

身近な法律相談



弁護士 渡部 英明

マンション内で犬猫の飼育が禁止されている場合、犬猫の飼育をしている区分所有者とマンション管理組合との間でトラブルが生じる場合があります。犬猫の飼育は、飼っている方にとっては、家族同然であり、生活していくうえで欠かせない価値があります。他方、犬猫を飼っていない方には、アレルギーの問題、騒音や臭いなどにより、平穏な生活環境に影響を及ぼすので、犬猫の飼育を禁止してほしいという要請があると思われます。

今回は、犬猫の飼育を禁止しているマンションの管理規約に合理性はあるのか、また、犬猫を飼育している区分所有者に対して、犬猫の飼育を禁止することができるのかなど、犬猫の問題を検討していくことにしましょう。

Q₁ マンション内における犬猫の飼育を一律に禁ずるマンション管理規約に合理性はあるでしょうか。

A₁ 裁判例（平成8年7月5日東京地方裁判所判決）よれば、犬猫の飼育を一律に禁ずるマンション管理規約には合理性があるとされています。この事例の判決は、マンションが動物の飼育を配慮した設計・構造ではなかったため、次のように述べています。「マンション内における動物の飼育は、建物の構造上、前記のような問題点があることからすれば、糞尿によるマンションの汚損や臭気、病気の伝染や衛生上の問題、鳴き声による騒音、咬傷事故等、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ることはもちろんのこと、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の無形の影響をも及ぼすおそれのある行為といわざるをえない。」「また、具体的な実害が発生した場合に限って規制することとしたのでは、右のような不快感等の無形の影響の問題に十分対処することはできないし、実害が発生した場合にはそれが繰り返されることを防止することも容易でないことが考えられる。したがって、規約の適用に明確さ、公平さを期すことに鑑みれば、右禁止の方法として、具体的な実害の発生を待たずに、典型的に前記のような有形、無形の影響を及ぼす危険、おそれの少ない小動物以外の動物の飼育を一律に禁ずることも合理性が認められる」としています。

Q₂ そうすると、犬猫を飼育している区分所有者は、マンション管理組合から犬猫の禁止を求められた場合、それに従わなければならないのでしょうか。

A₂ 問題1の裁判例では、犬を飼育していた事例ですが、裁判所は、区分所有者に対し、「犬を飼育してはならない」としました。ただ、上記事例のマンションでは、犬猫一代限りでのみ飼育を認め、歳月の経過とともに違反者を皆無にしようと総会決議で決めていたにもかかわらず、それを知らながらあえて犬を飼い始めた区分所有者に対して、犬の飼育を禁止を認めたものです。

実際には、①当該マンションの設計・構造、②他の区分所有者とペットが接触する機会の有無、③盲導犬等、犬を飼う方にとって生活上必要不可欠か否か、④これまでペット飼育を明確に禁じていなかったなどのこれまでの理事会の対応等の事情を考慮し、⑤区分所有者のアンケートや総会などの決議などを通じて、果たして、犬猫の飼育を実際に禁止すべきなのか、検討されるのがよいものと思われます。

Q₃ これからマンション内で犬猫等のペットを禁止する規約を創設するに際し、既にペットを飼っている区分所有者にとって、ペット禁止の規約を創設することは、「特別の影響」があるものとして、その区分所有者の承諾がないと、規約自体無効になるのでしょうか。

A₃ 裁判例では、飼い主の身体障害を補充する意味を持つ盲導犬のように、その動物の存在が飼い主の日常生活・生存にとって不可欠な意味を有する特段の事情がある場合には、動物の飼育を禁止することは飼い主の日常生活・生存自体を制約することになる」ので、「特別の影響」がありますが、それ以外の場合は、「特別の影響」にはあたらないとしています（平成6年8月4日東京高裁判決）。

ペット禁止の規約を創設する際には、動物を飼育している区分所有者の動物を飼う理由を確認した上で、「特別の影響」に当たらないか確認し、「特別の影響」に当たる区分所有者であれば、その承諾を得た上で、規約を創設するなど、慎重に対応するのが望ましいものと思われます。