

事件名	排煙設備撤去等請求事件
裁判所	東京地方裁判所、民事第18部
事件番号	平成13年（ワ）26731号
判決日	平成15年2月20日

東京都台東区（以下略）

被告 X 1

埼玉県熊谷市（以下略）

原告 X 2

埼玉県吉川市（以下略）

原告 有限会社磯ビル

代表者取締役 X 2

原告ら訴訟代理人弁護士 田中峯子

東京都台東区（以下略）

被告 有限会社モンテ、ベルデ

代表者代表取締役 Y

東京都台東区（以下略）

被告 Y

上記2名訴訟代理人弁護士 黒寄隆

東京都中央区（以下略）

被告 株式会社ラムラ

代表者代表取締役 A

訴訟代理人弁護士 小山勲

同 林原菜穂子

主文

1 被告株式会社ラムラは、別紙1（物件目録）記載の建物の2階陸屋根のパラペットに設置した排煙設備を別紙2（図面）に記載したイ、ロ、ハ、ニ、イを順次直線で結んだ部分から撤去せよ。

2 被告らは、連帯して、原告X1に対して金60万円及びこれに対する平成13年12月21日から支払済みまで年5パーセントの割合による金員を支払え。

3 被告らは、連帯して、原告X1、原告X2及び原告有限会社磯ビルに対し、金20万円及びこれに対する平成13年12月21日から支払済みまで年5パーセントの割合による金員を支払え。

4 原告らのその余の請求をいずれも棄却する。

5 訴訟費用は、これを6分し、その5を原告らの連帯負担とし、その余を被告らの連帯負担とする。

6 この判決の第1ないし第3項は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項と同旨

2 被告らは、連帯して、原告らに対し、750万円及びこれに対する平成13年12月21日から支払済みまで年5パーセントの割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

1 事案の要旨

本件は、マンションの1階で焼鳥屋を営む株式会社の排煙設備が共用部分に設置されているとして、同マンションの区分所有者らが、共用部分の共有持分に基づく妨害排除請求権に基づいてその撤去を求め、併せて、同店舗の所有者、賃貸人及び焼鳥屋を経営する株式会社に対して、排煙設備から生じる臭気及び騒音並びに排煙設備の設置による美観及び眺望の妨害について、不法行為に基づく損害賠償及び弁護士費用を請求した事案である。

2 争いのない事実等

(1) 当事者及び関係者等

ア 原告X1（以下「原告X1」という。）は、別紙1（物件目録）1記載のマンション「B」（以下「本件マンション」という。）の（省略）号室を、原告有限会社磯ビル（以下「原告磯ビル」という。）は、本件マンションの（省略）号室を、原告X2（以下「原告X2」という。）は、本件マンションの（省略）号室を、それぞれ所有する区分所有者である。

イ 被告Y（以下「被告Y」という。）は、その妻であるCとともに、別紙1（物件目録）2記載の本件マンションの1階店舗である（省略）号室（以下「本件店舗」という。）を共有する区分所有者である。

被告株式会社モンテ、ベルデ（以下「被告モンテベルデ」という。）は、被告Yを代表取締役とし、本件店舗の賃貸権限を有する株式会社であり、被告株式会社ラムラ（以下「被告ラムラ」という。）は、被告モンテベルデから本件店舗を賃貸し、「鳥元」の屋号で焼鳥屋を営む株式会社である。

(2) 本件マンションの所在場所及び各階の平面図等

本件マンションは、東京都台東区の上野駅から徒歩1、2分ほどの商業地域内にある12階建ての高層建築物であり、1階は4つの店舗と事務所から、3階から12階までは各階25戸程度の事務所及び居宅等から成っている。

また、本件マンションの2階には、8戸のワンルームの居宅と貸し事務所が入っているほか、北側、南側及び中央に陸屋根のスペースが置かれている。

本件マンションの東側は、交通量が多く首都高速道路1号線の高架もある国道4号線（昭和通り）に、その反対側は商店街に、それぞれ面しており、また、建物の中央には開放された中庭風の空間が広がっている。

本件マンションの各階（2階陸屋根部分を含む。）の平面図は、別紙3（各階平面図）のとおりである。

（甲1、9、弁論の全趣旨）

(3) 本件排煙設備の設置

被告ラムラは、平成11年10月24、25日頃、別紙2（図面）のイ、ロ、ハ、ニ、イの各点を直線で囲んだ部分にある本件マンションの2階陸屋根に接するコンクリート製パラペット（建物の屋上や吹き抜け廊下、橋梁などの端部に立ち上がった低い手摺壁）上（以下「本件パラペット部分」という。）に、焼鳥等を調理する際の煙や臭気を排出するための排煙設備（以下「本件排煙設備」という。）をボルト等で固定して設置し、営業のために使用している。

（争いのない事実）

3 争点

(1) 被告らに本件パラペット部分の専用使用権が認められるか

- (2) 本件排煙設備の設置が共用部分の変更に当たるか
- (3) 本件排煙設備の設置に関する共用部分の変更の要件充足の有無
- (4) 本件排煙設備の設置に伴う臭気及び騒音の発生並びに美観及び眺望の妨害による不法行為の成否並びに損害の範囲

4 争点に関する当事者の主張

- (1) 被告らに本件パラペット部分の専用使用権が認められるかについて

ア 被告ら

本件パラペット部分には、被告ラムラが賃借する本件店舗のための専用使用権が設定されている。

すなわち、本件マンションの区分所有者全員で定めた管理規約（以下「本件管理規約」という。）14条1項は、「区分所有者は、別紙第三に掲げるバルコニー・玄関扉・窓枠・窓ガラス・店舗・通路・外壁について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。」と規定し、別紙第三は、その5において、2階陸屋根部分について、「1・2階店舗、事務所の区分所有者が、空調室外機及びそれに伴う設置のため専用使用できる。」と規定している。

そして、本件パラペット部分は、本件マンションの2階陸屋根部分の一部に該当するから、1階の本件店舗の区分所有者である被告Y及びその許諾を得ている被告らが専用使用できる。

イ 原告ら

本件パラペット部分は共用部分である。

すなわち、本件管理規約に添付された図面である別紙3（各階平面図）の2階平面図は、2階陸屋根のうち南側の一部及び北側の一部の2か所を点線で囲み、ここに「店舗・事務所空調室外機設置スペース」と記載し、1・2階の店舗及び事務所の区分所有者が専用使用できる部分を限定して指定している（以下、この部分を「本件指定部分」という。）ところ、本件パラペット部分がこれに含まれないことは明らかである。

- (2) 本件排煙設備の設置が共有部分の変更に当たるかについて

ア 原告ら

本件排煙設備の大きさ、形状、設置状況に照らせば、本件排煙設備の設置は、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）17条1項の規定する「共用部分の変更」に当たる。

イ 被告ら

本件パラペット部分に被告らの専用使用権がある以上、原告らの主張は失当である。

- (3) 本件排煙設備の設置に関する共用部分の変更の要件充足の有無について

ア 原告ら

区分所有法17条1項は、「共用部分の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。」と規定し、同条2項は、「前項の場合において、共用部分の変更が専用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。」と規定しており、これらは強行法規である。

また、本件管理規約44条3項、同条7項も、これと同様の規定を置く。

本件排煙設備の設置は、これらに違反するものである。

イ 被告ら

本件パラペット部分に被告らの専用使用権がある以上、原告らの主張は失当である。

- (4) 本件排煙設備の設置に伴う臭気及び騒音の発生並びに美観及び眺望の妨害による不法行為の成否並びに損害額について

ア 原告ら

(ア) 臭気について

原告らの所有する(省略)号室、(省略)号室は、本件マンションの内側に開けた空間に面しており、本件マンションの外側に面した部屋と異なり、周辺の飲食店の発する臭気を受忍する必要はなかった。

しかし、本件排煙設備が設置されて以降、原告らの所有する(省略)号室及び(省略)号室は、毎日、本件排煙設備から排出される焼鳥の臭気に悩まされ、窓を開けることができない。

また、焼鳥の臭気は上層階にも及んでおり、原告X2の所有する(省略)号室においても同様の状況である。

(イ) 騒音について

原告らの所有する(省略)号室、(省略)号室は、本件マンションの内側に開けた空間に面しており、本件マンションの外側に面した部屋と異なり、外部の騒音から遮断されており、静穏が保たれていた。

ところで、本件排煙設備が設置されて以降、本件排煙設備は、毎日10時ころから24時過ぎまでモーターで稼働しており、台東区の環境確保条例に規定された規制基準をはるかに超える騒音を発し続けている。

原告らは、3月から6月、9月から11月の冷暖房を必要としない時期でも、騒音のため窓を開けることができず、大変困っている。

(ウ) 美観及び眺望について

本件排煙設備は幅4.3メートル×奥行1.35メートル×高さ2.65メートルと巨大で、形もグロテスクであり、原告ら所有の(省略)号室及び(省略)号室の窓の目の前に設置されており、同室内からの美観及び眺望を損ねている。

(エ) 損害の範囲について

本件排煙設備の設置に伴い、原告らは、それぞれ前記の臭気及び騒音に悩まされ、美観及び眺望の妨害を受けるなどの損害を被った。

また、本件排煙設備の設置によって、原告らの所有する区分所有建物の資産価値も相当に下落している。

これらの損害を金銭に評価すると、各原告それぞれ200万円を下らない。

また、原告らは、本件訴訟を提起し、維持するため、原告訴訟代理人に対して報酬を支払わざるを得なかった。そのうち、150万円については、被告らの不法行為と相当因果関係がある。

イ 被告ら

(ア) 臭気について

本件マンションは、上野駅から徒歩1、2分の距離にある商業地域にあり、建設当初から居酒屋形態の飲食店の出店が予想されていた上、本件建物近隣には、居酒屋、大衆食堂、蕎麦屋、牛丼店などの飲食店が立ち並んでおり、各店舗の厨房から排出される排気から一定程度の臭気が生じる環境にある。

また、被告らは、本件店舗での居酒屋営業に当たり、他の区分所有者への排気、排煙等の影響が最小限となるようにするため、本件店舗からの排気を装置の中の専用水に潜らせて油分等や臭気を除去する構造を伴う本件排煙設備を設置したのである。

かかる事情に照らし、本件排煙設備による臭気は受忍限度の範囲内にある。

(イ) 騒音について

本件マンションは、都内でも有数の交通量を誇る国道4号線(昭和通り)や高速道路(首都高速1号線)に近接し、自動車の走行による相当の騒音が発生する場所にある。

かかる事情に照らし、本件排煙設備による騒音は受忍限度の範囲内にある。

(ウ) 美観及び眺望について

本件マンション南側には、本件マンション建築当時から、極めて隣接して高層ビルが建っている。

したがって、そもそも、本件マンションからの美観や眺望は全く望めず、原告らは法律上保護されるべき利益を有していない。

第3 争点に対する判断

1 本件紛争の経緯

争いのない事実、証拠及び弁論の全趣旨を総合すると、本件紛争の経緯について、次の各事実を認めることができる（事実認定に供した具体的な証拠等は各項の末尾に掲げた。）。

(1) 原告らの本件マンションの各部屋の取得

本件マンションは、昭和55年3月28日に新築され、分譲されたものであり、原告らは、それぞれ、本件マンションの内側に開けた空間に面した（省略）号室、（省略）号室及び（省略）室を購入した。被告Yは、もともと、本件マンションの敷地の所有者であり、等価交換によって本件マンションの（省略）号室、（省略）号室及び（省略）号室を取得した。これらの位置関係は、別紙3（各階平面図）記載のとおりである。

原告X1は、（省略）号室の購入時以降、毎日午前9時から午後7時ころまで、ここを事務所として使用し、執務している。

（甲1、甲38から40、原告X1、被告Y、弁論の全趣旨）

(2) 本件マンションに関する管理規約の締結等

本件マンションについては、当初の区分所有者全員により、当時の建物の区分所有等に関する法律（昭和37年4月4日法律第69号）23条の規定により、管理規約（以下「旧管理規約」という。）が定められた。

本件マンションの管理は、当初、本件マンションの分譲に関与していた株式会社豊栄土地開発の子会社である株式会社栄高が区分所有者全員の委託を受けて行っていたが、平成4年11月ころ、両社は倒産した。

そこで、同年12月ころ、本件マンションの区分所有者は、総会を開催し、旧管理規約36条に基づいて旧管理規約を全部廃止した後、新たに、区分所有法に基づいて管理組合法人を設立するとともに、B管理組合法人管理規約（本件管理規約）を定め、以降、本件マンションの管理は、管理組合法人の理事会を中心に運営されてきた。

なお、本件管理規約には、旧管理規約と同様、別紙3（各階平面図）が添付されている。

（甲1、9、10、被告Y）

(3) 本件排煙設備設置の経緯

(ア) 被告ラムラと被告Yとの交渉経過

被告ラムラは、平成11年9月ころ、被告モンテベルデとの間で、被告Y及びその妻Cの所有にかかる本件店舗に関する賃貸借契約を締結し、同店舗で焼鳥店の営業を始める準備に着手した。

その際、被告ラムラの担当者は、焼鳥店の営業に必要な排煙設備の設置について、被告モンテベルデの代表者である被告Yに対し、本件マンションの南側通路を使って西側前面道路に排気口を設けたいと相談をした。

この相談を受けた被告Yは、当時、本件マンションの外壁落下防止工事のための足場が組まれており、その場所への設置が不可能であったため、その旨告げるとともに、空いている場所への設置を検討するように指示をした。

これを受けて被告ラムラの担当者は、排煙設備を本件パラペット部分に設置することとし、その内容の図面（乙第7号証）を作製し、同月8日ころ、被告Yに手渡した。

（乙7、証人D、被告Y）

(イ) 被告Yの理事会での言動等

被告Yは、同年10月21日、理事長として、第102回理事会を開催し、外壁改修問題や会計報告、総会の準備等の議題について3時間程度議論したが、その終了間際又はその終了後、私事であるなどと言葉を濁したまま、排煙設備の設置のための図面(乙第7号証)を数人の理事に示すなどした。

しかし、各理事は、この問題を正式な議題と認識しないままであり、これについて議論もされず、決議も行われず、同理事会の議事録にもこの点についての記載はなされなかった。

(甲2、乙7、証人D、証人E)

(ウ) 本件排煙設備の設置

被告Yは、第102回理事会で理事の承認を受けたこととし、被告ラムラに対して、本件排煙設備を本件パラペット部分に設置する工事の許可を得た旨伝えた。

これを受けて、被告ラムラは、同月23日(土曜日)、24日(日曜日)の両日をかけて本件排煙設備の設置工事をし、同月26日に鳥元を開店した。

(甲14、弁論の全趣旨)

(4) 第8回総会における議事等

原告X1は、平成11年10月25日の月曜日の朝、本件マンションの(省略)号室に出勤して本件排煙設備が設置されていることに気付き、本件店舗の鳥元の店長らに説明を求めたところ、管理組合の理事長である被告Yから許可を得て被告ラムラが設置したものであり、苦情があれば管理組合や理事会に言って欲しいなどと返答を受けた。

そこで、原告X1は、同月31日に開催された区分所有者の定時総会に出席し、理事会に対して苦情を申し入れるとともに、緊急の議題として本件排煙設備の設置について討議することを求めた。

これに対し、多数の理事が、その事実を知らなかったと発言したが、被告Yは、外壁工事の足場があるための臨時的措置によって生じた弊害であり、外壁工事終了時までには理事長がその対応案を提示するなど約したため、当日の討議はそのまま終了した。

しかし、その後、被告Yは何らの対応もせず、むしろ理事会で承認を受けたと強硬に主張するようになったため、本件排煙設備の移設や撤去を求める管理組合内部で孤立するようになった。

(甲5、14、弁論の全趣旨)

(5) その後の経緯

ア 管理組合は、平成12年6月14日、被告ラムラに対して、本件排煙設備の設置が無断でなされたとして抗議するとともに、これが共用部分の使用であること、理事会に対する設置許可願いの提出が必要であること、現在の設備の移設を要請すること及び居住者や近隣者に対する損害賠償に応じることなどを要請した。

これに対し、被告ラムラは、同月29日、理事長である被告Yに承認を得ているなどとする回答書を提出した。

また、管理組合が平成13年1月29日に被告ラムラに対し、本件排煙設備の移設と改修等を条件としてその設置を承認する旨の通知をしたことに対し、被告ラムラは、同年4月27日、理事長である被告Yの承認を得ている旨の主張を繰り返した上、改修費用等について応分の負担を求める旨の返答をした。

(甲17から20)

イ 管理組合は、平成13年6月から9月にかけて原告訴訟代理人に相談し、本件排煙設備が共用部分の変更に該する旨の意見を得た。また、原告らは、騒音の測定をするなどした後、平成13年12月13日に本件訴訟を提起した。

(当裁判所に顕著な事実、甲29)

ウ 管理組合は、平成14年8月に臨時総会の承認を受けた上で、同年10月28日、被告らに対して本件排煙設備や本件店舗用の看板等の撤去を求める旨の訴訟を提起した。

(甲29、34の1から140、37-1、証人E、弁論の全趣旨)

2 被告らに本件パラペット部分の専用使用権が認められるかについて

検証の結果及び証拠(甲1、3、8、証人E)によれば、本件マンションの2階陸屋根部分は、本件マンションの基本的構造部分であり、しかも、2階以上の区分所有者の避難用空間ないし通路としての機能・目的も兼ね備えているから、法定共用部分であることは明らかであるところ、本件パラペット部分は、その陸屋根に接着し、かつ、その先端の保護ないし危険防止のためのものとみられるから、その構造上、共用部分たる2階陸屋根と同様、法定共用部分であることが明らかである。

この点、被告らは、本件規約上、本件パラペット部分は本件店舗の区分所有者に専用使用権が与えられている旨主張し、その根拠として、前記のとおり、本件管理規約別紙第三5の規定を引用する。

しかし、前記1(2)において認定したとおり、本件管理規約には、旧管理規約と同様の各階平面図が添付されているところ、証拠(甲1)によれば、その2階の平面図には、2階陸屋根のうち南側の一部及び北側の一部の2か所が点線で囲まれ、ここに「店舗・事務所空調室外機設置スペース」と記載されていることを認めることができ、かかる事実を照らし、1・2階店舗の店舗及び事務所の区分所有者が専用使用できる部分は本件指定部分に限定されていることが明らかである。

被告らは、本件管理規約に添付された各階平面図が本件管理規約と一体のものではないとか、本件指定部分は例示であるなどと主張し、被告Yはこれに副った供述をするが、いずれも牽強付会であるといわざるを得ず、到底採用することはできない。

よって、被告らが本件パラペット部分の専用使用権を有する旨の被告らの主張は失当である。

3 本件排煙設備の設置が共用部分の変更に該するかについて

検証の結果及び証拠(甲3、16、23、丙1、2)によれば、本件排煙設備は、本件パラペット部分の壁面にアンカーボルトで固定された鉄製の架台の上に設置された幅4.3メートル×奥行1.35メートル×高さ2.65メートル、総重量450キログラム程度の設備であり、その内部には、幅1.3メートル×奥行1.3メートル×高さ1.8メートルのグリースセパレーターが格納されており、モーターで稼働し、その下部は、本件マンションの壁面に設置された排気ダクトに連結されているものであることを認めることができる。

以上の各事実、特に、本件排煙設備の設置が本件パラペット部分の壁面に直接アンカーボルトで固定されており、その設置が永続的で撤去も容易ではないこと、その規模も大きく、本件マンションの外観に与える影響が少なくないことなどを総合考慮すると、本件パラペット部分に本件排煙設備を設置することは、同部分の物的性状や使用態様を変更するものというべきであるから、区分所有法上の共用部分の変更に該当するものと解するのが相当である。

4 本件排煙設備の設置に関する共用部分の変更に要件充足の有無について

本件排煙設備の設置が共用部分の変更に該当する以上、これが許容されるためには、区分所有法17条所定の区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議が必要があるところ、かかる決議がなされていないことは当事者間に争いがない。

被告らは、理事会の承認決議がなされたなどと主張するが、かかる主張は、本件排煙設備の設置が共用部分の変更に該当しないことを前提としたものであるから、それ自体失当である。

よって、原告らは、共用部分たる本件パラペット部分の共有持分権に基づく妨害排除請求権に基づき、保存行為として、被告ラムラに対して、本件排煙設備の撤去を求めることができる。

5 不法行為の成否について

(1) 臭気について

検証の結果及び証拠（証人D、証人E、原告X1）を総合すると、本件排煙設備から発生する臭気は焼鳥等の調理に伴って発生するものであり、グリスフィルターを潜らせる等の処理をしたとしてもそれなりに残存しており、風向きによっては、空調機を使用しない季節に、（省略）号室や（省略）号室の窓を開け放って室内で事務作業をするについて支障を来す程度のものであることを認めることができる。

(2) 騒音について

検証の結果、証拠（甲13、14、23、41、原告X1）及び弁論の全趣旨によれば、次の各事実を認めることができる。

すなわち、台東区の環境確保条例136条にかかる騒音の規制基準によれば、本件マンションの所在場所は第3種区域（商業区域）に当たり、その騒音の規制基準値は、6時から8時までは55デシベル、8時から20時までは60デシベル、20時から23時までは55デシベル、23時から6時までは50デシベルである。

原告X1は、平成14年11月6日（水曜日）と7日（木曜日）の両日、本件排煙設備が停止している午前8時ころ、リオン株式会社製型式NA-14の騒音測定器を用いて（省略）号室内及び室外の騒音を測定したところ、（省略）号室の窓の内側は50デシベル以下、窓の外側は50から52デシベルであった。

一方、原告X1が、本件排煙設備が稼働中に同様に騒音を測定したところ、その結果は次のとおりであった。

平成13年9月5日午前11時ころ

303号室内 : 62から63デシベル

315号室外側窓下 : 62から65デシベル

14年3月28日午後0時30分ころ

303号室内 : 65から67デシベル

315号室外側窓下 : 65から68デシベル

14年3月28日午後7時30分ころ

303号室内 : 65デシベル

315号室外側窓下 : 68デシベル

14年3月29日午後7時15分ころ

303号室内 : 72デシベル

315号室外側窓下 : 70デシベル

14年4月1日午後0時10分ころ

303号室内 : 65デシベル

315号室外側窓下 : 68デシベル

これらの騒音とともに、本件排煙設備の稼働に伴って低周波音が303号室内に持続的に侵入している。

(3) 眺望及び美観について

検証の結果及び証拠（甲8、11、原告X1）を総合すると、本件排煙設備は（省略）号室や（省略）号室のほぼ正面に位置しており、その大きさに応じた存在感や圧迫感を有しており、目障りなものであると認めることができる。

もっとも、（省略）号室も（省略）号室も、本件マンションの内側に開けた空間に面しており、そもそも、眺望（広辞苑（第4版）によれば「遠く見渡すこと」、「見渡したながめ」又は「みはらし」の意味）や美観（同じく「美しい見もの」又は「美しい眺め」の意味）を望むことはできないものであるから、本件排煙設備の存在が目障りであり、圧迫感を与えているとしても、そのみでは、受忍限度を超えるような美観ないし眺望の妨害があるとはいえ

ないものというべきである。

(4) 小括

以上によれば、原告X1は、それまでは比較的平穏な環境のもとで執務をすることができていたものの、被告らが共同の注意義務に違反して本件排煙設備を設置して以降、殆ど一日中その稼働によって発生する騒音及び臭気により（省略）号室を開放して作業することに支障を来しており、その期間も平成11年10月以降現在まで約3年3か月にわたっていることを認めることができる。

これらを総合すると、本件排煙設備の設置によって原告X1が被る騒音及び臭気並びに圧迫感等の被害は、受忍限度をやや上回るものと評価すべきであり、（省略）号室の資産価値の低下も考慮すれば、その損害は、現在までで60万円（1日当たり500円程度、約40か月分）と評価するのが相当である。

500円／日×30日／月×40月≒600,000円

他方、原告X2及び原告磯ビルについては、受けた被害が受忍限度を超えていることを認めるに足りる的確な証拠はないといわざるを得ず、その損害賠償の請求は理由がない。

なお、原告らの弁護士費用の請求については、20万円の範囲で被告らの不法行為と相当因果関係を認めることができる。

7 結論

以上のとおり、原告らの本件請求は主文の限度で理由があるからこれらを認容し、その余は理由がないから棄却し、訴訟費用の負担につき民事訴訟法61条、64条本文、65条1項但書に、仮執行宣言につき同法259条1項にしたがって、主文のとおり判決する。

（口頭弁論終結の日 平成15年1月21日）

民事第18部

（裁判官 工藤正）

（別紙1）

物件目録

1（一棟の建物の表示）

所在 台東区（以下略）

建物の番号 B

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建

床面積 1階 616.38平方メートル

2階 467.05平方メートル

3階から11階 481.09平方メートル

12階 424.36平方メートル

地下1階 178.56平方メートル

（敷地権の目的たる土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 台東区（以下略）

地目 宅地

地積 730.69平方メートル

登記の日付 昭和62年2月12日

2（一棟の建物の表示及び敷地権の目的たる土地の表示）

前記1と同じ

（専有部分の建物の表示）

家屋番号 不詳

建物の番号 102

種類 店舗

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 158.53平方メートル

(敷地権の表示)

省略 以上

(別紙2)

(別紙3)

各階平面図