

転ばぬ先の知恵

第4回

マンションという集合住宅である以上、避けては通れない近隣トラブルや管理に関する問題。今回は「マンション内でのペット飼育」問題をはじめ、身近なトラブルに対するアドバイスをお届けします。



相談1

**エレベータ内で
居住者の犬が
おしっこ!
どう対処すれば
いいですか?**

提案

**組合に相談し、
貼り紙などでの
注意喚起を
お願いしましょう**

相談2

**もちろん、
バルコニーは
自由に使用しても
いいんですよね?**

提案

**バルコニーは
使用細則に沿って
使用する必要が
あります**

ペットが飼育できるマンションが増えていますが、そのようなマンションでは、大抵、ペット飼育に関する使用細則が定められています。マンションによりその内容は異なりますが、共用部分にペットを連れ出す場合は、マンションを汚さないことが求められます。ペットが汚損・破壊させた時は、クリーニング費用の全額、または一部の負担が求められることもあります。

合や理事会にまずは相談を。マナー違反が何度も繰り返される場合は、貼り紙などで注意を促してもらったことが有効だと思われれます。ペットのトラブルは、マンション内でのことでも、基本的に飼い主の責任です。マンションで定めた飼育マナーやルールを軽んじると弁償問題や、最悪の場合は裁判になるケースもあります。

今回、エレベータ内で犬がおしっこをしたことは、飼育細則違反にあたるのが通常です。さらに、飼い主が汚損を放置する行為は、飼育上の重大なマナー違反と言わざるを得ません。エレベータ内の粗相はどの犬のものか判断しにくいので、管理組

マンション内でペットと気持ちよく共生するには、飼い主のルール遵守やマナーの向上が不可欠です。しかし、ペットが好きな人と嫌いな人の感覚の差で、トラブルが大きくなる場合もあります。そのような時は、中立な立場の理事会に相談するのも解決の手段でしょう。

マンションの敷地や建物には、「専有部分」と「共用部分」があります。バルコニーは専有部分と思われるがちですが、実は共用部分。標準管理規約の第14条には、「バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラスについて、専用使用権を有することを承諾する」とあります。バルコニーは「専用使用権」が認められているにすぎません。

同じく専用使用権のある「専用庭」は、管理組合が使用料を徴収する例も多く見られます。有償ですが、こちらにも利用制限が設けられています。例えば、物置や滑り台などの遊具を置くことや、眺望や日照に影響を及ぼす恐れのある植物の栽培は認められないケースがあります。また、ウッドデッキやブロックを敷き詰める大規模な変更も、使用細則の禁止事項に含まれる場合があります。

バルコニーの利用は、マンションの管理規約や細則に沿うのが当然のことなので、自由に使用することは認められていません。例えば、バルコニーは非常時の避難路となるため、避難路を妨げる行為や、バルコニーを破損させる可能性があるほどの重い物を置くことは禁止されています。

専用使用権が認められている共用部分を使用することは、マンション居住者の共有財産を借用することに値します。居住者の財産に損害を与えるような行為をすると、管理組合から原状回復を求められる場合もあるようです。

桑田弁護士に相談してみませんか?

皆様のお悩みの中から、毎号、桑田弁護士が的確なアドバイスをさせていただきます。ご相談の内容は巻末のはがきにてお送りください。

アドバイスをくれた人

桑田英隆 / 弁護士、マンション管理士。桑田・中谷法律事務所所属。常に依頼主の立場に立ったアドバイスと、その問題解決の手腕には定評がある。