

7 ペットの飼育

- 1 管理組合設立前のマンション販売業者が購入者に説明義務を負うのは制定予定の管理規約の内容に限られ、ペットの飼育等管理に関する事項につき、制定予定の管理規約に矛盾しない限り、購入者ごとにニュアンスの異なる説明をしても直ちに説明義務違反となるものでないとされた事例

東京地判 平成16年9月22日 RETIO62

<事案の概要>

Xは、マンション業者Yから本件マンションを平成13年9月に代金3970万円で購入した。購入前にXはペット（犬）の可否につきYに質問し、Yは「問題ないと思う。」旨答えた。また、契約時に、Xは制定予定の管理規約の承諾書をYに提出した。

平成14年3月にXがマンションに入居した後、管理組合でペットの飼育が問題となり、Xはペットを連れてエレベーターに乗らない、動物臭を発散させないため出来る限り窓を閉めておく等の不便な対応を強いられることとなった。

Xは、①Yがペットの飼育につきXには問題ないと思うと答えたことが説明義務違反にあたる、②Yが他の購入者にはペットの飼育が原則不可となる旨説明したことが管理組合によるペット飼育に対する厳しい方針につながったものであり、ペット飼育についてYが矛盾する説明をXを含む購入者に対して行ったことが不法行為にあたる、③Yの右矛盾する説明は、消費者契約法第4条第2項の不利益事実の告知に該当する。と主張して、Yに損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの訴えを斥けた。

管理組合設立前にマンションが販売される場合、販売業者が購入者に対して説明責任を負うのは制定予定の管理規約の内容に限られる。ペット飼育の可否を含む管理に関する事項に関しても、制定予定の管理組合規約等の内容を説明する義務を負うに止まる。

制定予定の管理規約においては、他の居住者に危害を加え、又は、迷惑を掛けない場合にはペットの飼育が可能である旨定められており、YがX及び他の購入者に対して行った説明は制定予定の管理規約の内容と矛盾しない。

よって、Yには説明義務違反、不法行為又は消費者契約法第4条第2項の不利益事実の事実には該当する事実はない。

- 2 マンション販売業者は、ペットの飼育の可否につき、将来の可能性も含め購入希望者に正確な情報を提供するとともに、先行購入者に飼育禁止として販売したのち、後発購入者に対し飼育可能として販売する場合には、先行購入者の了解を求める信義則上の義務があるとされた事例

大分地判 平成17年5月30日 判タ1233-267

<事案の概要>

X1は、平成14年2月に、ペット類の飼育が禁止されるマンションであることを確認した上で、Yから本件マンションを購入した。しかし、X1の購入・入居後に、YはX1ら

先行入居者の了解なしに、本件マンションをペット飼育可能なマンションとして販売し、ペット飼育者が入居するようになり、平成15年4月から先行入居者がYにクレームを述べていた。

他方、X2はYに対し、犬を飼育していることを告げ、飼育が可能であるとの説明を聞いた上で、平成15年6月にYから本件マンションを購入した。

同年8月24日に開催された入居者説明会において、その時点で本件マンションで飼育されている動物については、一代限りで許可することが決議され、Yはそれ以降、本件マンションをペット飼育禁止のマンションとして販売することを表明した。

同年9月にX2が飼育していた犬が死亡し、2代目のペット飼育について総会での承認がえられず、X2は2代目のペットを手放さざるを得なかった。

X1は、ペット類飼育が禁止されるマンションとして説明を受け購入したにもかかわらず、YがX1ら入居者の了解を取ることなく、後に飼育可能なマンションとして販売し、X1の生活の平穏等が侵害されたとしてYに110万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

また、X2は、Yからペット類の飼育が可能であると説明を受けて本件マンションを購入したが、飼育できなくなる可能性についてYが説明を怠ったとして、Yに135万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、X1及びX2の請求をそれぞれ11万円、90万円の限度で認容した。

(X1に対する不法行為)

Yは、X1に対し、単に飼育が禁止である旨説明しただけで、管理規約案に禁止条項がなく、後に管理組合で決められるため、飼育する入居者が出現する可能性があること、後にY自身が飼育可能マンションとして販売する可能性があることを説明せず、後にそのように販売した際にもX1に対し説明をしていない。

よって、YにはX1に対する信義則上の義務違反があり、精神的損害を賠償する責めを負う。

(X2に対する不法行為)

Yは、X2に対し、ペットの飼育が可能であることを述べるのみで、先行購入者との間でトラブルが生じる可能性があること、管理組合の議決により飼育できなくなる可能性があることを説明しなかった。

よって、YにはX2に対する信義則上の義務違反があり、精神的損害を賠償する責めを負う。