

最近の判例から (14)－マンション管理－

管理組合で決議された電気受給契約の解約を行わなかった区分所有者に対する他の区分所有者からの損害賠償請求が棄却された事例

(最三判 平31・3・5 裁判所ウェブサイト) 葉山 隆

専有部分の電気料金削減を目的とする一括受電方式への変更のために、各区分所有者等にその専有部分の既存の電気受給契約を解約することを義務付ける決議が管理組合でなされた場合であっても、一部の区分所有者がこれに従わないことが、他の区分所有者に対する不法行為を構成するものではないとされた事例（最高裁第三小法廷 平成31年3月5日判決 裁判所ウェブサイト）

1 事案の概要

平成26年8月、a市内に所在する総戸数544戸の団地管理組合法人（以下「本件管理組合法人」という）の通常総会において、専有部分の電気料金削減のため、本件管理組合法人が一括して電力会社との間で高压電力の受給契約を締結し、各区分所有者等が本件管理組合法人との間で各専有部分にて使用する電力の受給契約を締結して電力供給を受ける方式（以下「本件高压受電方式」という）へ変更する旨の決議がなされた。

平成27年1月、本件高压受電方式への変更を行うため、「電気供給規則」（以下「本件細則」という）を設定する旨の決議（以下、上記「本件高压受電方式」への変更決議と併せて「本件決議」という）がなされた。本件細則では、本件高压受電方式以外の方法で電力供給を受けてはならないこと等が定められ、本件決議は、本件細則を設定すること等により各区分所有者等に既存の電気受給契約（以下「個別契約」という）の解約申入れを義務

付けるものであった。

平成27年2月、本件管理組合法人は、本件決議に基づき、各区分所有者等に対して、個別契約の解約申入れ等を内容とする書面（以下「本件書面」という）の提出を求めた。これに対して、大半の区分所有者等は、遅くとも同年7月までに本件書面を提出したものの、本件決議に反対した一部の区分所有者（被告:Y）がその提出を拒否した。

その後、本件決議に賛成した区分所有者の一部（原告:X）は、Yが本件決議又は本件細則に基づく個別契約の解約申入れ義務に反したことにより、本件高压受電方式への変更ができず、専有部分の電気料金が削減されないという損害を被ったとして、その賠償を求めて提訴した。

原審は、本件高压受電方式に変更することとした本件決議は、建物の区分所有等に関する法律（以下「法」という）第66条において準用する第17条1項又は第18条1項の決議として有効で、これに従わないYの行為は不法行為にあたるとして、Xの請求を認容したところ、これを不服としたYが上告した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原審判決を破棄し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件高压受電方式への変更をすることとした本件決議には、団地共用部分の変更又はその管理に関する事項を決する部分があるものの、本件決議のうち、各区分所有者等に個

別契約の解約申入れを義務付ける部分は、専有部分の使用に関する事項を決するものであって、共用部分の変更又はその管理に関する事項を決するものではない。したがって、本件決議の上記部分は、法66条において準用する法17条1項又は18条1項の決議として効力を有するものとはいえない。このことは、本件高压受電方式への変更をするために個別契約の解約が必要であるとしても異なるものではない。

(2) そして、本件細則が、本件高压受電方式への変更をするために区分所有者等に個別契約の解約申入れを義務付ける部分を含むとしても、その部分は、法66条において準用する法30条1項の「団地建物所有者相互間の事項」を定めたものではなく、同項の規約として効力を有するものとはいえない。なぜなら、区分所有者等がその専有部分において使用する電力の供給契約を解約するか否かは、そのみでは直ちに他の区分所有者等による専有部分の使用又は共用部分等の管理に影響を及ぼすものではないし、また、本件高压受電方式への変更は専有部分の電気料金を削減しようとするものにすぎず、この変更がされないことにより、専有部分の使用に支障が生じ、又は共用部分等の適正な管理が妨げられることとなる事情はうかがわれないからである。

また、その他Yにその専有部分についての個別契約の解約申入れをする義務が本件決議又は本件細則に基づき生ずるような事情はうかがわれない。

(3) 以上によれば、Yは、本件決議又は本件細則に基づき上記義務を負うものではなく、Yが上記解約申入れをしないことは、Xに対する不法行為を構成するものとはいえない。

3 まとめ

本事例は、管理組合が各区分所有者等に対

して、専有部分の電力供給会社の変更を義務付けることはできないと判示されたものである。

電力自由化の一環で、平成17年に中規模の電力需要者に対する電気供給が自由化され、相応の規模がある分譲マンション等で本件高压受電方式と同様の電気受給の導入を検討・実施する管理組合が現れた。平成28年からは、電気小売の全面自由化が開始されたことから、近時、新たに一括受電の導入検討を行う管理組合はほぼなくなったとも聞かれるが、区分所有者の合意により既に一括受電方式を導入しているマンション等も存在する。一括受電方式を導入する場合には、建物内に受変電設備を設置する必要があるため、その設置費用を電気供給事業者側が負担する見返りに、契約期間を長期間（10～15年程度が多い模様）とするケースが多かったようであるが、その間は供給事業者の変更は実質的にできないこととなる。

国土交通省の通達（平成28年3月31日付国土動第158号「電力供給及びガス供給に関する情報提供について」）によれば、宅建業者が行う重要事項説明にあたっては、一括受電方式を導入している等により、買主や賃借人が、特定の電力小売事業者と受給契約を締結しなければならない場合、その事業者名と連絡先を説明することが求められており、事前にその調査を行うことが必要となるので、ご注意ください。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (15)－ペットの管理－

ペット管理を適切に行わない区分所有者に対するマンション管理組合の区分所有部分の競売請求等が認められた事例

(東京地判 平30・3・2 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

ペットの管理を適切に行わない区分所有者に対する、マンション管理組合の当該区分所有部分の競売請求、及び当該区分所有部分の使用禁止、玄関ドア補修、損害賠償請求が認められた事例（東京地裁 平成30年3月2日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

原告Xは、本件マンションの区分所有者全員をもって構成され、本件マンションの建物並びにその敷地及び附属施設の管理を目的とする管理組合で、被告Yは本件マンション一室（本件居室）の区分所有者かつ入居者である。

本件マンションでは、ペット飼育細則により、限定されたペットについて、あらかじめ、飼育申請書で申請しなければならず、犬及び猫は、合計2頭以内とされていたが、Yは、平成19年、本件居室を購入・入居した当時から本件申請書を提出せずに多数の猫を飼育していた。

Xは、①本件マンションの広範囲にわたり、Yのペット無断飼育及び不適切な管理により、8年以上にわたる強い臭気・糞尿被害が発生していること、②本件居室の玄関ドアが腐食により損壊していること、③Yが雑排水管清掃を拒否しており、その結果、漏水事故が生じたこと等は、「区分所有者の共同の利益に反する行為」（区分所有法6条1項）であり、「共同生活上の障害が著しく」、「他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活

の維持を図ることが困難」（同法59条1項）であることから、Yに対し、本件居室の競売の請求をするとともに、本件居室の使用禁止、玄関ドア補修、不法行為に基づく損害賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を認容した。

（区分所有法に基づく競売申立てについて）

(1) Xの管理規約では、ペット飼育規則によって、ペットを適正に飼わなければならないと定めている。Yは、口頭弁論終結時に6匹を飼育、それ以前に少なくとも10匹を減らしたというのであり、最低でも16匹の猫を飼育していたか、繁殖させた。Yの飼育している猫による臭気、体毛による苦情が出ており、さらに大量のはえが発生した。本件居室内も汚損し、腐食している部分が見られ、玄関ドア下部も腐食している。臭気判定士により、本件居室前の臭気検査が行われたところ、猫糞尿臭気を感知し、臭気強度の高い結果であり、この臭気が玄関ドア腐食部分から漏出したものであることと、玄関ドア外側部分にも猫の尿が付着していることを指摘された。なお、上記汚損状況に加え、ルーフバルコニー外側や玄関前などでもYの飼育している猫が目撃されており、Yが、本件居室内で飼育管理を十分に行っていたとは到底考えられないことが認められる。

また、本件居室内で漏水事故が発生してい

るが、Yは、その後も本件マンションの定期的な雑排水管点検にも応じておらず、このような点検を受けていれば、問題を事前に把握できた可能性もある中、そのような態度をとり続けること自体問題である。

このような状況が、およそ10年にわたり続いてきたのであり、その間、本件管理組合としても、改善を求める書面をYに送付したり、Yに総会への出席を求めたりしながら、解決の道を探っていたにもかかわらず、解決が見られないのであるから、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるというべきである。したがって、Xは、区分所有法59条1項に基づき、本件居室の競売の請求ができる。

(区分所有法に基づく使用禁止について)

(2) 上記(1)に加え、これまでのYの本件居室の使用状況に照らせば、競売までの間に、Yの自主的な対応によって、問題が解決しているという可能性は低く、競売までの間に本件居室の使用をも禁止しなければ、上記(1)の結論の実効性が保たれない。したがって、区分所有法58条1項に基づき使用禁止の請求ができる。

(玄関ドアの補修工事について)

(3) 共用部分での臭気の問題の中には、本件居室内での猫の糞尿が腐食した玄関ドアから外へ漏出していることも原因の1つであると認められ、Yは、他の区分所有者に対して権利を侵害しているということができる。そして、玄関ドアがそのままでは、競売手続が完了するまでの間も、臭気の問題が完全に解決するわけではない。また、本件居室の玄関ドアは、共用部分であるところ、本件管理組合において補修することになる。したがって、Yは、当該工事が行われることを甘受しなければならない。

(不法行為に基づく損害賠償請求について)

(4) Yの前記各行為、特に、猫の糞尿による臭気及び共用部分である玄関ドアの腐食は、他の区分所有者の区分所有権を適切に利用する権利を侵害し、各区分所有者に精神的な苦痛を与えるものであり、Yは、Xに対し、不法行為責任を負う。そして、本件居室玄関ドアの補修費は66万円余を要すると認められ、既に同額の損害が発生しているといえ、不法行為に基づく損害に同額が含まれるべきである。さらに、Xは、Yによる精神的苦痛は甚大であるとして、慰謝料が発生する旨主張する。確かに、10年間、Xは本件問題に悩まされ続けてきたものであり、上記玄関ドア補修費だけで慰謝できないことは理解できる。ただし、競売が認められ、今後、そのような問題が生じないことにより、精神的苦痛の一定部分は解消されること等を鑑み、区分所有者1戸当たりの慰謝料額を10万円とみて、140万円とするのが相当である。そして、上記不法行為と相当因果関係のある損害としては、上記損害額の合計(206万円余)の1割(20万円余)をもって相当とする。

3 まとめ

共同住宅におけるペット飼育に関するトラブルは、飼育禁止の規約に反して飼育しているケースと、飼育は可であっても飼育管理が不適切で、他の居住者に迷惑をかけるケースのふたつが代表的である。本件は後者のケースであるが、他の区分所有者に、およそ10年という長期間にわたって著しく迷惑をかけ、かつ改善要求にも応じなかったことにより、競売の請求と使用禁止が認められている。

共同住宅におけるペット飼育に関するトラブルは少なくないが、本件はそのようなトラブル対応の参考になろう。

(調査研究部調査役)