**「判例研究１」：大阪GH訴訟2021年1月20日大阪地裁判決　検討**

**司会藤岡メモ**

**2022年11月20日**

**一　判決の検討**

**１　争いなく正当な部分**

**「生活の本拠として使用」（36頁）＝正当：**20年間平穏に住居として暮らしている。

**２　争点**

**争点①　住宅としての利用といえるか？（規約12条違反）**

　　2016年GHの利用を前提として大阪市は共同住宅特例を承認。

　　→よって、GHは法令上問題ないという結論のはず（司会私見）。

　　→but判決は「現在56㎡の床面積が将来1000㎡を超える可能性は否定できない」

　　　との理由で「特例に適合しなくなる危険がある」から規約12条違反（39頁）。

　　→無茶苦茶な論旨と思える！

**争点③　共同の利益に反するか？（区分所有法違反）**

**「将来における多額の金銭的負担の危険を負うことを余儀なくされている（43頁）、GHと無関係の所有者に負担させる可能性、特例が外れる可能性が皆無であることを認めるに足りる証拠はない」（44頁**）とし、反するという。

**→そもそも障害者GHとは**

① 住宅は一般住宅地内に位置し、外観は一般の住宅と異なることのない

　　　② GHの特色は、障害を持った人達が**少人数**で支え合って暮らすこと

　　　③ 人数は**４～５人を標準** としている[[1]](#footnote-1)。

現行法令でも

　　　「入居定員を**2人**以上**10人以下**とする[[2]](#footnote-2)。特例承認でも30人が限界。

居室の面積は、収納設備等を除き、**7.43㎡**以上。

　仮に理論上一人あたり10㎡としても、30人×10＝**300㎡。**

　　　　そもそも**障害者GHとは「小規模」であるから認可される**のであり、**1000㎡を超える「大規模障害者GH」など、形容矛盾であり、法令上存在し得ない。**

**争点④　差別解消法違反か？**

**判決「障害を有しない者が住宅以外の用途に供する行為の停止を求めなかった事情が存在しないから差別でない。」（45～46頁）**

**司会の疑問：**GH利用者はGH事業者と貸主、利用者を借主とする賃貸借契約を結んでいる。転貸借契約の借主である。

**比較すべきは他の区分所有者が第三者に賃貸すなわち転貸借している事案である。**

所有者が法人であれ個人であれ、転貸借は不動産賃貸業を営む事業者である。

　　　　実態は区分所有者が収益物件として不動産賃貸業務の事業に供している。

　　　　他方、障害者GHは、障害者総合支援法とその関係法令、基準に基づき、国・都道府県・市町村の**公費により運営**され、自治体からのその**生活の実態・中身を含めて行政の指導・監査・監督を受ける公益事業**であり、厳しく法令により監視され、生活の中身の監査を受けない一般の不動産賃貸事業に比べて安心・安全が保障されている。

　　　　当該管理組合は、この２５１戸の区分所有者のなかで転貸借が行われた場合、管理組合の承認決議を経ているのか（所有者以外が居住している戸は他にないのか）？

　　　　承認決議のない転貸借を行った場合、立ち退き決議を必ず行っているのか？

　　　　それが、障害のある転貸借契約とない転貸借契約の比較であろう。

**二　管理組合の当該決議と決議に賛成した者の差別解消法違反の可否。**

**三　障害者の居住する権利という保護法益も違法性審査の考慮事項に入れるべき**

**四　立法論的検討**

**五　障害のある人の居住の権利を守るための課題について**

**以上**

1. 1989年6月厚生省児童家庭局障害福祉課・精神薄弱者地域生活援助事業グループホーム）設置・運営マニュアル [↑](#footnote-ref-1)
2. 平成18年厚生労働省令第171号障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準210条4項 [↑](#footnote-ref-2)