

事件名	使用差止請求事件
裁判所	東京地方裁判所、民事第 7 部
事件番号	平成 1 6 年（ワ） 1 4 6 8 9 号
判決日	平成 1 8 年 3 月 3 0 日

東京都世田谷区〈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

鈴木勝利

同

丸山恵一郎

同

大野徹也

同

佐野知子

同

崔宗樹

同

増淵勇一郎

同

渡邊宙志

横浜市〈以下省略〉

被告

株式会社ジャパン・ソフト・プランニング引受承継人 Y 1 引受承継人

Y 2

東京都世田谷区〈以下省略〉

被告

Y 3

横浜市〈以下省略〉

被告

Y 4

上記 3 名訴訟代理人弁護士

山下基之

主文

- 1 被告らは、別紙物件目録記載の建物を託児所として使用してはならない。
- 2 訴訟費用は被告らの負担とする。

事実及び理由

第1 請求

主文同旨

第2 事案の概要

1 本件は、マンションの管理組合である原告が、マンションの1室で託児所を経営する被告Y3（以下「被告Y3」という。）及び被告Y4（以下「被告Y4」という。）、並びに所有者である被告（引受承継人）Y2に対して、託児所としての使用は専有部分を住居の目的以外に使用することはできないとする管理組合規約に違反し、さらに区分所有者の共同の利益にも反するとして、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）57条1項に基づき、託児所としての使用の差止めを求めた事案である。

2 前提事実（証拠を括弧書きしたほかは争いがない。）

(1) 原告は、別紙物件目録（1棟の建物の表示）記載の「Xマンション」というマンション建物（以下「本件マンション」という。）につき、区分所有法3条に基づいて設立された管理組合である。

(2) 脱退前被告株式会社ジャパン・ソフト・プランニングは、昭和62年2月10日、別紙物件目録記載の建物（以下「502号室」という。）の所有権を取得し（甲3）、同時に原告（管理組合）に加入し、原告の定めた管理組合規約（以下「本件管理規約」という。）その他の諸規定を遵守する旨を約した。

なお、その後、502号室の所有権は、平成17年3月31日、同社から脱退前被告Y1に（乙13）、さらに、同年9月20日、同人から被告Y2に、それぞれ所有権が移転し、順次、新所有者が被告の地位を引受承継して、旧所有者は脱退した。

(3) 本件管理規約には、以下の事項が定められている。

ア 原告は本件マンションの区分所有者全員を組合員とする（4条）。

イ 原告の規約は区分所有法30条に定める規約とする（5条）。

ウ 区分所有法25条に定める管理者は、原告の理事長があたる（6条）。

エ 組合員の資格は、本件マンションの区分所有権を取得することにより、理由のいかんを問わず自動的にこれを取得する（15条1項）。

オ 組合員は、本件マンションを取得する際に定められた店舗、事務所を除き、その専有部分を住居の目的以外に使用することはできない（18条1項）。

カ 組合員は、その専有部分を住居の目的以外に使用しようとする第三者に転売及び賃貸してはならない（18条2項）。

キ 組合員は、本件マンションの共同生活の秩序保持のため別に定めた「館内使用細則」を遵守しなければならない。また役員会が同じ目的により注意事項を定めて通知又は掲示したときもこれに準ずる（21条）。

(4) 被告Y4は、502号室において、「mam・クラブ」と称する無認可託児所（以下「本件託児所」という。）を経営している。被告Y3は、被告Y4の夫である。被告Y2は、被告Y3及び被告Y4の子である。

(5) 原告は、平成16年5月13日、被告Y3、被告Y4及び脱退前被告株式会社ジャパン・ソフト・プランニングに対し、502号室を託児所として使用することをやめるよう通知したが、本件託児所の経営は継続されている。

3 主たる争点及び当事者の主張

(1) 本件の主たる争点は、502号室を託児所として使用することが本件マンションの区分所有者の共同の利益を害するか、という点である。

(2) 原告の主張

ア 被告らは、本件管理規約18条1項に違反して、502号室を本件託児所として使用しているが、この使用は、居住者らに騒音、振動、悪臭、エレベーターの使用障害等の被害を生ぜしめ、また、不特定多数の者の来場による治安の悪化や、非常時における避難を困難にすることによる生命侵害の危険等不利益をもたらすものである。これらの不利益は、いずれも受忍限度を超えるものであり、被告らによる使用行為は、「建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」（区分所有法6条1項）に該当する。

イ 被告らの使用行為による被害

(ア) 騒音

本件託児所の騒音の中心は、子供の声、本件託児所の従業員と保護者の話し声、楽器の音等である。

とくに、託児時の乳幼児の泣き声はすさまじく、廊下中に反響し、502号室の向かいの部屋では、玄関扉を閉めるなどしても、すき間を通じて泣き声が聞こえる。中には、託児後もずっと泣き続けながら玄関を内側からたたいて悲鳴のように泣く子もあり、近隣の居住者は不安を感じることもさえあった。また、本件託児所はチケット制の託児施設で登園時刻が決まっているわけではないので、時間帯を問わず、騒音は続く状況にある。

(イ) エレベーターの使用の障害

本件マンションは13階建てで、エレベーターの使用が円滑にされる必要があるが、本件託児所は5階にあるため、1基しかないエレベーターがベビーカーによって占拠される事態がまま生じており、本件マンションの居住者らの使用が妨げられる事態が生じている。

(ウ) その他の被害

そのほかにも、悪臭、ベビーカーの放置による通行障害、廊下の汚れ、水遊びによる騒音や漏水などの被害が生じている。

ウ 治安の悪化の危険

本件託児所は1時間500円という極めて低価格で、いつでもどんな事情でも預けられるという託児の容易性を売りものにしており、そのため本件託児所の顧客は、認可保育園とは違い、不特定で多数に及ぶ。

原告は、居住者の生活の安全を守るため、不審者の出入りがないよう、管理人による監視やオートロックシステムを導入しているが、不特定多数の者が日常的に来場することで、管理は困難となり、治安の悪化により居住者の生活の平穏が侵害される可能性が高い。また、オートロックシステムを実効あらしめるため、その暗証番号を他人に口外しないことが不可欠であるところ、被告らは、本件託児所の従業員のうち朝から勤務する者にこれを教えており、その中には退職者もあるが、守秘義務を課す就業規則や誓約書等の提出もなく、暗証番号が流出する可能性もある。

エ 非常時の生命侵害の危険

原告は、居住者等の生命身体を守るため、避難施設を設置し、維持することを最重要事項の一つとして、火災感知器や防火扉を設置するなど、居住用マンションとして備えるべき防火設備、消火設備を備えている。

しかし、被告らが本件託児所を消防基準も満たさずに営業しているため、本件マンションにおいては、居住用マンションとしての消防基準を満たしながら、実質的には、居住者の非常時

の避難の安全が確保されていない状況にある。

すなわち、乳幼児が多数来場する保育施設においては、より避難しやすい環境が整えられねばならず、東京都（以下「都」という。）は、認可外保育施設指導監督基準を設けて、3階以上の建物で託児所施設を経営するときは、2方向に逃げられる避難口を2つ用意すること、キッチン等は防火区画とすること等を求めている。しかし、本件建物は、構造上、上記2要件を満たすことは不可能であり、乳幼児らは、極めて危険な環境で保育されている。

本件マンションの居住者らは、上記2要件を満たさない施設に託児されている複数の乳幼児と同居させられている状況にあり、非常時に乳幼児が滞留することにより全体として避難が遅れる可能性がある上、本件託児所の従業員が避難階段を往復するような事態も予想されるなど、客観的にみて、非常時に居住者の生命身体が侵害される危険性が通常の居住用マンションより高い状況にあり、居住者の間に不安感をもたらしている。

こうした非常時における危険や、これに対する不安感は、被告らによる本件託児所の使用が差し止められない限り除去されない。すなわち、上記2要件を満たすことは本件マンションの構造上不可能であり、被告らは、原告によって再三指摘されている危険性について正確に把握しようとはせず、極めて無責任な態度をとり続けている。

オ 規約違反自体がもたらす影響

被告らによる本件管理規約18条違反の使用を放置すれば、同様な規約違反行為が多発し、上記の治安の悪化や非常時の避難の危険も増大する。

被告らは、他にも事業所として使用している居住者がいると主張するが、原告は、被告らだけでなく、他の規約違反者に対しても、事業所としての使用をやめるよう働きかけている。

万一、本件託児所のような事業所が増加した場合、本件マンションは、消防法上「居住用建物」ではなく「事業用建物」となり、事業用建物としての消防基準を備えなければならなくなる。この場合、新たな消火設備等を設置するために多額の負担を強いられることとなる。

カ 被告らの対応

原告は、平成12年以降、再三にわたり被告らとの話し合いを求めたが、被告らは、平成12年7月8日の定例理事会に出席したのみで、その後の定例理事会にも一切出席せず、誠実な態度を見せない。

被告Y3は、原告側からの被害の指摘等に腹を立て、平成12年9月14日午後8時ころ、原告の理事の1人である株式会社サミット（以下「サミット」という。）三軒茶屋店店長に対し、刃物をもって面会を迫り、世田谷警察署に連行され、さらに、同月21日午後8時ころには、同店長に対して電話をして「店長を殺してやる。ママ・クラブの客を使って不買運動をする。」などと脅迫した。

ほかにも、平成13年6月13日には、子供が泣きやまないと本件マンション外の住民から通報があり、警察官が臨場したり、同年10月12日には、502号室から怒鳴り合う大人の声や子供の泣き声がしたため、隣室の居住者が110番通報して、警察官5名が臨場する騒ぎを起こしている。

キ 被告らの行為は営利行為であり、502号室を託児所として使用する必要性の程度は低い。

被告Y4の供述から、本件託児所の月々の収益は、少なくとも10万円から40万円ということになり、居住者らの一方的な不利益のもとに、毎月大きな利益をあげている。

また、本件託児所は、13階建て居住用マンションの5階にあり、託児所としてふさわしい環境ではない。被告Y4は、本件託児所を閉鎖することで収入が半減し、顧客にとっても利便性を失うことになる旨を発言するが、こうした事情により、居住者らに犠牲を強いることは許されるべきではない。

(3) 被告らの主張

ア 本件託児所による具体的な被害は存在しない。

原告が主張する被害のうち、エレベーターの利用の不便さについては、本件マンションには事務所や会社が10戸以上入居しているから、本件託児所のみが引き起こしているわけではない。仮に被害があったとしても、一過性のものであり、また、区分所有者全体に対して引き起こしているものではない。

廊下の汚れについては、本件託児所の職員や被告Y4は、保育終了時に掃除をしている。

そうすると、原告の主張する被害のうち子供の泣き声による騒音のみが残る。

イ 子供の泣き声による騒音については、受忍限度を超える被害でなければならないが、何デシベルを超えるという立証はされていない。

証人B（以下「証人B」という。）は、本件託児所側の玄関ドアが閉まった状態でも子供の声が聞こえてくるといえるが、実際には、玄関ドアを閉めた状態で赤ちゃんの泣き声を録音すると、かなり小さくなっている。

証人Bが表層性胃炎に罹患したことと本件託児所の騒音とは因果関係がない。証人Bが表層性胃炎に罹患したのは平成6、7年ころであるが、本件託児所の営業開始は平成10年であり、また、本件託児所に子供が出入りするようになったのは平成10年からであるから、本件託児所の騒音と証人Bの症状との間には因果関係がない。むしろ、証人Bは、本件訴訟まで約6年間にわたって本件託児所の騒音について苦情を述べておらず、かえってテーブルを寄付したり、子供を預かるなどして、客観的には本件託児所の経営を援助、補完していると評価できる行動をとっており、騒音が受忍限度を超えていたとはいえない。

ウ 原告は、住居目的外使用の事務所の使用状態について把握していない。そのような状態にありながら、被告らのみを住居目的外使用であるとして、使用の差止めを求めることは、権利の濫用である。

エ 認可外保育施設（ベビーホテル）の現状

原告は、2方向避難がないことをもって本件託児所が都の基準を満たしておらず、営業をやめるべきであると主張する。

しかし、都下のベビーホテルの現状は、2階以上施設143か所のうち、避難通路が1か所のみが94か所（65.7パーセント）である。

非常口の設置に関しては、マンション・ビルの構造的物理的な障害があるため、対応ができず、不適が半数を超えているが、この点だけ捉えて、営業停止勧告がされているわけではない。

また、厚生労働省の2004年度の認可外保育施設状況調査においても、8割が国の指導基準を満たしていないという報告がされているが、都道府県が不適合施設に対して事業停止命令や施設閉鎖命令等の強い指導をしなかったことも併せて報告された。

本件託児所は、都の改善勧告に従って改善を行っている。しかし、2方向避難の確保は物理的に不可能である。都がこの点を重視するなら、すでに営業停止勧告が出されているはずである。都は、一元的、単純な判断方法（2方向避難がなければ危険であるから営業をやめるべきという考え）はとらず、安全を図りながら、子供を持つ親の希望に応えるという現実的な判断方法をとっているものである。司法の場においても、行政の総合的判断を無視すべきではない。

オ 本件託児所が営業停止勧告の対象となっていないのであれば、地域の子育て機能の向上のために必要不可欠な存在として、公益的性格を帯びることとなる。この点、同じ騒音問題といってもカラオケとは社会的な質、必要性が全く異なるのである。

そして、この公益性と騒音問題を比較考量した場合、本件託児所の利用者が多数あり、存続を求める声も多いこと、他方、証人Bが証言する程度の騒音でかつ5階の他の住人全員の被害申告がないことを考えると、本件託児所の公益性がまさっており、原告の受忍限度を超えておらず、本件託児所の使用を差し止めることはできない。

第3 当裁判所の判断

1 当事者間に争いのない事実、証拠（甲43ないし45、乙14、17、証人B、同C、

原告代表者、被告Y4のほか、認定事実中に括弧書きした証拠）及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(1) 本件託児所は、502号室において、平成10年ころ、代表者を被告Y4、園長を被告Y3とし、「mam・クラブ」と称して認可外保育施設として営業を開始した（甲5、18、乙1）。その後、「mam・クラブ」の名称で複数の認可外保育施設が開設されたが、その多くはビルの1階に設置されている（乙8）。

本件託児所は、入会金を払った会員には基本料金1時間500円ないし700円の回数券により利用できるシステムをとり、年中無休で、毎日午前7時ころから午後10時ころまで乳幼児を保育しているが（甲5）、時間外もスタッフの都合で可能であれば対応することとされている（甲5、19）。また、利用する乳幼児の数は、平成15年5月から平成16年7月の15か月間の利用者数は月平均約290名で、単純な平均でも1日約10名であり、1日の最大利用者は22名程度である（乙5、6）。また、同時に在室する人数は、最大15名程度である（被告Y4）。

(2) 本件マンションは、1、2階部分にサミット店舗が入居しているが、3階から13階部分は居住区域とされて耐火区画で明確に分離され、3階以上は通常の居住用マンションとして消防法上の特例により、防火設備等に免除されているものがある。しかし、事業所等が増えて事業用の建物となれば、自動火災報知設備や非常ホース等の防火・消火設備を設置したり、10階以上にはスプリンクラーを設置しなければならないなど、新たに1億3000万円ほどの出費が必要となる（甲41）。

本件マンションの3階以上へ通じるエレベーターは1基しかなく、定員は9名とされ、ベビーカーのほか本件託児所の従業員や乳幼児が乗り込むと他にエレベーターを利用しようとする居住者が乗りづらい場合がある（甲4、39、46）。

(3) 502号室の正面に居住する証人Bは、本件託児所から、頻繁に子供の泣き声が聞こえてきて、廊下に響くような泣き声で、玄関扉を閉めても聞こえてくることがあり、とくに、母親が子供を本件託児所に預けて離れるときには、よく泣くことがあり、ドアをたたいたりする音も聞こえて、気が休まらない（なお、証人Bは、平成6、7年ころから502号室では子供を預かり、泣き声が聞こえた旨を証言するが、本件託児所の開設は平成10年であり、それより以前に開業していたことを認めるに足る証拠はないから、この証言を採用することはできない。）。

501号室（502号室の隣）の居住者は、本件託児所の子供たちの泣き声や、ピアノに合わせて足踏みする音に悩まされ、平成13年9月中ころには、「殺してやる」などの怒鳴り声を聞いて不安になり、管理人を呼んだこともあり、とくに被告Y3が酒を飲んでサミットへ刃物を持って行ったことには不安を感じ、また、夏にはベランダにゴミ等が放置されて悪臭やゴキブリなどが発生するなどの被害を被ったことから、502号室が普通の住居になることを望んでいる（甲10）。603号室の居住者は、本件託児所の騒音や振動に悩まされ、子供の泣き声が長時間続くときには大きなストレスを感じている（甲11）。511号室（502号室の正面）の居住者は、乳幼児の泣き声が長時間続くときなど精神的にもイライラすることがあり、また、ベビーカーによって廊下の通行を邪魔されるなどの被害を被っている（甲12）。502号室と同じ階の510号室の居住者は、本件託児所の騒音やエレベーターの使用時の不便さなどを感じ、長時間の子供の泣き声には不快感を感じている（甲13）。

(4) 廊下の汚れについて、5階のエレベーター前から502号室までは、他の階に比べて、とくに汚れがひどく、ベビーカーの車輪による跡などは容易に落とせない状態となっていた（甲10、12、34）。本件訴訟が係属してからは、本件託児所の営業が終了した後、従業員らが廊下等の掃除をするようになったが、日中は砂や泥で廊下が汚れたまま放置されている。

(5) 平成17年3月まで管理人を務めていた夫婦は、502号室前にベビーカーが放置されていることがよくあることから、居住者の通行の妨げになるだけでなく防災上も問題がある

として注意したり、オートロックを導入した後、原告の指示により居住者以外の者には記帳を求めるようにしたが、本件託児所の利用者の中には記帳を拒否する者もあってトラブルとなることもあった。また、居住者からの苦情を受け付けて、本件託児所の従業員らに注意するなどしていたが、その中には、本件託児所の子供がベランダで水浴びをした水が階下に飛んで来て迷惑したという苦情もあった（甲３１，３２）。

(6) 本件マンションにおいては、居住者間のトラブルは管理人に苦情を伝え、管理人において適切に処理するのが通常であるが、平成１１年ころから、本件託児所に関して、子供の声や足音がうるさいというような苦情が寄せられるようになり（甲２０の１ないし４１）、原告は、平成１２年６月１２日ころ、被告Ｙ３に対し、同月１０日開催の定例理事会において、本件託児所に関して、近隣居住者から、＜１＞多数の人の出入りによる騒音（保護者同士の話し声と子供の泣き声等）、＜２＞ベビーカーによる床タイルの著しい汚れ、＜３＞エレベーターの使用頻度の多さ等が指摘されたことが報告されているので、これらについて改善策を相談するために同年７月８日開催の定例理事会への出席を求めた（甲１５）。被告Ｙ３は、同年７月８日の定例理事会には出席したものの、具体的な改善策の提示をしないまま、その後の定例理事会（同年９月９日、同年１０月１４日、同年１１月１１日）を迎えても回答しなかったため、原告は、同年１１月１３日ころ、被告Ｙ３に対し、１２月開催の定例理事会に出席した上で改善策を提示することを改めて求めた（甲１６）。しかし、被告Ｙ３からは何らの回答もなく、定例理事会への出席もなかった。

その後、平成１３年６月１２日には、５０２号室から子供の泣き声がずっと聞こえるという通報が近隣の住民からあって警察官が臨場したり（甲２０の１０）、同年１０月１２日には、５０２号室から怒鳴りあう大人の声や子供の泣き声がするとの通報が隣室の居住者からあって警察官が５名も臨場するという騒ぎがあった（甲２０の１７）。

原告は、平成１４年８月２４日ころ、被告Ｙ３に対し、防犯対策としてオートロックシステムを導入したが、不特定多数の人の出入りが見られ、とくに本件託児所への入出館者の管理体制が問題となり、管理室備え付けの記録簿に記帳するようになったが、管理が徹底しないことから、本件託児所への訪問者の名簿を提出するように求めた（甲１７）。しかし、被告Ｙ３は、これに応じることはしなかった。

(7) その後、被告Ｙ３は、平成１４年９月１４日午後８時ころ、酒に酔った状態で、サミット三軒茶屋店に来店し、店舗入口に座り込み、「子供、親を差別している。」「サミットをつぶしてやる。」などと繰り返し、一旦は本件マンション入口に移動させられたものの、再び来店し、「今から腹を切ってやる。」と言って折りたたみナイフを取り出すなどした後、１１０番通報で駆け付けた警察官に連行された（甲２２の１，２。以下「サミット乱入事件」という。）。その後、原告は、被告Ｙ３に対し、再三、原告の理事会へ出席することを求めたが、被告Ｙ３はこれに応じなかった（甲２５，２６）。

(8) 都では、児童福祉法に基づいて、認可外保育施設に対する指導監督要綱を定め、年に１回立ち入り調査をするなど指導監督を行うことが定められている（甲３６）。そして、認可外保育施設指導監督基準において、保育室は原則として１階に設けることとされているが、やむを得ず、３階以上に設ける場合は、地上又は避難階に直通し、幼児の避難に適した構造の屋内階段及び屋外階段が設けられていること（非常口の設置として、２か所２方向設置されており、それぞれの非常口に通じる階段が必要である。）、調理室とそれ以外の部分が耐火構造の床や壁等で区画されていることが要求されているところ（甲３６の添付資料２，乙３）、本件託児所は、２方向避難の要件や調理室を独立させる要件を満たしておらず、改善の必要性が認められ、改善計画については提出されていないが（甲３７）、これらの要件を満たすことは本件マンションにおいては不可能である。すなわち、仮に火災等が発生した場合、ベランダ側には避難経路はなく、玄関側から、内階段及び外階段方向（１か所１方向）に避難するしかない。

(9) 原告は、平成１６年２月２２日開催の原告の総会において、本件託児所に関して、そ

の経営者と組合員との間のトラブルについて質疑を行い、全会一致で使用差止めを求めることを決議し（甲2，7ないし9），同年5月13日，原告代理人弁護士の内容証明郵便により，被告Y3及び被告Y4らに対し，502号室を託児所として使用することの停止を求め（甲6の1ないし4），同年7月9日，本件訴訟を提起した。

2 まず，被告らは，本件託児所を営んでいるのは被告Y4であり，被告Y3は経営者ではない旨を主張する。しかしながら，前記認定のとおり，被告Y3は，従来から本件託児所の園長であり（甲5，18），平成17年12月以降は，本件託児所を含む「mam・クラブ」の名称を付した認可外保育施設9店舗を営むあるいはフランチャイズ方式で営むに關与している株式会社ファーストエデュケーションの代表取締役であるから（甲47，被告Y4），本件託児所の対外的な経営者が被告Y4であったとしても（乙1），被告Y3は，本件託児所を包括する組織を統率している者であって，本件託児所の実質的経営者として，本件請求に関して502号室を託児所として使用するか否かについて実質的な権限を有する者と認められる。また，被告Y2は，502号室の所有者として，被告Y4との間にいかなる契約関係（使用貸借あるいは賃貸借）にあるか不明であるものの，いずれにせよ，被告Y4及び被告Y3が本件託児所を営むに際して502号室の使用を許しているもので，これを禁止することが可能な立場にあり，他方，原告の組合員として，本件管理規約を遵守し，区分所有者の共同の利益に反する行為をしない義務を負う者といえる。

したがって，被告Y3及び被告Y2は，本件託児所との関係について細部までは不明であるものの，上記説示した限りにおいて502号室を本件託児所として使用するか否かを決定する権限を有する者として，本件託児所の使用が禁止されるべきであると判断されれば，被告ら全員に対して，本件託児所の使用を差し止めることを命ずることができるものと解する。

3 前記認定事実によれば，502号室を本件託児所として利用していることは，専有部分を住居の目的以外に使用することであって本件管理規約18条1項に違反することは明らかである。そこで，これが区分所有者の共同の利益に反するか否かを検討する。

(1) まず，上記騒音の被害は近隣の居住者を中心として深刻であり，他の居住者からも管理人に苦情が寄せられるなど，受忍限度内にあるとは到底いえない。すなわち，居住者の間であれば，自ら子育ての最中であるとか知人等の来訪者が幼い子供を連れて来た場合に，子供が泣いたり騒ぐなどしても，お互い様であるとして通常は問題視されず受忍限度内にあるが，本件託児所においては，人数的にも（1日平均約10名程度。1日の最大利用者は22名程度，同時に在室する最大人数は15名程度），期間的にも（年中無休。「子育てが終わる」ということもない。），居住者間で相互に迷惑をかけあう可能性があるのとは全く異なり，本件マンションの居住者に対して一方的に我慢を強いるものというべきであって，居住者間の関係とは質的に異なるとさえいえるものである。

この点，被告らは，何デシベルを超えるという立証はされていないと主張し，被告Y4は，507，508，512号室の居住者からは騒音は大丈夫だと言われた旨を供述している。確かに，5階の居住者（502号室を除くと11戸）のうち騒音被害に係る陳述書を提出しているのは3戸のみであるが，本件託児所に子供を預けるにあたっては母親と離れる不安等から泣き叫ぶ子供もいるであろうことは容易に想像できるところ，深刻な騒音被害が生じていることは，証人Bの証言からも明らかであり（身体的な被害まで生じなければ深刻ではないとはいえない。），他の居住者からの苦情も管理人に寄せられていることからして証人Bや陳述書を提出した者だけに特別な主観的被害ということはできず，騒音被害に問題がないとはいえない。

（なお，本件託児所における騒音について，その被害が，原告は重大であるとして，被告らは軽微であるとして，それぞれ録音した媒体（甲38，乙27）を提出したが，いずれも準文書の性格を有するものではないことから，書証としての提出を留保し，また，被告らは検証の申立てをしているものであるが，普段の状態を正確に再現できるとは考えられないことから採用を留保している。）。

これに加えて、砂や泥による廊下等の床の汚れやエレベーターの利用がしづらいことなどの被害は、502号室を本件託児所として利用していることにより、生じているといえることができる。

(2) こうした被害について、原告は、平成11年ころには本件託児所に関する居住者からの苦情を把握し、平成12年7月開催の定例理事会において、被告Y3に対し、騒音、床タイルの汚れ、エレベーターの使用頻度について改善策を提示するよう求めたのに対し、被告Y3は、その後の定例理事会にも出席せず、原告からの再三にわたる求めに対して改善策を提示するなどの回答を何らすることなく、あまつさえサミット乱入事件をはじめ警察官が臨場する事態を引き起こして居住者らの不安を招いたものである。

この点、被告らは、被告Y3によるサミット乱入事件について、管理人やサミットの関係者らが管理人室に常駐して、本件託児所に来る子供らに対するいじめを続けたことから、そのような状況を打開するために抗議活動として行った旨を主張するが、確かに管理人との間で入館者の記帳に関してトラブルが発生していたものと認められるが、本件託児所に来る子供らに対していじめがされていたと認めるに足る証拠はない上、被告Y3のサミット乱入事件は常軌を逸しており、到底まともな抗議活動とはいえないものであって、何ら正当性がない。こうした事態を受けて、本件マンションの居住者が不安を感じたのは至極当然のことといえる。

(3) さらに、本件託児所のような認可外保育施設についての都の指導監督基準からは、3階以上に設置する場合、2か所2方向に非常口を設置することとなっているが、本件託児所の場合、本件マンションの構造上、1か所1方向にのみ非常口が存在する状態で、これを改善することは不可能である。そして、火災や地震等の災害時には、数人の従業員が10名前後（最大15名程度）の乳幼児を連れて避難することとなるのであって、非常階段を往復する事態も予想され、被告Y4は避難訓練をしていると供述するものの、本件託児所の利用者はもとより本件マンションの居住者にも避難に支障を来すおそれは十分あり、生命身体への危険があるものといえる。

(4) これに対して、被告らは、都下のベビーホテルの現状は、2階以上の施設のうち約65パーセントが避難通路が1か所のみであり（乙22）、不適が半数を超えている旨を主張し、被告Y4は、雑居ビルの上の方にあるなど、もっと劣悪な環境のベビーホテルもあるから、本件託児所の方はよほどよいと都の担当者から言われた旨を供述し、係官から2方向避難ができないことだけで営業停止の勧告をするわけではなく、保育の質や環境を考慮し、総合的に判断して勧告するか否かを決定する旨を告げられたことを陳述書（乙19）に記載しているが、そうした劣悪な環境のベビーホテルが存在することから、本件託児所も基準を満たす必要がないとはいえないし、まして本件は、本件マンションの区分所有者の共同の利益との関係で、本件託児所の状況を判断するものであって、都が認可外保育施設として許容できるか否かを判断するのは次元が異なる。したがって、被告らの主張は、行政の総合的判断を無視すべきでないとの主張も含めて、採用できない。

(5) 以上検討したところを総合すると、本来住居目的とされている502号室において本件託児所を営業することは、他の区分所有者に対して一方的に深刻な騒音等の被害を及ぼしながら、被告Y3らは原告からの働きかけに対して真摯に具体的な改善策を提示することもせず、あまつさえサミット乱入事件をはじめ警察官の臨場を招くような事態を引き起こして居住者の不安を招き、近時にはある程度の改善はみられるものの、いまだ十分とはいえないものであり、何よりも被告らの利益のために本件マンションの居住者が一方的な犠牲を強いられて居住用マンションとしての居住環境を損なわれることは相当でないことは明らかであり、さらに、火災等の災害時には生命身体への危険も考えられなくもないのであって、こうした状態をもたらした本件託児所の経営は、区分所有法6条1項に規定する「区分所有者の共同の利益に反する行為」であるといえるべきである。

この点、被告らは、住居目的外使用の事務所の使用状態を把握せず被告らのみに使用差止め

を求めることは権利濫用であると主張する。確かに、本件マンション内では、住居部分において、ギター教室（乙24）が開設されていたり、郵便受けに会社名や事務所名等を掲げているものもあるところ（乙9の<7>ないし<17>の写真）、ギター教室については不特定多数の人が参集する可能性もあるが、本件託児所のように居住者から苦情が寄せられているわけではなく（証人C）、また、他の事業所と思われる表示をしている居住者について、原告代表者は把握された限りにおいて事業所として使用しないよう求めたり、これらの中には、すでに廃業していたり、わずかな来訪者しかないものもあるなど（原告代表者）、区分所有者の共同の利益に反する行為という観点からすれば、多数の苦情が寄せられて問題視されてきた本件託児所とは比較にならないものであるから、これら事業所として使用していると思われる居住者との比較において、被告らに対する本件請求が権利の濫用であるとは評価できない。

4 よって、原告の請求は理由があるから、これを認容することとし、訴訟費用の負担につき民訴法61条を適用し、仮執行宣言は相当でないからこれを付さないこととし、主文のとおり判決する。

（裁判官 田村政巳）

〈以下省略〉