

弁護士 佐藤 貴美^{たか よし}

マンションの一室をシェアハウスとして賃貸、認められなかった事例

区分所有建物の一室を、間仕切り等を設置してシェアハウスとして賃貸することが管理規約に定める「住宅」としての用途に当たらないとされた事例

(東京地裁・平成27年9月18日判決)

■ 事案の概要

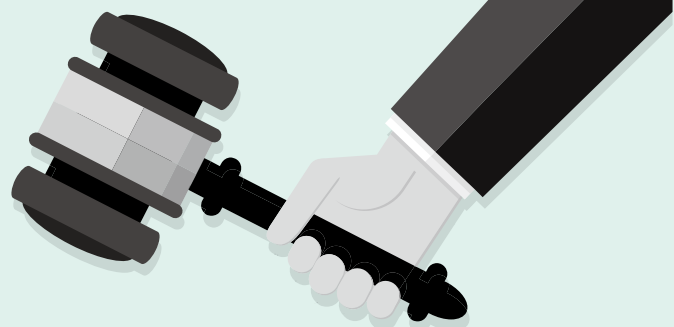
マンション(区分所有建物)の一室(間仕切りを設置し10室に区分したうえでシェアハウスとして賃貸していた物件)を購入し、そのままの形態で使用させていた区分所有者が、当該使用形態は管理規約で用途として認められている「住宅」には該当しないなどとして、管理組合からシェアハウスとして使用することの禁止を求められた事案である。

なお問題となった専有部分はもともとの間取りが2DK(専有面積48㎡強)であり、そのマンションの他の専有部分はいずれもワンルーム、1DKまたは2DKとして設計されていた。

■ 裁判所の判断

裁判所は、概ね以下のように述べて、管理組合側の請求のうち、間仕切りを設置して複数の契約者に使用させる行為の差し止め及び間仕切りの撤去を認めた。

- 1 本マンションの管理規約では「住宅」としての用途以外の使用を禁止しているが、本マンションの各専有部分の間取りなどからすれば、この場合の「住宅」とは「各戸をそれぞれ単身用または一つの生活共同体として継続的に同居生活を営む者らが生活の本拠として使用」する態様を意味する。
- 2 本件は、全く見知らぬ者同士を含む最大10名の者が、多くは窓もない僅か2畳程度のスペースで寝起きするという形態であり、これは本マンションの使用態様として想定されるどころとは程遠く、管理規約に定める「住宅」には当たらない。
- 3 ただし重複して使用契約を締結する場合等が直ちにすべて管理規約違反となる使用態様とはいえ、本マンションでは、専有部分に個室として使用できる区画部分の数が3を超えることになる間仕切りを設置して複数の契約者に使用させる場合には管理規約違反となり、その限度で使用禁止・撤去請求が認められる。



■ 解説

1 建築基準法だけでなく管理規約上でも問題になる

シェアハウスでは、独立した各区画は一つの「居室」として建築基準法を満たす必要がありますが(平成25年9月6日国土交通省通達)、仮に建築基準法に違反していないとしても、それが区分所有建物内の物件である場合には、本件のように管理規約上の専有部分の用途制限との関係でも問題となることに留意しなければなりません。

マンションでは、区分所有者も専有部分を賃借する占有者も、いずれも管理規約を遵守すべき義務があります。そして多くのマンションでは、管理規約に専有部分の用途を「住宅」のみとするなどと規定され、当該用途に違反した場合には規約違反行為となって管理組合から是正等が求められることとなります。仮に管理規約に違反するおそれがある用途に供する目的で物件を取得しようとする者に対し、「当該用途での使用は問題ない」と説明して仲介等した場合には、調査説明義務違反等が問題となりえましょう。

2 シェアハウスとしての使用形態は否定していない

シェアハウスは、個々の入居者からすれば「住宅」としての使用にはかならず、また、家族が居住する場合でも大人数となる可能性があることも想定すれば、入居者数が多いことだけをもって「住宅」ではないということはできません。本件も、シェアハウスとしての使用形態そのものを否定したのではなく、そのマンションの間取りや構造から想定される使用態様をもとに、**当該管理規約が本来意図する「住宅」の内容を判断し、その範囲で管理組合側の請求を認めているところ**です。

マンションの取引に際し管理規約等を確認することは宅建業者としての基本ですが、本件のように、**規約上必ずしも一義的に明白ではない場合**に関しては、**管理組合に対し具体的な用途制限の内容や実際の取扱も確認し、後で取引当事者が管理組合等との間で紛争とならないようにするなどの慎重な対応**が大切でしょう。