

## 最近の公害裁判例 第13回

X（マンション管理組合）がY（区分所有者）に対し、専有部分に大量のゴミを放置していることを理由に建物の区分所有等に関する法律58条に基づく上記専有部分の使用禁止と不法行為に基づく損害賠償を求めたところ、使用禁止及び損害賠償とも一部認容された事例

公害等調整委員会事務局

平成23年1月25日東京地方裁判所判決  
(判例秘書登載)

### 【事案の概要】

- 1 紛争の対象となったマンションは昭和53年に建築された10階建てマンションであり（以下「本件マンション」という。）、各階6室合計59室で構成されている。59室とも区分所有の対象とされている。
- 2 Xは本件マンションの区分所有者全員で構成される管理組合であり、Yは平成6年6月に本件マンションの一室（以下「本件居室」という。）の区分所有権を取得し居住するようになった。
- 3 Xは、Yに対し、平成20年3月5日、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）57条1項に基づき、本件居室及びこれに隣接するベランダ（以下「本件ベランダ」という。）に放置されているゴミの撤去及びゴミの放置禁止などを求める訴え（以下「前訴」という。）を提起した。
- 4 XとYは、平成20年9月5日、上記訴訟に関し、(1)ないし(4)のと通りの裁判上の和解（以下「前訴和解」という。）をした。
  - (1) Yは、Xに対し、平成20年11月30日限り、本件居室等に放置されているゴミを撤去する。
  - (2) Yは、Xに対し、本件居室内のゴミ撤去作業の進捗状況を確認するため、平成20年9月30日から上記撤去期限までの間に、Xが本件居室内に一度立ち入ることを承諾する。
  - (3) Yは、Xに対し、上記(2)の確認作業のほか、撤去期限におけるゴミの撤去状況を確認するため、Xが本件居室に立ち入ることを承諾する。
  - (4) 撤去期限までにゴミの撤去が完了しない場合には、Yは、Xに対し、平成20年12月1日からゴミの撤去が完了する日まで、1日につき1,000円の割合による違約金を支払う。
- 5 しかしながら、Yは上記ゴミの撤去をしなかったため、Xは、区分所有法58条1項

に基づく判決確定後2年間の本件居室の使用禁止及び不法行為に基づく金300万円の損害賠償の支払を求めて、本件訴訟に及んだ。

## 【裁判所の判断の要旨】

### 1 区分所有法58条1項該当性

(1) 以下のアないしオの各事実によれば、「区分所有法の共同の利益に反する行為」に該当し、アないしオの各事実に加え事案の概要の事実関係も含めて検討すると、区分所有法57条1項に規定する請求によってはYが放置しているゴミを撤去して共同生活の維持を図ることも困難であり、区分所有法58条1項ないし同条3項に規定する手続要件も充足されている。

ア Yは、前訴和解でゴミ撤去の最終期限とされた平成20年11月30日までに本件居室内のゴミを撤去することができなかった。Xは、前訴の和解調書に基づき強制執行（代替執行）により本件居室内のゴミを撤去することを検討したが、前訴の和解調書の記載ではゴミの範囲が特定されていない等の問題点があり、強制執行（代替執行）を断念した。

イ 平成22年7月21日及び同年8月8日に、Xが本件マンションの外から本件ベランダの状況を確認したところ、いずれも本件ベランダ全体にゴミがあふれかえっており、本件居室の窓ガラスの室内側にもゴミが散乱していることが見て取れる状態であった。

ウ Yは、本件訴訟提起後、本件ベランダの3分の1未満の範囲のゴミしか片付けなかった。

エ 本件マンションでは、Yが放置しているゴミのために異臭が生じ、ゴキブリの被害も増え、本件マンションの区分所有権の財産的価値を低減させる要因となった。

オ YはXに対し、前訴和解で定められた違約金も支払っていない。

### (2) 使用禁止期間

本件居室等の使用を禁止した場合、これ以上ゴミが増えることはないものの、現在あるゴミについては使用禁止期間中そのままの状態のまま放置されることになるのであって、かえって異臭等の被害が拡大するおそれすら懸念される。そうすると、使用禁止だけでは本件居室等のゴミ問題を抜本的に解決するのは困難であり、むしろ、本件訴訟提起の意味合いは、本件マンションの区分所有者の共同の利益に反する行為を継続したことに対する制裁的な要素が強い。よって、使用禁止期間を3か月とするのが相当である。

### 2 不法行為

本件居室等は前訴の提起前から大量のゴミであふれかえっており、これまでほぼ同様の状態が継続してきたと認められるところ、このような状態は他の区分所有者の受忍限度をはるかに超える。そうすると、Yによる大量のゴミの放置は、区分所有者の共同の利益を図るために対応をとるべき立場にあるXに対する関係でも不法行為を構成する。

## 【解説】

### 1 本件の意義

区分所有法は6条1項で「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。」と定めています。

公害事件との関係では、典型7公害のうちの騒音、振動及び悪臭の発生の程度が著しい場合には「区分所有者の共同の利益に反する行為」に該当する場合があります。本件訴訟の裁判所の判断は、「区分所有法の共同の利益に反する行為」に該当する一事例としての意義を有しています。

本件訴訟ではゴミにより発生する悪臭が問題となっており、裁判所の認定事実によりうかがえる本件居室等のゴミの状況に鑑みると、裁判所の判断は相当であると思われます。

また、区分所有法6条1項の義務違反行為に対する対応として、区分所有法では、共同の利益に反する行為の停止等の請求（57条）、使用禁止の請求（58条）、区分所有権の競売の請求（59条）、占有者に対する引渡し請求（60条）の各定めがあります。

前訴が区分所有法57条1項、本件訴訟が区分所有法58条1項に基づく請求です。裁判所の認定事実によれば、管理組合がかかる措置を講ずることもやむを得ないものといえます。

### 2 前訴和解の評価

ただ、裁判所の認定事実を踏まえ、管理組合の対応としてより適切な対応がなかったか、なお検討を要するのは、管理組合が前訴の和解調書に基づき強制執行によるゴミの撤去を試みたが、ゴミの範囲が和解調書の記載では特定不十分のため強制執行が不能との指摘を受け、強制執行を断念したとされる点です。

強制執行の対象となるゴミが何か特定されないと強制執行のしようがないということは、理論上は理解できます。しかし、強制執行が可能であるためのゴミの特定の方法とはどのようなもののでしょうか。人の価値観によってゴミと考える対象は異なりうることを考慮すると相当な難問です。「悪臭の発生源となるゴミに限る」などの限定ではどうでしょうか。言葉での定義付けが難しければ、写真等を和解調書に添付して特定することを試みるべきかもしれません。

また、前訴は本件居室等に放置されているゴミの撤去及びゴミの放置禁止などを求める訴えであったということから、裁判上の和解ではなく認容判決で終了した場合についても、ゴミの特定が不十分として強制執行が不能となった可能性があります。あるべき十分な対応策が何かは裁判所の認定事実からは判明し難いですが、前訴の担当裁判官と両当事者間で協議が十分であったかどうかは疑問なしとはしません。同様の事例が問題となった場合にはその点の留意が必要と思われます。