

相談者（Aさん）

この度総務課の係長に就任したAです。早速ですが、今日は町営住宅の問題についてアトバイスを頂戴しにまいりました。

弁護士 お宅の町では町営住宅はどれくらいあるのですか。

Aさん 築二〇年になる棟制住宅と築八年の四階建てのアパートがあります。入居数は合計で二〇〇世帯くらいです。今回の相談はアパートの件なのです。入居してもらう時に賃貸借契約を締結するのですが、契約書の中に「ペット類の飼育は禁止する」という条項が入っています。ペットブームもあって、いろいろと問題が発生しています。

弁護士 確かに屋内でも飼育できる小型犬がブームですので、問題が発生しそうですね。具体的にはどんな問題なのでしょう。

Aさん アパートの二階に住んでいるMさんという住人がこの夏からチワワを飼い始めたのです。小さい犬なのですが、鳴き声はけっこう大きいようで、隣の部屋の住人から町に対してクレームがあったのです。契約書で禁止されているのだから、Mさんに犬を飼うのを町がやめさせるべきだと言っています。

弁護士 町の方でMさんに話はしましたか。

Aさん すぐにMさんを訪問して事情を聞いてきました。Mさんによると飼っている犬は

は私も民間の賃貸アパートに住んでいるのですが、息子にハムスターを飼いたいとねだられているのです。同じアパートの同級生も飼っているのだそうです。ハムスターならば小さいですし、めったに鳴きません。隣の部屋にも影響がないので買ってあげてもいいでしょうか。

弁護士 難しい質問ですね。確かにハムスターは小さいし、余り鳴かないようですね。でも物をかじる習性があるようですから、建物を傷める危険性がありますし、臭いがけっこう強いそうです。また、部屋から逃げ出すといったことも考えられます。直ちに飼ってもいいとは断言できませんね。

Aさん そうなんです。息子には先生のお話を教えて、諦めさせなければなりませんかね。それから以前に爬虫類を飼うことが流行ったことがありましたが、その場合はどうですか。

弁護士 爬虫類は鳴かないといわれています。しかしながらヘビやワニなどは逃げ出した場合危険ですし、トカゲやカメレオンなどを含めて爬虫類は見るのも嫌だと行って毛嫌いする人も結構多いでしょうから、生活の平穏が乱されるといえる要素は大きいと思います。

Aさん そうすると飼ってもよいペットといかないペットはどうやって区別すればよいの

法律に強くなる！

連載【まちづくりの法律相談】

第11回

ハムスターは飼えないですか

小さなチワワで、めったに吠えないし、部屋も汚したりしないように躰をしているので、問題はないというのです。また、Mさんはクレームをつけている隣の部屋の住人も熱帯魚を飼っているのだから、自分だけだめだと言われるのは納得できないというのです。困っ



ですか。

弁護士 建物の所有者や同じアパート内の住人にどのような支障を及ぼすおそれがあるかということやペットの習性と飼育する管理状況をふまえて総合的に考えていかなければなりませんね。アパートの防音状況も重要な要素の一つですね。

Aさん 最近ではペットを飼えることを売り物にしているマンションも増えているようです。一部の町営住宅を「ペット可」の契約に変えることも検討してよいでしょうか。

弁護士 確かにそのようなマンションが増えていることは事実のようです。新しく建設して新規に入居者を募集する場合には比較的問題は少ないかもしれませんが、でも人の嗜好は様々ですし、体質的に動物を受入れられない人もいるわけですね。「ペット飼育禁止」という

てしまいました。契約書に書いてある禁止条項の意味をどのようにとらえればよいのでしょうか。

弁護士 町営住宅は町と住人との間で賃貸借契約が交わされますので、その意味では民間の賃貸借と全く同じ法律関係になります。最近では「ペット飼育可」のマンションやアパートも増えてきましたが、まだまだ多くの賃貸借契約書にはペット飼育禁止条項が入っています。この禁止条項はペットの飼育によって建物が損傷したり、ペットの鳴き声、排泄物臭い等によって、同じアパートの住人が生活上安全面や衛生面で支障をきたすことが予想されることから合理性があり、有効と考えられています。東京地裁平成七年七月一二日判決も禁止条項を有効と判断しています。

Aさん いくら小さな犬だとしても、今の判決例からすると違反行為になるのですね。でもそうすると、Mさんの隣人が熱帯魚を飼っていることも違反していることになりませんか。

弁護士 形式的に考えるとそうなりそうですが、熱帯魚では建物所有者やアパートの他の住人に迷惑がかかることは殆ど考えられませんので、禁止条項の対象外になると言ってもいいと思います。

Aさん 良く解りました。ところで先生、実

契約内容だからこそ、このアパートに入居したという人もいるかもしれません。したがって途中からそのようなアパートを「ペット可」にすることは大きな問題があると思います。Aさん なるほど、確かにその通りですね。慎重に考えたいと思います。

弁護士 その方が良いでしょうね。

Aさん この様なペット禁止条項に違反した場合は直ちに賃貸借契約は解除できるのでしょうか。

弁護士 そうはなりません。契約に違反していても、家主との信頼関係が破壊されたと認められなければ解除はできないと考えられています。

Aさん どのような場合に信頼関係の破壊が認められるのですか。

弁護士 建物の損傷が現実化したり、近隣の住人から苦情が続いた場合に、警告をしてもなお同じように飼育を続ける場合が典型的なケースですね。

◎執筆者



阿部・佐藤協同法律事務所
弁護士 佐藤 裕一
(さとう ゆういち)
東北大学法科大学院教授
宮城県人事委員会委員