

不動産取引・管理における ペットをめぐる紛争事例

研究理事・調査研究部長 福島 直樹

はじめに

- 1 不動産業者の説明責任に関する紛争事例
- 2 マンション管理規約に関する紛争事例
- 3 賃貸借契約に関する紛争事例
- 4 その他の紛争事例

おわりに

はじめに

癒しや絆などを求めペットを飼いたいと思う人が増加している。ペットフード協会が行った調査によると、平成21年に犬を飼育している世帯は18.3%、猫を飼育している世帯は11.2%となっており、飼育意向の割合は各々42.8%、25.3%にのぼっている。また、首都圏のペット可能マンションの数は、平成12年に8564戸（マンション供給戸数の9%）であったものが平成19年には52757戸（86%）となっている（不動産経済研究所調べ）。

その一方で、ペットをめぐる紛争も増加している。ペットを購入した後、ペットが死亡したり病気になったので解約したい、返金してもらいたい、補償してもらいたいなどのトラブルが多くを占めている。

こうした状況を背景に、不動産の取引、管理の分野においても、ペットをめぐる紛争が多く発生している。例えば、平成20年度のマンション総合調査によると、居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容として、ペ

ット飼育は、違法駐車・違法駐輪52.7%、生活音37.1%に続いて34.8%となっている。

当機構でも最近、特定紛争において、ペットをめぐる紛争案件を取り扱った。仲介業者が、買主に対し、前後左右の住人の承諾をもらえばペットを飼えると説明したが、入居の翌日、買主が隣の住人にペットの承諾を求めに行ったところ、承諾は出せないと言われトラブルになったものである。

事情を詳しく聞いてみると、その隣人は前居住者のときは我慢していたが、今はペット細則があるのだから拒否する権利があると主張し、管理人も、仲介業者に対し、「トラブルのもとだから、ペット飼育可として広告を出してはいけない」と注意をしていたとのことであった。買主はその点ははじめて知ったとのことであった。

当機構としては、双方の意見を聞き、調整を行った結果、仲介業者が仲介手数料105万円に90万円を上乗せした金銭を支払うということで和解が成立した（詳細はRETIO 79号参照）。

このように、不動産取引・管理において、ペット飼育の可否等は大きなトラブルの要因となっている。以下ではペットをめぐる紛争事例について紹介することとしたい。

1 不動産業者の説明責任に関する紛争事例

まず、不動産業者の説明義務に関する紛争事例について紹介することとしたい。いずれも不動産業者の曖昧な説明によってトラブルになり、裁判にまで発展したものである。事例(1)については、売主業者が買主にとってペットの飼育ができることがマンション購入を決める重要な要素であることを承知し、分譲開始当初にマンションを購入した者からペット飼育についての了解が得られていないことを承知したにもかかわらず、そのことを告げずペット飼育ができるマンションとして販売したとして、宅建業法処分庁が売主業者を5日間の業務停止処分としている。事例(3)については、マンション販売業者は損害賠償責任はないとされたが、販売時の説明には注意を払いトラブルを防ぐことが望まれる。

(1) 曖昧な説明により、損害賠償責任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)

① 事案の概要

買主X1は、ペット(犬)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、マンション販売業者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請求した。

② 裁判所の判断

裁判所は次のように述べて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。

i) 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。

ii) 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を説明しなかった。よって、Y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。

(2) 曖昧な説明により、損害賠償責任があるとされた事例

(東京地裁 平成13年10月9日 ウエストロージャパン)

① 事案の概要

マンションの一室を購入した買主Xが、マンション販売業者から動物の飼育が禁止されている旨の説明を聞き、それを信じて購入したにもかかわらず、他の一部入居者には飼育可能である旨説明してマンションを購入させたために、動物嫌いのXは本件マンションで不快な生活を余儀なくされているとしてYに対し慰謝料500万円を請求した。

② 裁判所の判断

裁判所は以下のように判断した。

i) Yの関係会社の担当者が、本件マンショ

ンは規則で観賞用小魚や小鳥以外の動物の飼育が禁止されているにもかかわらず、本件マンションの各室を販売したいがために、ペット飼育を暗黙に認める発言をして予めペットを飼っている購入希望者に本件マンションを販売したことが認められる。

その結果、本件マンション内にはペットを飼う入居者とそうでない入居者が混在することになり、原告のような動物嫌いのため予め規約に基づきペットの飼育が禁止されていることを確認して購入した者の期待を裏切り、不快な思いをさせるに至っている。それゆえ、YはXが被っている他の住民による本件マンション内のペットの飼育による精神的損害につき損害賠償の責めを負うべきである。

- ii) 他方、この種のマンションで社会的実態として完全なペットの飼育の禁止が徹底できているかどうかは疑問であること、Xにおいて単に規約とそれに沿った販売員の説明に依拠して完全なペット飼育禁止が実現できると期待することにも無理があることも否めない。
- iii) このような事情を総合考慮すると、YのXに対する不適切な説明ないし勧誘並びに入居後のXの本件のマンション内におけるペットの飼育状況についてのクレームに対する対応態度等からYがXに対して与えた精神的苦痛を慰謝するには50万円をもって償うのが相当と思慮する。

(3) 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とされた事例

(東京地裁 平成16年9月22日 ウエストロージャパン RETIO 62)

① 事案の概要

買主Xはマンション販売業者Yからペット(犬)の飼育ができると説明を受け、マンシ

ョンを購入したにもかかわらず、入居後、ペットをつれてエレベーターに乗らないなど管理組合がペット飼育に対する厳しい方針を打ち出したこと等は不法行為に当たる等として損害賠償を請求する訴えを提起した。

② 裁判所の判断

裁判所は次のように述べてXの訴えを退けた。

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、制定予定の管理規約等の内容を説明する義務を負うにとどまる。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該当する事実はない。

2 マンション管理規約に関する紛争事例

分譲マンションは多数の人が居住していることから、「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。」(区分所有法(以下「法」という。)第6条)と規定し、区分所有者は全員で団体を構成し、規約を定めることができる(法第3条)とされており、これに基づき、ペットの飼育を禁止する管理規約が設けられている。ペットの飼育禁止の効力に関しては、多くの判例が出ているが、平成10年に最高裁判

例が出された。また、これと関連し、規約でペットの飼育を禁止する規定を新設することが、既に飼育している区分所有者に特別の影響を及ぼしているか否かを判示した判例が出されている。さらに、ペット飼育が可能な居住環境であったとしても、平穏な生活が侵害されたとして損害賠償が認められた事例、屋外での猫への餌やりであっても、人格権等に基づき差し止め等が認められた事例を紹介する。

(1) 動物の飼育を禁ずる規約が有効とされた事例

(最高裁平成10年3月26日 ジュリスト NO 192)

① 事案の概要

管理組合Xは、規約により小鳥及び魚類以外の動物を飼育することを禁止していた。ところが組合員Yが犬を飼育するに至ったので、Xは総会決議の上、Yに対し、本件規定違反であるとして犬の飼育中止と、あわせて不法行為を理由に弁護士費用相当額の損害賠償を請求する訴訟を提起した。

第1審はXの主張をほぼ全面通り認め、これに対しYは控訴したが、控訴審はYの控訴を棄却したため、Yが上告した。

② 裁判所の判断

裁判所は、以下の理由により、本件マンションで犬を飼育することは、実害又は実害発生の蓋然性の有無にかかわらず、そのこと自体本件規定に違反する行為であるとして、上告を棄却した。

i) 法第6条は内在的制約の存在を明らかにしており、区分所有者全員の有する共同の利益に反する行為を禁止するものであり、これについては管理規約をこれで定めることができる。

ii) マンション内における動物の飼育は、糞

尿による既存、臭気、病気の伝染、衛生上の問題、鳴き声による騒音等、建物の維持管理や他の居住者の生活に有形の影響をもたらす危険があり、また、動物の行動、生態自体が他の居住者に対して不快感を生じさせるなど無形の影響を及ぼす恐れがあることは明らかである。

(2) 動物の飼育を禁止する規定を新設することが、既に飼育している区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすとはいえないとされた事例

(東京高裁平成6年8月4日 ウエストロージャパン)

① 事案の概要

管理組合Xが、区分所有者であるYに対し、Yが居室内で飼育していることが、改正後の管理規約によって禁止されるに至ったとして飼育の禁止を求めて提訴し、これを認容したことから、Yが控訴した。

② 裁判所の判断

裁判所は、本件犬の飼育はあくまでもペットとしてのものであり、本件犬の飼育が控訴人の長男にとって自閉症の治療の効果があって、専門治療上必要であるとか、本件犬が控訴人の家族の生活・生存にとって客観的に必要不可欠の存在であるなどの特段の事情があることを認めるに足る証拠はないことから、本件改正は控訴人の権利に特別の影響を与えるものとはいえないとした。

(3) マンション隣室のペットの鳴声により平穏な生活が侵害されたとして損害賠償が認められた事例

(東京地裁 平成21年11月12日 ウエストロージャパン)

① 事案の概要

マンション居住者のYの隣に住むXが、Y

の飼犬の鳴き声による騒音のため平穏な生活が侵害されたとして慰謝料等を請求した。

② 裁判所の判断

裁判所は、本件マンションの管理組合理約の使用細則において、他の居住者に迷惑又は危害を及ぼすおそれのある動物を飼育することが禁止されており、Xが犬の鳴き声に対して好ましい感情を抱いていないことが推認されることのほか、Xの居宅において聴取された本件飼犬の鳴き声の程度、Yがその居宅において本件飼犬を飼育していた期間等を総合して勘案し、Xの上記精神的苦痛に対する慰謝料としては5万円、弁護士費用としては1万円が相当と判断した。

(4) タウンハウス屋外での餌やり行為は、人格権を侵害するもの等として差し止め、損害賠償が認められた事例

(東京地裁 平成22年5月13日 ウエストロージャパン)

① 事案の概要

タウンハウスに住む一部区分所有者Yが複数の猫に継続的にえさやりを行ったため、糞尿等による被害を被ったとして、同建物に住むXらが、本建物の敷地等での餌やりの差し止め及び損害賠償を求めた。

② 裁判所の判断

裁判所は、猫の室内飼育は管理組合の動物禁止条項に違反することは当然とした上で、屋外での餌やりについても、段ボール等の提供を伴って住みかを提供する飼育の域に達しているものは、同禁止条項に違反し、飼育の程度に達していないものへの餌やりは迷惑行為禁止条項に違反するとした。

また、屋外での餌やりによりXらに対する被害は依然続いており、受忍限度を超えていることから、人格権を侵害しており、差し請求は人格権請求に基づき猫にえさを与えては

ならない限度で認容すべきとした。

3 賃貸借契約に関する紛争事例

賃貸住宅においても多くの人が居住するため、賃貸借契約において、賃借人に対しペット禁止条項を設けているものがみられる。この場合において、紛争事例としては、借主がペットを飼育したことが、契約解除に結びつく信頼関係破壊の要素とされたものや更新拒絶の正当事由に当たるとされたものがある。但し、事例(2)は一軒家において、賃貸借契約の解除が認められた事例である。

また、ペット飼育が可能な場合であっても、賃貸借契約が終了し、明け渡し、敷金精算をする際において、ペットによるキズ、臭いが付着している場合は、賃借人負担となる。

原状回復をめぐっては、多くの裁判事例があるが、ここではペットに関する事例を紹介する。

(1) 動物の飼育を禁止する特約違反を理由とする契約解除が認められた事例

(東京地裁 平成7年7月12日 ウエストロージャパン)

① 事案の概要

共同住宅の一室を賃貸していた貸主Xが、賃借人Yに対し、動物の飼育禁止の特約に違反して犬を飼育していたとして、賃貸借契約の解除等を求めた。

② 裁判所の判断

裁判所は、以下のとおり、Xの請求を認容した。

犬を飼育すること自体はなんらせめられるべきことではないが、賃貸の共同住宅においては、犬の飼育が自由であるとする、その鳴き声、排泄物、臭い、毛等により当該建物

に損害を与えるおそれがあるほか、同一住宅の居住者に対し迷惑又は損害を与えるおそれも否定できないのであって、そのような観点から、建物内における犬の飼育の禁止をする特約を設けることにも合理性がある。そうすると被告Yが、本件建物内での本件犬の飼育の仕方に意を払っていることはうかがわれるとしても、動物等飼育禁止特約がある以上は、賃借人として特約を守らなければならないというべきである。

(2) 一軒家において動物の飼育を禁止する特約違反を理由とする契約解除が認められた事例

(東京地裁 平成22年2月24日 ウエストロージャパン)

① 事案の概要

XはYに対し、一軒家を賃貸していたところ、Yは約定に違反してフェネックギツネを飼育しており、飼育の停止を求めたが、その後も飼育を続けたため、XはYに対し、賃貸借契約を解除したとして、賃貸借契約終了に基づき本件建物の明け渡しを求めた。

② 裁判所の判断

裁判所は、以下のとおり、Xの請求を認容した。

本件における問題は、動物飼育禁止特約の下で動物を室内で飼育することそのものの可否の点にある。Yが長年連れ添ってきたフェネックギツネに愛着を有すること自体は理解できるけれども、一連の被告の行動を全体としてみると、Xの指摘に耳を貸さずに、自己の都合のみを優先させることに終始してきたとみるほかはない。本件においては、Xが本件賃貸借契約の停止期限付解除の意思表示をした時点で、本件賃貸借契約における当事者間の信頼関係が破壊されているというべきである。

(3) ペット飼育後の消毒費用を賃借人負担とする特約が認められた事例

(東京地裁 平成7年7月12日 ウエストロージャパン)

① 事案の概要

賃貸人Yと賃借人Xの間の賃貸借契約において「ペット消毒については、賃借人の負担で行うものとする。なお、この場合専門業者へ依頼するものとする。」との特約があった。Xの賃貸借契約の解約申入れ、明け渡しに際し、Yは特約によりペット消毒のクリーン費用等を求めたことに対し、Yは、Xの負担すべき費用はないとして敷金の返還を求めて提訴した。

② 裁判所の判断

裁判所は、ペットを飼育した場合には、臭いの付着や毛の残存、衛生の問題等があるので、その消毒の費用について賃借人負担とすることは合理的であり、有効な特約であるとし、クリーニングについては、実質的にペット消毒を代替する者と思われ、賃借人負担とする特約は有効と認められるので、その費用全額5万円はXの負担とするのが相当であるとした。

4 その他の紛争事例

最後に、不動産の取引・管理とは直接関係ないが、第三者との間でペットをめぐるトラブルとなった事例について紹介する。

○ 公道で犬に吠えられて転倒、負傷したことについて飼主の損害賠償責任が認められた事例

(横浜地裁 平成13年1月23日 ウエストロージャパン)

① 事案の概要

Yの飼犬に吠えられたため、転倒して傷害を負ったXが、Yに対し民法718条（動物占有者の責任）に基づき610万2220円の支払いを求めた。

② 裁判所の判断

裁判所は以下のように判断し、Yに438万円の支払いを命じた。

- i) Yは本件犬の行為とXとの受傷との間には、相当因果関係がないと主張する。そして、本件犬の行為としては、単に一回、Xに対し、吠えたというにすぎず、Xに飛び掛かろうとしたことはない。しかしながら、本件犬がXに向かって吠えたことは、Xに対する一種の有形力の行使であるとあるといわざるを得ず、犬の吠え声により、驚愕し、転倒することは、通常ありえないわけではないから、本件犬が吠えたこととXの転倒、ひいては、Xの受傷との間には、相当因果関係があるというべきである。
- ii) 犬を散歩に連れ出す場合には、飼主は、公道を歩行し、あるいは佇立している人に対し、犬がみだりに吠えることがないように飼犬を調教すべき義務を負っているものの解するのが相当である。そうすると、Yの飼犬である本件犬がXに対し吠えたことは、Yがこの義務に違背したものといわざるを得ない。Yの本件犬の保管には過失がある。

おわりに

癒しや絆などを求めペットを飼いたいと思っている人が増加している。このような人にとって、ペットは家族の一員、人生のパートナーととらえていることが多く、ペット飼育ができるかどうかは、極めて重要な関心事項である。従って、売主業者、仲介業者は、ペ

ット飼育ができる物件を探している買主、借主と取引を行う場合、ペット飼育の可否についてきちんと確認する必要がある。その上で、分譲マンションの場合については、重要事項説明書の専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め項目に、管理規約及び使用細則におけるペット飼育の可否に係る箇所を記載しておく必要がある。また、建物の賃貸借の場合にあっても、用途その他の利用の制限に関する事項に、ペット飼育の可否について記載しておくことが必要である。これまで紹介した事例においても、「使用細則で観賞用小魚や小鳥以外の動物の飼育が禁止されているにもかかわらず、マンションを販売したいがために、ペットの飼育を暗黙に認める発言をした」り、「管理規約案にペット禁止条項がないにもかかわらず単に飼育が禁止である旨説明」するなど曖昧に答えたことが後に大きなトラブルの要因になっている。従って、ペット飼育の可否について重要事項説明書等に記載し、書面で残しておくことが後のトラブル防止につながると思われる。

また、近年はペット可能なマンション、賃貸住宅が増加してきていることから、1(2)とは逆のケース、すなわち、当初は、ペット飼育可として販売したマンションを後でペット飼育不可として販売して、トラブルとなり、不動産業者の責任が問われる場合も想定されるので留意が必要である。

一方、飼主もペット飼育に係る規則を遵守する必要があることはいうまでもない。世の中のすべての人が動物好きというわけではない。特に、分譲マンション、賃貸住宅といった共同住宅においては、居住者の意識、居住形態等によって、ペット飼育が制限される場合がある。制限の程度はそれぞれの状況によって個別に決定されることとなるが、飼主のルール遵守に対して、裁判所は厳しい態度で

のぞんでいるものと思われる。ペット禁止の規約等がある場合は、これに従うことはもとより、飼主は動物占有者としての責任を負っている。この点については、平成18年に「動物の愛護及び管理に関する法律」が改正され、内容が強化されている。その中で、動物の飼主は、動物が人の生命、身体若しくは財産に害を加え、又は人に迷惑を及ぼすことのないように努めなければならないと規定しており（第7条第1項）、飼主は、動物を飼う以上、責任を負っていることを自覚しなければならない。