

受命裁判官認印

和解調書

事件の表示	令和4年(ネ)第386号
期日	令和6年7月1日午後1時30分
場所等	大阪高等裁判所第4民事部和解室
受命裁判官	阪本 勝
裁判所書記官	柳 雄一郎
出頭した当事者等	控訴人代理人 浦功
	同 藤原航
	同 網本知晃
	同 長岡健太郎
	同 東奈央
	同 青木佳史
	被控訴人代理人 杉山洋史

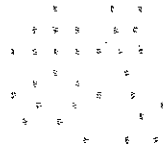
手続の要領等

当事者間に次のとおり和解成立

第1 当事者の表示

[Redacted]

控訴人	[Redacted]
同代表者理事長	[Redacted]
同訴訟代理人弁護士	浦功
同	藤原航
同	網本知晃



同	青木佳史
同	辻川圭乃
同	中井真雄
同	東奈央
同	東井瑞起
同	藤原精吾
同	津田隆男
同	長岡健太郎
同	西村武彦
同	土佐一仁
同	杉浦ひとみ
同	坂本千花
同	藤木和子
同	檜尾わかな
同	採澤友香
同	小川典子
同	徳田暁
同	佐々木信夫
同	高森裕司
同	田中伸明
同	佐野就平
同	民谷渉
同	高野亜紀
同	水田敦士
同	星野圭
同	國府朋江

別紙

和解条項

当事者双方は、以下の裁判所の所見を踏まえ、次のとおり和解する。

(裁判所の所見)

本件は、別紙物件目録記載1の1棟の建物（以下「本件マンション」という。）の区分所有者全員により構成される建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）3条前段所定の団体である [REDACTED]（以下「本件管理組合」という。）の理事長であり、同法25条1項所定の管理者である被控訴人が、控訴人に対し、控訴人が賃借した本件マンションの専有部分である同目録記載2及び3の各建物（以下「本件各住戸」という。）を障害者グループホームとして使用することは、「区分所有者は、その専有部分を住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」と定めた本件管理組合が定めた管理規約（以下「本件管理規約」という。）12条1項に違反し、同法6条3項が準用する同条1項所定の「区分所有者の共同の利益に反する行為」に該当するとして、同法57条4項が準用する同条1項に基づき、本件各住戸をグループホーム事業の用に供する行為の停止を求めるとともに、本件管理規約によって定められた違約金の支払を求めた事案である。

原審は、① 本件管理規約12条1項にいう「住宅として使用」しているというためには、生活の本拠として使用しているとともに、その客観的な使用の態様が、本件管理規約で予定されている建物又は敷地若しくは附属施設の管理の範囲内であることを要すると解した上で、② 控訴人が利用契約を締結した利用者の生活の本拠として本件各住戸を使用していると認めたものの、③ 控訴人が本件各住戸をグループホームとして使用していることに伴い、本件管理組合が防火対象物点検義務を負担し、共同住宅特例の適用を維持するための対応を余儀なくされたなどとして、本件各住戸の客観的な使用の態様が、本件管理規約で予定されている建物等の管理の範囲外のものと認め、④ 本件各住戸をグループホームとして使用することは、本件管理規約12条1項に違反する行為であり、上記「区分所有者の共同の利益に

反する行為」に該当すると判断した。

しかしながら、当裁判所は、本件管理規約12条1項にいう「住宅として使用する」に該当するか否かは、その文言及び趣旨に照らし、居住者の生活の本拠として使用されているか否かによって判断すべきであり、本件管理規約で予定されている管理の範囲内にあることも要件であるとする根拠はないと解する。したがって、本件各住戸は、グループホームの利用者の生活の本拠として使用されているから、本件各住戸をグループホームとして使用することは、本件管理規約12条1項に違反せず、同項違反があることを前提に上記「区分所有者の共同の利益に反する行為」に該当するとはいえないと判断する。

そして、本件管理規約12条の4は障害者グループホームには適用されず、また、本件管理規約12条の5を追加する平成28年11月の改正については、区分所有法31条1項後段の要件を充足すると解することに疑義がある。

地域共生社会の実現により障害の有無にかかわらず多様性を認め合いながら地域で共に生活することを目指すとする障害者基本法の基本理念と、消防法令の遵守による防火、防災が、相反するものであってはならず、当事者双方の相互の理解と協力の下に安定的な解決を図るために、下記条項による和解が相当であると思料する。

当裁判所が、上記の観点から和解勧告を行ったところ、両当事者の真摯な検討の結果、以下のとおり、和解が成立するに至ったものである。

(条項)

- 1 控訴人と被控訴人は、地域共生社会の実現により障害の有無にかかわらず多様性を認め合いながら地域で共に生活することを目指す障害者基本法の基本理念を共有し、障害者グループホームが障害者の地域生活を支える住宅であることを確認するとともに、共同住宅において消防法令等（本件マンションが適用を受けている共同住宅特例を含む。以下同じ。）の遵守が区分所有者らの共同の利益のために重要であること、本件各住戸の利用が、本件管理規約12条1項、同条の4及び5に違反しないこと、現在本件各住戸が消防法令等に適合していることを相互に確認し、今後も本件各住戸を含む本件マンションが消防法

令等に適合するべく相互理解と協力関係の構築に努めるものとする。

2 (1) 控訴人と被控訴人は、本件管理組合が定めた障害者グループホーム開設運営細則5条及び6条に基づき、控訴人において各規定が定める各費用を負担すること、及び、控訴人において各費用額の相当性に疑義がある場合に協議を求めることができることを確認する。

(2) 控訴人と被控訴人は、消防法令等の改正により、本件マンションあるいは控訴人が開設する障害者グループホームにおいて対応が必要となったときは、消防法令等の遵守のため、すみやかに協議するものとする。

なお、控訴人は、本件マンションの防火管理の必要上、本件各住戸内の自動火災報知設備と火災通報装置を連動させ、火災時には自動通報により本件マンション1階防災センター等に通報させることを約束する。

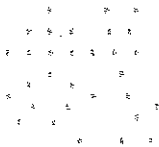
3 控訴人は、本件マンションにおいて、障害者グループホームを新たに開設しようとするときは、障害者グループホーム開設運営細則3条に従い予め被控訴人に申し出る上、障害者グループホームを開設したときは、同4条に従い被控訴人に届け出るものとする。この場合において、控訴人と被控訴人は、消防法令等の遵守のために必要があるときは、相互に情報共有するとともに、すみやかに協議するものとする。

4 被控訴人は、控訴人に対し、その余の請求を放棄する。

5 控訴人と被控訴人は、本件に関し、控訴人と被控訴人との間に、本和解条項に定めるほか、何らの債権債務のないことを相互に確認する。

6 訴訟費用は、第1、2審を通じ、各自の負担とする。

以上



別紙

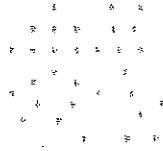
物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	[Redacted]
建物の名称	[Redacted]
構 造	[Redacted]
床 面 積	[Redacted]

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号	1
所在及び地番	[Redacted]
地 目	宅地



地 積 [redacted] m²

2 (専有部分の建物の表示)

家屋番号 [redacted]
建物の名称 [redacted]
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床面積 [redacted]階部分 [redacted] m²

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 [redacted]

3 (専有部分の建物の表示)

家屋番号 [redacted]
建物の名称 [redacted]
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床面積 [redacted]階部分 [redacted] m²

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 [redacted]分の [redacted]

以上

これは正本である。

令和6年7月1日

大阪高等裁判所第4民事部

裁判所書記官 柳 雄一

