



- (1) 債権者主張事実は概ね認める。
- (2) 但し、建築協定は現在失効している。その理由は、原所有者（熊本市住宅生活協同組合）が購入者に示した物件概要説明書（甲第16号証）6～7頁中の「B 契約上の注意事項」の（有効期間）欄に、「この協定の有効期間は市長認可広告のあった日から10年間とする」と記載され、その延長が記載されていないから、建築協定上の協定期間延長の条項は、協定区域内土地の購入者に対抗できないことによる。
- (3) 仮に、建築協定が現時点で有効と仮定しても、建築協定中A区域内における建物の用途の中には、建築協定上明記はされていないか、飲食店も含まれると解すべきである。このことは、文理上「物品販売を目的とする店舗」には、飲食物を販売する店舗も含まれると解釈されること、建築協定上のB地区内（これはA地区以上に建物の用途が限定されている）において、焼き鳥店「焼鳥たかき」が営業を認められていることや公益営業とは認められないクリーニング店や理容店が多数営業を認められていること（乙第5号証・甲第17号証）等との権衡からも、そのように解すべきである。

### 3 同第3項について

認める。なお、債権者も認めるように、当初債務者はスーパー跡地を住宅用地として分譲販売することを目的に買い受けたものであるが、地元住民の強い要望を受けて、引き続きスーパーに賃貸することとし、そのことにより生じた採算割れを埋め合わせるため、スーパー敷地内に飲食店建物を建設することを計画したものである（乙第9号証・10号証）。

### 4 同第4項について

認める。

なお、飲食店建物建築は、宅地分譲販売計画を撤回して、スーパーに賃貸

る計画を立てたとき、一体として計画したものであり、飲食店建物建築に当たっては、2回にわたり、建築協定上建物建築についての同意権を有する熊本市勤労者住宅生活協同組合及び秋津レークタウン自治会（当時は建築協定委員会は存在しなかったため、当初販売会社である熊本市勤労者住宅生活協同組合若しくは、秋津レークタウン自治会が建築協定上の権限を有していたと解される）の承認を得ている（乙第9～10号証、乙第2～3号証）。

## 5 同第5項について

- (1) 同項の債権者主張事実のうち、本件建物が協定違反の建物であること、建築に当たって、建築協定委員会の協議承認を得ていないことは、いずれも争う。その余の同項の事実は概ね認める。
- (2) なお、秋津レークタウンにおいて建築協定運営委員会が設置されたのは本年6月以降であり、それまでは設置されていなかった。よって、建築協定上の権限の行使は、それまでの間、秋津レークタウン全住民により構成される秋津レークタウン自治会において行使されていたのであり、同自治会と債務者間の協議、合意事項は、建築協定運営委員会との協議、合意事項として効力を有する。債務者は、本件建物建築に際し、乙第9号証、10号証に記載したように、平成17年5月と、平成18年5月の2回にわたり、秋津レークタウン自治会に対し詳細な説明を行い、本件建物建築についての承認を受けている（乙第3号証添付同意書）。

## 6 同第7項について（同第6項は認否の限りではない）

- (1) 同項のうち、債務者が自治会ないし建築協定運営委員会の要望を無視したとの点は否認する。債務者は、上記のように、本件建物の建築について、自治会に詳細な説明をした上、その明確な同意を得ており（それも2回にわたって）、また、建築協定運営委員会の申入れにも、可能な限り対応している（乙第6号

証、甲第8号証・10号証外)

- (2) 飲食店の経営により、住宅環境の悪化を来すことについても争う。仮にそうであれば、どうして「                    」の経営は許されているのか、理解に苦しむところである。

## 7 平成18年7月31日付債権者準備書面第1項について

概ね認める。

## 8 同案2項について

- (1) 本件建物が建築協定に反していることは否認する。前述したように、自治会による明確な同意を得ており、建築協定に反していないことが明らかである（仮に形式的に建築協定に違反しているとしても、自治会の同意を受けた以上、建築は何ら協定違反ではない）。
- (2) 排煙・脱臭については、できる限りの対応をしている。建築協定運営委員会の要望に応じ、排煙口を住居方面から反対側に変更している（乙第6号証）。また、ニコニコ堂時代から現在まで、スーパー内には調理を行なう惣菜部が営業しており、その排煙や臭気は決して債務者が計画している飲食店以下のものではない。
- (3) また、債務者自営の焼鳥屋の就業時間は午前1時半（オーダーストップ1時）を予定しており、客のマナーについては出来るだけ周知徹底する。なお、A地区以上に住宅環境に直接影響のあるB地区内において、直接住居と隣接する場所で「                    」の営業が許されていることは前述のとおりであり、スーパー駐車場内に建築した建物内での債務者の焼鳥屋営業を差し止める債権者の行為は極めて不公平である。「                    」の意を受けて、同業者を排除しようとの意図を感じざるを得ない。

## 証 拠 方 法

1. 乙第1号証 事前協議済証（熊本市建築指導課作成）
2. 乙第2号証 同意書の流れ（同市建築指導課■■■■氏作成）
3. 乙第3号証 建築確認申請書（自治会同意書添付）
4. 乙第4号証 建物竣工検査通知書
5. 乙第5号証の1～2 焼き鳥「■■■■」の写真及び位置図
6. 乙第6号証の1～2 排煙口変更部の写真
7. 乙第7号証 住民による通知文（事実無根であり、意図的な誹謗中傷である）
8. 乙第8号証 自治会便りの記載内容（自治会がそれ以前に建築同意したのを意図的に隠してある）
9. 乙第9号証 陳述書（債務者担当社員作成）
10. 乙第10号証 陳述書（仲介不動産業著作成）

## 付 属 書 類

1. 乙各号証写 各1通
2. 訴訟委任状 1通

以上