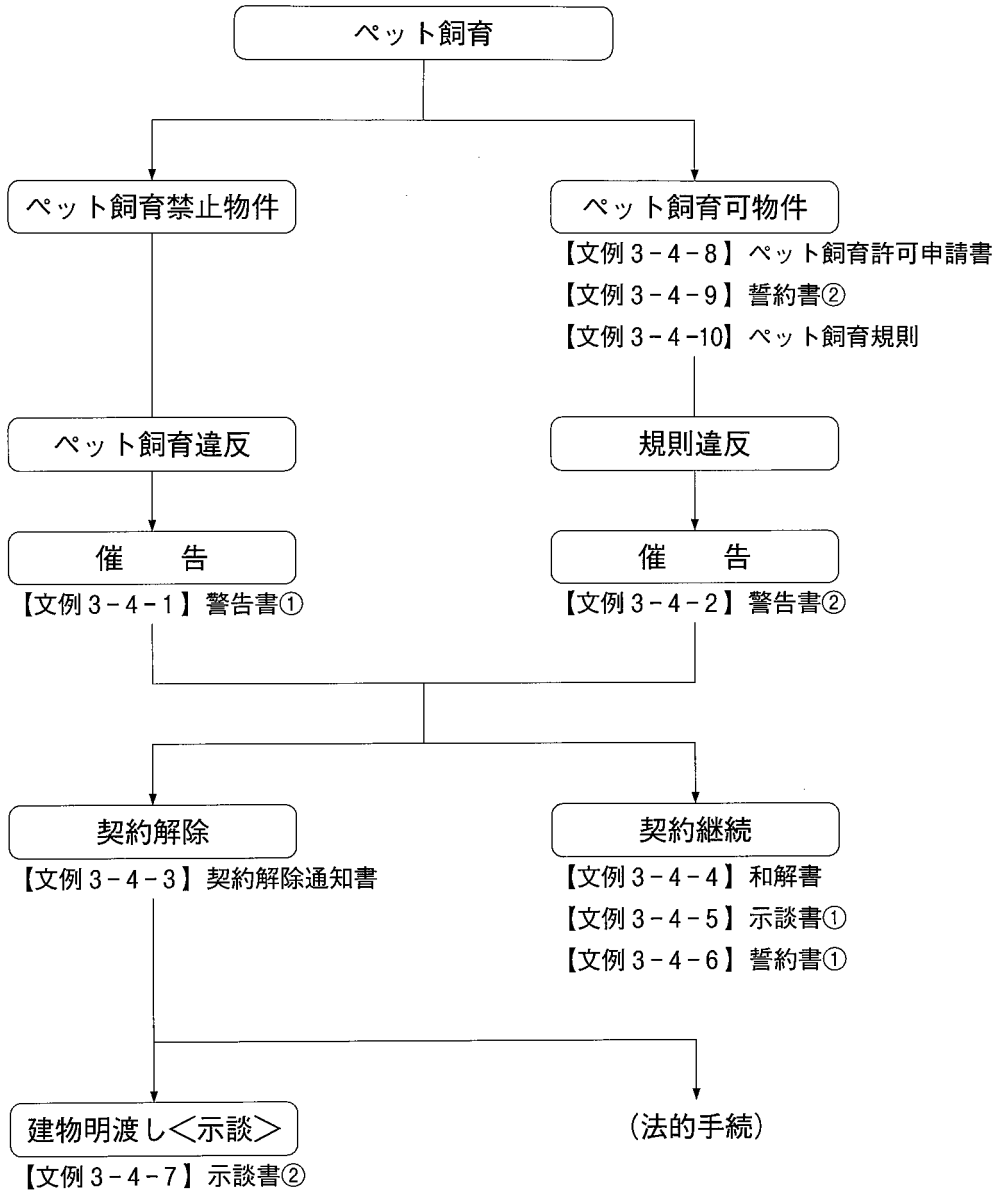


第4節 ペット飼育違反



1 ペット飼育禁止特約の適法性

建物賃貸借契約において、犬、猫等のペット飼育を禁止する特約は多くみられ、殊にマンション等共同住宅においてはペット飼育可の物件は非常に少ないのが実情です。このペット飼育禁止特約は、共同住宅が建物の構造上、設備上ペット飼育に不適であるという建物用法上の問題と、近隣住民の平穏な生活を妨害するという二面から適法とされております（東京地判平7・7・12判時1577・97）。

しかしながら、賃借人がペット飼育禁止特約に違反して犬、猫等を飼っていることを知りながら賃借人が何も抗議しないと、法律的には追認したとみなされることがあります。特に契約書の書換え時に賃借人が犬、猫等を飼っていることを知りながら、賃借人が何も言わずに書き換えれば、契約書上、特約の記載が残っていてもその効力が失われたと認められてもやむを得ません。

2 ペット飼育禁止特約違反と契約解除権

賃借人が建物賃貸借契約上のペット飼育禁止特約に違反してペットを飼育すると、賃借人からの飼育中止を催告し、それに従わない場合には原則として契約解除権が発生します。しかし、例外として、ペット飼育により近隣居住者に迷惑がかからず、賃借人との信頼関係が損われなければ契約解除が認められないことがあります（東京北簡判昭62・9・22判タ669・170）。

3 ペット飼育禁止特約がない場合のペット飼育と契約解除権

賃貸借契約書にペット飼育禁止特約がなくても、その飼育が通常の居住に付随して許容される範囲を逸脱し、信頼関係が破壊されれば、用法違反（民616・594①）として契約を解除されることがあります（東京地判昭62・3・2判時1262・117）。

4 ペット飼育可物件におけるペット飼育規則違反と契約解除権

ペット飼育が認められる共同住宅には、契約上、またはペット飼育規則上の制限（禁止事項）があり、それに違反すれば契約解除理由となります。

5 ペット飼育トラブルの解決文例

(1) ペット飼育禁止特約に違反してペットを飼育していることが発覚した場合の、ペット飼育の中止を求める警告書（民541）は【文例3-4-1】、賃借人がその警告に従わない場合の契約解除通知書は【文例3-4-3】です。

(2) ペット飼育可物件において、ペット飼育規則に違反した場合の警告書は【文例3-4-2】、賃借人がその警告に従わない場合の契約解除通知書は【文例3-4-3】に準じて作成してください。

(3) ペット飼育に対する警告に対して、【文例3-4-4】はペット飼育を中止して契約を継続する場合の和解書、【文例3-4-6】はそれとともに賃借人に提出させる違反行為を繰り返さないことの誓約書です。また【文例3-4-7】はペット飼育可の一戸建住宅において、近隣住民の苦情に基づき、やむなく契約解除を合意した示談例です。

また、ペット飼育可物件において、賃借人が許可なくペットを飼育した場合に、それを追認して契約を継続する場合の示談書は【文例3-4-5】です。

(4) ペット飼育を認める共同住宅のペット飼育許可申請書は【文例3-4-8】であり、誓約書【文例3-4-9】も合わせて提出してもらってください。また、賃貸借契約書に付随するペット飼育規則は【文例3-4-10】の文例を参考にして作成してください。

参考判例

○東京地判平7・7・12判時1577・97

犬の飼育自体は何ら責められるべきことではないが、賃貸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または損害を与えるおそれも否定できないので、共同住宅内における犬の飼育を禁止する特約を設けることには合理性があると判示（本件は、約5年以内緒で犬（ヨークシャテリア）を飼育していたが、賃借人交替で発覚したのちペット飼育禁止違反による契約解除が認められた事例）

○東京北簡判昭62・9・22判タ669・170

犬猫飼育禁止特約にかかわらず、身体障害者が9年にわたり座敷犬（ペキニーズ）2匹を飼育していたことにつき、被害はなく信頼関係が破壊されていないとして特約違反による契約解除を認めなかった事例

○東京地判昭62・3・2判時1262・117

犬猫飼育禁止特約がなくても、猫10匹の飼育により、建物が汚損し、近隣にも被害を及ぼしていると認定して、用法違反による契約解除を認めた事例

相談事例

ペット飼育に関連し、相談を受けた事案としては次のようなものがあります。

- ① ペット飼育禁止物件において、空室対策としてペット可にて募集したところ既入居者から、ペット飼育禁止物件として入居したのだから賃貸人の契約違反であると訴えられた例。
- ② ペット飼育禁止物件において、ペット飼育を黙認する慣行がある場合のペット禁止の可否が争われた例。

文例3-4-2

警告書②—ペット飼育可物件において、ペット飼育規則違反に対し警告する場合

平成__年__月__日

殿_____
印〔注1〕

警 告 書〔注2〕

あなたは、私所有の____マンション__号室に、ペット飼育を認めて賃借し、小型犬1匹を飼育しておられますが、最近、__階の隣や階下の入居者から、「昼夜を問わず頻繁に犬の鳴き声がし、注意に行っても不在ばかりで、ノイローゼになっている、ペット飼育を中止させてほしい」との苦情がきております。

当マンションは「ペット飼育可」であり、あなたが飼育する犬についても審査の上、飼育を認めておりますが、ペット飼育規則には、「外出、外泊などにより長時間不在にする場合はペットを居残らせてはならない」旨定められ、また「ペットの鳴き声により、他の入居者や近隣住民などに迷惑をかけないように細心の注意をもって飼育しなければならない」と定められております。

つきましては、今後、外出時には必ず犬を居残らせないようにし、不在時に犬の鳴き声で近隣居住者に迷惑をかけないようにされたく嚴重注意をいたします。

あなたが、この注意に従わず、今後も近隣居住者から苦情が続くようであれば、上記規則により犬の飼育を中止するか、または契約解除の上、本件マンションを退去していただかなければなりませんので、必ずこの警告に従ってください。

以 上

〔注1〕 当事者の表示は第1章第5節2を参照してください。代理人により発信する場合は、第1章第4節を参照してください。

〔注2〕 後日の証拠とするため、内容証明郵便（配達証明付）を利用してください（第1章第3節参照）。配達証明書、返戻された場合の封筒も大切に保管してください。

解 説

ペットの飼育を認める「ペット飼育可」物件では、通常、ペット飼育に関する規則が定められています。その規則は賃貸借契約と一体となっていますので、規則違反であれば、催告（警告）の上、契約解除をすることができます。

ペット飼育におけるペット飼育規則のモデル例は【文例3-4-10】です。ペット飼育可の場合は、ペットを飼育しているか否かという客観的事実ではなく、ペットの飼育方法（マナー）に関するトラブルが多く、居住者間の感情的対立がエスカレートして問題が大きくなりますので、そのようなことにならないように解決することが大切です。

文例3-5-2

警告書②—室内に大量のゴミ類を放置している入居者に対し警告する場合

平成____年____月____日

殿_____
印〔注1〕

警 告 書〔注2〕

- 1 私は貴殿に対し、貴殿が居住中の____マンション____号室を住居として賃貸しておりますが、最近、近隣居住者から、貴殿の居室より悪臭が放たれ、害虫（ゴキブリ、アリ）が出るとの通報があり、貴宅内を調べさせていただいたところ、室内に大量のゴミと思われる不要物が保管されていることが判明いたしました。つきましては、次の理由により、至急、室内のゴミ等不要物を搬出撤去してください。
- (1) 上記建物は住居として賃貸し、ゴミ類等の物置場とすることは用法違反である。
 - (2) 室内のゴミ類により悪臭、害虫を発生させ不衛生であり、近隣に著しい迷惑をかけている。
 - (3) 万一、火災発生の場合、火勢を強め損害を大きくするおそれがあり、建物の管理、保全のために危険である。
 - (4) 室内の換気が不十分となり、内装、設備を汚損する。
- 2 貴殿が、この警告に従ってゴミ類を搬出撤去されない場合、私としては、やむなく貴殿との賃貸借契約を解除して明渡しを求めるとともに、ゴミ類処分費用その他一切の損害を請求いたしますので御承知おきください。

以 上

〔注1〕 当事者の表示は第1章第5節2を参照してください。代理人により発信する場合は、第1章第4節を参照してください。

〔注2〕 後日の証拠とするため、内容証明郵便（配達証明付）を利用してください（第1章第3節参照）。配達証明書、返戻された場合の封筒も大切に保管してください。

文例8-4-3

通告書—車両の処分を予告する場合

平成__年__月__日

殿_____

印【注1】

通 告 書【注2】

私は貴殿に対し、_____
_____マンション____号室とともに、付帯駐車場_____
_____を賃
貸しておりましたが、貴殿はその賃貸借契約が平成__年__月__日に終了し、建
物を明け渡されたにもかかわらず、上記駐車場に車両を放置したままとなっております。

つきましては、本書到達後__日以内【注3】に放置車両を搬出、撤去するか、その
予定を回答してください。

もし、この通告に従って撤去されない場合は、法的手続により処分するか、または
貴殿が車両および車両内動産類の所有権を放棄したものとみなして処分の上、法的手
続または任意処分に要する諸費用、および駐車場占有期間中の駐車場不法占有損害金
を請求させていただきますので、あらかじめ御承知おきください。

以 上

〔注1〕 当事者の表示は第1章第5節2を参照してください。代理人により発信する場合は、第
1章第4節を参照してください。

〔注2〕 後日の証拠とするため、内容証明郵便（配達証明付）を利用してください（第1章第3
節参照）。配達証明書、返戻された場合の封筒も大切に保管してください。

〔注3〕 郵便物の配達が遅れることがあるので「__日以内」と指定するのは不適切であり、「本
書到達後__日以内」とすべきです。なお、期間の計算は初日不算入が原則（民140）です
ので、到達の翌日から計算します。