

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

マンション・ビルのトラブル (中)

～専有部分の用途制限及び管理費徴収基準に関する争議～

二、専有部分の用途制限に関する争議

(一) 規約及び管理条例第 22 条

管理条例第 23 条に基づき法律に別段に定めがある場合を除いて、居住者は、集会の決議により規約を制定、変更し、マンション・ビル、敷地若しくは付属施設の管理又は使用及びその他居住者間の相互関係について定めることができる

1. 規約には、規約の目的及び義務を有する者以外に、下記のように専有部分の利用制限を設けることも可能である。

- (規約の目的)

コミュニティ全体の区分所有者の権益及び生命財産の安全を保障し、コミュニティ衛生環境を維持し、良好な生活環境、生活品質及びコミュニティの恒久的な経営を確保するため、特に本規約を定め、これを遵守するものとする。

- (義務を有する者)

当コミュニティ全体の区分所有者及び居住者は、均しく本規約の遵守義務を有する。区分所有者は、賃貸又は使用契約書に賃借人又は使用者が本規約の遵守義務を有する旨を明記するほか、委員会に誓約書を提出しなければならない。

- (経營業種の制限) (営業の完全禁止又は一定範囲内の禁止)

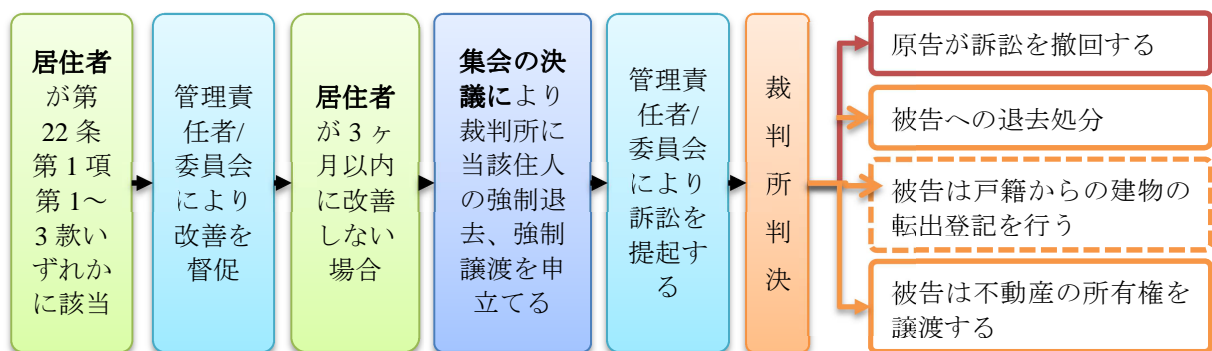
居住者は、当コミュニティ内において、レストラン、バー、居酒屋、マッサージ又はその他公序良俗違反、公共安全を脅かす事業を営営してはならない。

当コミュニティ/当コミュニティ 2 階以上は、住宅専用とし住宅の使用のみに供し、居住者は、自ら又は他人に賃貸し、いかなる事業も営営してはならず、また商業用事務所 (室) にも使用してはならない。

本 *Newsletter* は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を
提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮
される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

2. 多数の居住者が享有すべき権益を保障するため、居住者義務への違反事情が重大であり、共同関係の維持に困難がある場合について、管理条例第 22 条（俗に悪隣条項という）に、一種の有効となる規制の手段を定めている。即ち、居住者が管理条例又はその他法律若しくは規約に違反し、事情が重大である場合¹、裁判所による強制退去処分のほか、区分所有権及び敷地所有権の持分の強制譲渡処分を受ける可能性があるというものである。



(二) 区分所有者/居住者に不服があるときの救済手段

1. 救済可能手段

① 区分所有者

- 集会による決議の無効又は撤回を主張 → 民法第 56 条²の適用を推定

¹ 「居住者が下記のいずれかに該当する場合、管理責任者又は委員会により改善を督促し、3ヶ月以内に改善しないときは、管理責任者又は委員会は、集会の決議に基づき裁判所に強制退去を申立てることができる。1.本条例に規定の分担すべき費用を滞納し強制執行を受けた後、再度滞納した金額が区分所有権総価格の1%に達する場合、2.本条例の規定に違反し、第49条第1項第1款から第4款の規定に基づき罰金に処された後、なおも行為を是正しない、又は再犯する場合、3.その他法律又は規約に違反し、事情が重大である場合」（管理条例第22条第1項）

² 「総会の招集手続き又は決議の方法が法律又は定款に違反する場合、社員は、決議後3ヶ月以内に裁判所にその決議の撤回を請求することができる。但し、出席した社員が招集手続き又は決議の方法についてその場で異議を提出しなかった場合、この限りでない。総会の決議内容が法律又は定款に違反する場合、無効とする。」（民法第56条）

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

管理条例には、集会の**招集手続き、決議の方法及び内容**が法律又は規約などに違反する場合の救済手段及びその効力について明文化された規定がなく、同条例第1条第2項の規定に基づきその他法律の規定を適用しなければならない。また、マンション・ビルの管理を行う人的組織として委員会があり、集会はその最高意思決定機関として、主に建物内の各区分所有者の利害関係事項のために招集するものである。その決議は性質上、多数の区分所有者の共同の意思表示による合意行為であり、私法上において一定の効力を有し、民法における社団法人が社員相互間の権利義務関係を定めるために招集する総会の決議と比べてみると、その性質も利益関係も極めて類似している。故に区分所有者には、民法第56条における社団法人総会決議の効力に関する規定が適用されると推定することができる。(最高裁判所92年台上字第2517号判決、台北地方裁判所100年訴字第673号判決)

- **規約は撤回できると主張**→民法第799-1条第3項の適用を推定
規約の内容がその建物の専有部分、共用部分及び敷地の位置、面積、使用目的、利用状況、区分所有者が対価を支払ったか否か、及びその他事情について、明らかに公平性に欠ける場合、規約に同意しない区分所有者は、規約の成立後3ヶ月以内に裁判所に撤回を請求することができる。

②権利の侵害を受けた居住者

事後に規約に利用制限の条項を追加又は変更を行う場合、損害賠償を主張することができる。→民法第184条の適用を推定

③賃借人

賃借人に対し、使用できない部分の割合に応じ、賃貸料値下げの請求又は法律に基づき賃貸契約の終止を請求することができる。→民法第423条、第435条、また、民法第254条から第256条までの適用を推定（最高裁判所89年台上字第1904号判決）

本 **Newsletter** は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を
提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮
される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

※委員会の当事者適格

委員会は、「集会決議」又は「規約約定又は集会決議に基づき職務を執行し他人に損害を与える」という権利義務の帰属主体（正当な権利義務の主体は、区分所有者全員）ではないが、当事者の訴訟手続における選択の権利の基づき、並びに管理条例第 38 条第 1 項の規定及び訴訟担当を法理として、区分所有者全員ではなく、委員会を被告として訴訟を提起することも不可能ではない。また、私権確定の迅速化、簡易化及び私権の実現により、当事者の労力、時間、費用及び有限な司法資源の不必要な浪費を回避できる。（最高裁判所 95 年度台上字第 1316 号判決、最高裁判所 98 年度台上字第 790 号判決）

2. 裁判事例

- **規約第 4 条第 4 款「居住者は、ビル内に於いて飲食業を営営してはならない」は、誠実信義原則に違反し、かつ権利の乱用に該当するため、無効とする。**（台湾高等裁判所 101 年上字第 1249 号判決）

裁判所は、三件の係争建物について、使用免許の分類、所在地の都市計画使用区分並びに台北市商業処発行のレストラン業及び飲料店経営許可書簡から判断し³、三件の係争建物は、それぞれ飲食業を営営することができることを認めた。管理条例第 5 条、第 23 条に基づき、規約により区分所有者の専有部分に対する利用について制限することはできるが、その制限はなおも公序良俗に符合しなければならず、比例原則に違反してはならない。

この決議について、委員会は、レストラン業、飲料店業の経営が〇〇

³ 三件の係争建物について、①建物の使用免許の許可用途は、「(G3) 一般小売業甲組（コンビニを除く）」であり、『建築物使用分類及び使用変更方法』及び『台北市における一定規模以下の建築物使用免許変更手続免除の管理方法』に基づき、建築物使用免許の変更手続が免除され、建築法第 73 条第 2 項に適合する、②建物所在地番号の土地は、台北市都市計画の使用区分では第四種商業区に分類され、裁判所から台北市建築管理処への問合せの結果、係争建物は、『台北市土地使用区分管制自治条例』に基づき 21 組『飲食業』として使用することができる、③上訴人は、係争建物についてレストラン業、飲料店業の経営を申請し、台北市商業処から 102 年〇月〇日北市商一字第〇号書簡により許可されている。

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

コミュニティ全体の居住品質にどのような不利益な影響を及ぼし、かつ、これらのマイナス面の影響を排除できるその他の手立てがないことを説明する客観的なデータを提出できず、係争規約第4条第4款「居住者はビル内に於いて飲食業を営営してはならない」とする条項に正当性を認めることは難しい。故に、三件の係争建物の所有者は、当該規約が誠実信義原則に違反し、かつ権利の濫用に当たり、この部分の決議が無効であると主張するのは、採用に値する。

- 原告は、集会在事後に行った規約の変更及び委員会が変更後の規約に基づき行った行為並びに仮処分の執行命令により損害を受けたため、委員会に損害賠償を主張することができる。(台湾高等裁判所 98 年上更 (一) 字第 61 号判決)

裁判所は、賃借人と賃貸人が 2006 年 3 月 9 日係争建物 3 階部分の賃借契約 (診療所の開設のため) を締結する際、当時の係争ビルの規約⁴、係争建物の使用免許分類、所在地の都市計画使用区分⁵及び賃借人が診療所の開設前に台北市政府衛生局、工務局などに許可を申請済みであることに基づいて、診療所を開設できない事由はないと認めた。その後、係争ビルの規約に、ビルの 2 階以上は営業使用を行ってはならないとする規定を追加し⁶、委員会も人員の出入りに

⁴ 2006 年 4 月 15 日に変更される前の係争ビル規約第 19 条第 5 項第 1 款より

「コミュニティの商用使用について、1 階の店舗には以下の業種：...レストラン...歯科診療所...自動車修理業、葬儀社、宗教団体などビル居住者の平穏さ及び權益並びにビルの生活環境の質に影響する関連業種を設立してはならず、賃貸する前には管理委員会の審査を受けなければならない。」

⁵ 係争ビルの使用免許の地上 2 階から 13 階の用途は、集合住宅 (H2) であり、住宅類をオフィスサービス類の診療所として使用し、かつ床面積が 500 m²未満の場合、使用免許の変更手続きを免除する。また、台北市衛生局により、「当該診療所が設立申請する際に提出した建物の使用免許区分は『住 4-1』に分類され、台北市土地使用区分管制規則の使用規定に基づき医療保険サービス業に係わる使用は使用の許可範囲とする。

⁶ 2006 年 4 月 15 日に変更後の係争ビル規約第 14 条第 5 項第 1 款より

「本ビル 2 階以上 (2 階を含む) の部分は、住宅専用であり、住宅部分の各区分所有者は、その所有する住宅部分を住宅用として供し、その他の用途に使用してはならない」
第 20 条第 5 項第 6 款を追加

「使用免許は、住 4-1 として登記し、2 階以上 (2 階を含む) の階層区分所有者は、主務機関に商業用途として申請してはならない。違反する場合、当該区分所有者は、その他区分所有者に損害賠償責任を負わなければならない」

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

関し管制するほか⁷、裁判所に暫定仮処分として係争建物を特定の者の長期宿泊に供さないのであれば使用を禁止とし、さもなくば直ちに営業を停止するよう申し立てた。前述内容の仮処分は、一時的に裁判所の許可を取得したが、ほどなく撤回されたため、規約の変更、委員会による暫定仮処分の申立て及び原状回復の訴訟を通じて、前述の診療所の営業を妨害しようとする意図は明らかである。賃借人は、法律及び係争ビルの当時の規約に基づき、係争建物を使用して診療所を開設する権利を有するため、診療所の開設は違法ではない。その後、係争委員会が規約約定又は集会の決議を基にした行い及び仮処分の執行命令により、やむを得ず 2006 年 11 月に診療所の営業を終止することになり、賃借人が受けた権利の侵害について、係争委員会に過失責任がないとするのは困難である。故に、賃借人が民法第 184 条第 1 項の規定に基づき、係争委員会に損害賠償責任を請求することは、法にかなっている。



⁷ 証人によると、内装工事を開始してから、委員会は、工事人員の出入りを制限し、内装工事免許の申請を要求し、親族友人の出入りにまですべて管制（身分証明の提示、体温計測、1 階での出迎え要求など）を行い、係争診療所が営業を終止するまで続いた。同時にエレベーターの停止階管制、エレベーター内への係争診療所は違法との張り紙を掲示されたりもした。

本 *Newsletter* は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問合せ下さい。