

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)