考量する必要があるところ、原告入店審査会は、画一的に判断している。

このような判断に基づく制限は、権利の濫用である。

(原告の主張)

被告らの主張アは否認し、同イは争う。共用部分の利用方法は、理事会や総会の真摯な審議を経て決められてきたものであり、個々の区分所有者が、自らの利益確保のために自由に看板を設置できるのであれば、過当競争や混乱が生じ、美観を損なうことが危惧される。また、被告らの設置した看板によって、視覚障害者が転倒した事故等もある。

(5) 本件訴訟の弁護士費用の支払請求権の有無（請求原因）

(原告の主張)

原告は、原告管理規約69条4項に基づき、被告らに対し、違約金として、本件訴訟の弁護士費用を請求することができる。相当な弁護士費用は50万円を下らない。

(被告らの主張)

争う。

第3 当裁判所の判断

1 認定事実

前記前提事実に後掲各証拠及び弁論の全趣旨を総合すると、次の事実を認めることができる。

- (1) 本件建物は、昭和45年に新築した地下2階付地上10階建の建物であり、地下2階から地上2階までは、店舗等の商業施設が入っており、地上3階以上は各階21戸から27戸の一般住居になっている。(甲1, 2, 28)
- (2) 本件専有部分には、被告SKハウジングが取得するまで、銀行が入店していた。(甲1, 2)
- (3) 原告における規約の定め

ア 原告商業施設部の管理規約17条において、以下の禁止事項が定められている。

- ① 主要構造部分の穿孔、切除を行う行為及び建築構造上必要欠くことができない主要構造部(柱、耐震壁、梁、床等)の耐力を損なう恐れのある変更
- ② 建物敷地及び付属施設の保存に有害な行為
- ③ 店舗部分の全体の業種編成を乱す営業行為
- ④ 自己の専有部分を、あらかじめ定められた用途に反して使用する行為
- ⑤ 共用部分等をその使用目的に反して使用する行為
- ⑥ 共用部分に機械、器具、物品等を置くこと
- ⑦ 多量の爆発性、引火性を有する物品その他危険、不潔又は悪臭のある物品を搬入、格納すること
- ⑧ 建物の保存、改修に必要な工事の場合を除き、騒音、振動、スピーカー音を専有部分内で拡声し、他の区分所有者又は占有者に迷惑を与える

行為

- ⑨ 茨木駅前ビル的美観を損なう行為
- ⑩ 前各号に掲げるものの他、建築、及び付属施設の管理又は使用について、区分所有者の共同の利益に反する行為
- ⑪ その他総会の決議により禁止された事項

(甲3)

イ 上記禁止事項のうち、①、⑤ないし⑦、⑨及び⑪については、原告管理規約67条にも同趣旨の定めが設けられている。(甲2)

- (4) 被告SKハウジングは、平成27年9月2日付けで、原告入店審査会に対し、入店申請書を提出し、カラオケボックスを営業すること、営業時間を午前10時から翌日午前5時までの19時間とすることを申請した。被告SKハウジングは、その頃、原告に対し、別紙撤去目録1記載①、④及び⑤の看板の設置を求め、原告は、原告入店審査会の審査を経て、下記条件を付して出店を承認した。

- ① 屋上看板・壁面看板については有償になること
- ② 出店に関する法令及び本件建物の各規約を遵守すること
- ③ 内装工事（看板を含む）などはあらかじめ用意されている「申請書」（図面・工程表等）を提出し、必ず原告の承認を得て着工すること。
- ④ 看板等の陳列はみ出しは、区画線より60cm以内とし、ネオンは認めないこと。
- ⑤ 主要構造物造作時は必ず管理事務所と協議すること。

(甲4, 28, 乙2)

- (5) 被告SKメンテナンスは、平成28年7月1日頃、本件店舗において、「カラオケセブン」という店名で営業を始めた。また、その頃、原告商業施設部に対し、看板の設置及びライトアップの申請をし、同月5日、同理事会において承認された。

上記「カラオケセブン」は、同年9月末頃、一旦閉店し、同年11月21日以降、店名を「オルセーカラオケ」に変更して現在に至るまで営業を続けている。

被告らは、同日頃から、別紙撤去目録1記載のとおり（ただし、①を③の設置位置に、③を①の設置位置にそれぞれ設置した状態）、上記(4)で承認されていない電飾等を設置し、その後、原告の平成30年10月18日付け請求の趣旨の変更申立書が提出されるまでに、①及び③について、別紙撤去目録1記載のと通りの設置位置に移転させた。

（甲28、乙6、弁論の全趣旨）

(6) 原告は、上記(5)の被告らの対応について、他の区分所有者からの苦情が相次いだことから、平成28年11月から同年12月にかけて、被告SKハウジング及びそのグループ会社に対し協議を申し入れ、平成29年12月からは、管理費の滞納分の請求も含めた是正を求めた。しかし、被告SKハウジング側は、是正する態度を示さなかった。また、被告SKハウジング側が、その時点において、原告による本件建物の管理の状況を問題視するような発言をした様子はいかなるものでもない。（甲28）

(7) 原告は、平成29年1月25日、被告らに対し、14日以内に滞納している管理費等の支払及び上記(5)の状況の是正をするよう求めた。これに対し、被告SKメンテナンスは、同年2月9日、原告が、本件建物の商業施設の区分所有者及び占有者のために、適正な管理を行っていないこと、本件専有部分の管理費が他の専有部分と床面積割合で比較して割高に設定されており、そのような定めに関する管理規約の条項は、合理的限度を超えるものであって無効と考えること、撤去を求められている看板は、営業に必要なものであり、これを上回る区分所有者の具体的利益は認められないから、権利の濫用であり、従う義務がないことなどを回答し、原告の請求に応じず、かえって、原告の対応を問題視する態度を示した。（甲7の1、2、甲8、28）

(8) 平成29年3月24日、点字ブロックの上を歩行していた視覚障害のある本件建物内の商業施設従業員が、別紙撤去目録1記載①の看板に当たって転倒する事故が発生した。その後、被告らは、同目録①と③の看板の位置を入れ替えたが、これらの看板そのものを撤去したものではなく、その後も点字ブロックに極めて近接した場所に看板を設置し続けている。(甲28)

(9) 被告SKハウジングは、平成30年3月14日付けの書面により、原告及び原告商業施設部に対し、争点(2)の被告らの主張と同趣旨の要望を伝えた。(乙9)

2 争点(2) 被告SKハウジングの原告に対する本件建物の管理に関する善管注意義務違反又は不法行為に基づく損害賠償請求権の有無(賃料等請求に対する相殺の抗弁)

(1) 債務不履行の主張について

被告SKハウジングは、原告と被告SKハウジングは委任類似の関係にあり、原告が本件建物の管理について被告SKハウジングに対し、善管注意義務を負うと主張する。しかし、管理組合と区分所有者は、権利能力なき社団とその構成員の関係にあり、区分所有者は、総会において議決権を行使し、管理組合は、決議の結果に基づいて区分所有者全員のために管理を行うのであって、管理組合が個々の区分所有者との関係において善管注意義務を負うと解することはできない。

また、管理組合が共用部分の管理に当たり、個々の区分所有者に対して善管注意義務を負うと解すると、区分所有者に対する義務の衝突が生じる可能性があり、かかる考え方は現実的にも採り得ない。

したがって、被告SKハウジングの相殺の主張のうち、債務不履行に基づく損害賠償債権を自働債権とする部分については、主張自体失当であり、採用できない。

(2) 不法行為の主張について

被告らは、原告が被告らによる本件店舗の経営を知っていたのであるから、本件建物の管理に当たり、営業権を侵害しない義務を負うという趣旨の主張をする。

しかし、本件店舗の営業が開始する前後において、原告による本件建物の管理状況に変化があったと認めるに足る証拠はなく、原告が、本件店舗の営業を積極的に侵害する行為をしたとはいえない。もっとも、原告による従前の管理状況がそのまま継続していたとしても、かかる状態が被告らの権利を侵害することもあり得るから、以下において権利侵害の有無を検討する。

ア 照明等

(ア) 原告が、本件建物の照明等につき、毎日午後 8 時 30 分に、1 階コンコースの照明の一部を消し、1 階及び 2 階コンコース出入口の自動ドアの電源を切り、午後 10 時に、1 階コンコース階段及び 2 階コンコースの自動ドアに立入禁止のカラーコーンを設置し、閉鎖していることは当事者間に争いがない。

(イ) 後掲各証拠によれば、以下の事実が認められる。

原告は、毎日午後 8 時 30 分以降、本件建物の 1 階の共用部分の照明の半分を消灯しているが、通行するために十分な明るさを有している。

1 階は、大型店舗を含む他の店舗も出店しているため、照明時間の変更は他の店舗との協議が必要であり、原告の判断のみで変更できるものではない。(甲 2、乙 12 の 1、原告代表者本人)

自動ドアは、1 階は午後 8 時 30 分、2 階は午後 9 時に電源を切り、その後は、1 階はドアを開放状態にし、2 階は防犯等のために午後 10 時以降は鍵を締め、内部からも入れないようにしている。(原告代表者本人)

(ウ) 以上によれば、原告による照明等に関する運用状況は被告らの主張どおりであるが、いずれも合理性を有する運用であり、また、運用の変更

に当たっては、他の区分所有者の利害を考慮する必要があるから、原告が、被告らの要望どおりに照明等の運用を変更する義務を負うものとはいえない。

(エ) したがって、照明等に関する被告らの主張は採用できない。

イ 共用部分の清掃

被告らは、1階コンコース南側はドアがなく開放されているため、雨が降ったときには水が浸入すると主張する。しかし、そのことは、本件建物の構造上の問題であるし、原告が、被告らとの関係で、個別に浸水を防止する義務があるともいえない。

また、被告らは、原告が共用部分のトイレの清掃を十分に行っていないと主張する。この点につき、被告らは、関係者の陳述書及び証人尋問により立証を試みるにとどまり、客観的な状況の立証をしておらず、かえって、証拠（甲20ないし22）によれば、共用部分のトイレは適切な清掃が行われていることが認められる。また、被告らは、トイレをシャワー付きのものに変更する工事をしていないことを問題視するようであるが、共用部分の変更は、原告の総会決議に基づいて行うべきものであり、かかる決議がないまま、原告が被告らの主張するような工事を行う義務があるとはいえない。

したがって、被告らの主張はいずれも採用できない。

ウ 火災報知器

本件店舗の店長は、陳述書（乙13）及び証人尋問において、火災報知器が少なくとも3か月に1回誤作動していると供述するが、そのことを裏付ける客観的証拠はなく、直ちに採用することはできない。もっとも、原告代表者も、平成29年4月以降に火災警報機が3回作動した旨の供述をしているところ、これらのうち2回は、飲食店における煙感知器と熱感知器が作動したもので、1回は本件店舗における作動というにとどまり、そ

れ以上に、これらが誤作動によるものであることを認めるに足る証拠はない。

以上のとおり、被告らの主張事実を認めるに足る証拠はなく、同主張は採用できない。

エ 駐車場

被告らが問題とする本件建物の駐車場は、区分所有者である茨木市が経営主体であって、茨木市の条例により、同駐車場の利用時間は、午後11時までと定められていることが認められる。(甲3、原告代表者本人)

そうすると、同駐車場は、そもそも共用部分ではないのであるから、原告による管理の対象になるものではないし、区分所有者である茨木市が条例により利用時間を制限しているのであるから、原告の意思に基づいて本件建物の駐車場の営業時間の制限を緩和することはできず、原告がかかる義務を負うということとはできない。

したがって、駐車場に関する被告らの主張は採用できない。

オ 看板の設置

被告らは、原告が、被告らの現在の看板の設置を制限しない義務を負うと主張するが、後記争点(4)で判断するとおり、原告の被告らに対する看板撤去請求には理由があり、被告らの上記主張は採用できない。

3 争点(3) 本件使用契約の解除の効力を妨げる事由の有無(解除に伴う原状回復請求、使用料相当損害金請求に対する弁済及び権利濫用の抗弁)

(1) 本件使用契約の法的性質

本件使用契約は、被告SKハウジングに本件建物の共用部分である屋上塔屋広告を有償により使用させることを内容とするものであり、賃貸借契約の性質を有するといえることができる。

(2) 弁済の抗弁について

被告らの主張する弁済は、原告の解除の意思表示の後にしたものであるか

ら、履行遅滞による解除の効果に対して直ちに影響を及ぼすものではない。

(3) 権利濫用の抗弁について

被告らの権利濫用の主張は、賃貸借契約における信頼関係破壊の法理と同趣旨に解することが相当である。

証拠（甲2，10）によれば、本件建物の屋上には、東塔屋と西塔屋の2つの塔屋があること、本件使用契約は、東塔屋を対象とするものであり、西塔屋により隠れる西面を除く北，東，南側の各面に看板を設置するものであること、屋上塔屋広告看板は、本件建物の屋上にある上部に大きな本件店舗の看板が設置されていること、被告らは、本件建物の入口部分に、入店条件に基づき許可された看板を設置していることが認められる。

本件建物には、屋上塔屋広告看板以外にも本件店舗の看板が設置されているからすれば、屋上塔屋広告看板は、これが設置されていないと一般人が本件店舗の営業を認識することができないというものではない。しかし、屋上塔屋広告看板は、本件建物を遠方から見た場合に非常に目立つ位置にあり、広告の効果が大きいものと考えられ、それまで設置されていた看板が撤去されると、閉店した等の誤解をされるおそれがあるといえる。また、本件使用契約を継続させることは、使用料が支払われている限り、原告にとって不利益になるものではなく、被告SKハウジングは、本件訴訟の継続中に使用料を支払っており、以後の支払が期待できない状況にあるものとはいえない。

以上によれば、被告SKハウジングの債務不履行については、信頼関係を破壊しない特段の事情があるということができ、本件使用契約2条に基づく解除についても同様のことがいえる。

したがって、原告の別紙撤去目録2記載の屋上塔屋広告看板及び照明設備の撤去請求及び使用料相当損害金の請求は、解除の主張に対する権利濫用の抗弁により理由がないことに帰するから、これを棄却すべきである。

4 争点(4) 被告らによる、電飾付き看板の設置及び設置に必要な工事をする権

限の有無（撤去及び原状回復請求に対する抗弁）

(1) 原告は、原告入店審査会を通じて、被告らに対し、入店に当たっての条件を付しているところ、このことは、原告管理規約による共用部分の使用に関する制限に対する一部解除の性質を有し、同条件に対する違反は、原告管理規約に対する違反になるものと解される。

(2) 被告らは、原告の委託した管理会社が、別紙撤去目録1記載の看板等の設置を承諾したと主張する。

しかし、前記認定事実のとおり、区分所有者による看板等の設置は、入店審査会の審査に基づき行われるものであることからすれば、管理会社が自らの判断で看板等の設置を承諾することができる旨の代理権を原告から授与されていたものでないことは明らかである。他に、上記主張事実を認めるに足りる証拠はない。

(3) 被告らは、原告の撤去請求が権利の濫用であると主張する。

しかし、被告らの看板設置が原因で転倒事故が発生したこと（認定事実(8)）、他の区分所有者から苦情が相次いだこと（認定事実(6)）からすれば、原告の撤去請求は、形式的に入店条件に違反するだけでなく、実質的にも合理的なものといえることができる。そうすると、被告らは、入店条件に違反する看板設置等をあえて積極的に行ったものであるから、正当防衛、緊急避難又は緊急やむを得ない事情が存する場合に一定の場合で認め得る自救行為に該当するような事情がない限り、原告の撤去請求が権利の濫用であるとはいえない。

かかる観点からみた場合、被告らは、本件店舗で営業をするに当たり、設置できる看板につき条件を付されていたこと（認定事実(4)）、原告は、被告らの入店の前後において、被告らの不利になるような態様で管理状況を変更したものと認め難いこと、被告らは、入店に先立ち、本件建物の管理の状況、殊に照明や自動ドア等の運用につき、調査することが十分可能であったことからすると、被告らは、あらかじめ定められた管理の内容を理解し、又

は、理解可能な状態で、本件店舗における営業を始めたのであって、正当防衛、緊急避難又は自救行為に該当するような事情があるとはいえない。

したがって、被告らの権利濫用の主張は採用できない。

5 争点(1) 原告の被告SKハウジングに対する将来の管理費及び修繕積立金の請求についての訴えの利益の有無（本案前の主張）

本件の口頭弁論終結日である平成30年10月31日以降の管理費及び修繕積立金の請求は、将来の給付を求める訴えであり、あらかじめその請求する必要がある場合に限り、提起することができる（民事訴訟法135条）。かかる要件を満たさない場合には、訴えの利益は認められないが、現在の相手方の態度から、将来、履行期が到来しても、任意に履行しないおそれが高い場合には、訴えの利益があるといえることができる。

これを本件についてみると、被告SKハウジングは、管理費及び修繕積立金の請求に関する請求原因事実を争っているものではなく、債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償請求権を自働債権とする相殺の意思表示をしたことを根拠に、管理費及び修繕積立金の支払を拒んでいるものである。

したがって、相殺の自働債権に係る判断が既判力をもって確定すれば、被告SKハウジングが任意の履行を拒む理由はなくなるとも考えられる。しかし、被告SKハウジングが任意の支払を拒んでいることの根本的な原因は、原告による本件建物の管理に対する全般的な不満にあるものと考えられることからすれば、債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償請求権の判断が確定したとしても、なお、任意に履行しないおそれが高いと認めざるを得ない。

したがって、原告は、被告SKハウジングが本件専有部分の所有権を失うまで、管理費及び修繕積立金につき、将来の給付を求める訴えの利益があるといえることができる。

6 争点(5) 本件訴訟の弁護士費用の支払請求権の有無（請求原因）

原告は、原告管理規約69条4項に基づき、違約金として、被告らに対し、

違反行為の排除又は原状回復のための必要な措置の請求に係る訴訟の提起に要する弁護士費用を請求することができる（理事長が訴訟を提起する場合の定めであるが、理事長の提起する訴訟の効果は原告に帰属するのであるから、同規定は、原告が訴訟を提起した場合にも当然に適用されるものと解される。）、本件の事案の内容、性質、訴訟の難易度等にかんがみれば、原告が弁護士費用として請求する50万円は、相当な額であると認められる。なお、被告らの債務は、不真正連帯債務の関係に立つ。

7 結論

よって、主文のとおり判決する。なお、将来の管理費及び修繕積立金の請求に係る仮執行宣言は相当でないから付さない。

大阪地方裁判所第12民事部

裁 判 官

酒 井 良 介

大阪 17-028948

この文は正本である。

平成31年1月9日

大阪地方裁判所第12民事部

裁判所書記官

辻 田 聖 美

大阪 17-028948