

『賃貸借住宅におけるペットの飼育』

最近では独居する高齢者や動物とのふれあいを求めてペットを飼育する人が増えています。そして賃貸のマンション、アパートの中には、犬や猫等のペットが飼えることを売り物にする物件もでてきています。しかし、多くの部屋の賃貸借のケースではペットの飼育禁止が契約の条項に入れられており、それに違反した場合は解除の一事由となる旨記載されています。

例えば、学生ハウジングの賃貸借契約書では「犬、猫、ウサギ、鶏その他の動物、家畜を飼育すること」を特約で禁じています。ペットの飼育を禁止する理由としては、家主が他の借主に対して静穏に居住させる義務を負っており、動物の鳴き声や悪臭等により他の借主に迷惑がかかることを防ぐ必要があること、また、動物の飼育により建物内部が汚されたり壊されたりする財産的損失を防ぐこと、借り手が少なくなり空室が増える等を避けること等の事情が考えられます。

借地借家法では、借主に不利な内容の契約は無効とする旨定めています。ペットの飼育は共同住宅の賃貸人や他の居住者に迷惑をかける恐れがあるということで、その禁止の特約には一応の合理性があり有効であるとされています。しかし、借主がペットを飼ったからといって、常に直ちに賃貸借契約の解除が認められるわけではありません。これまで、いろいろなケースで説明してきましたように、その特約違反が賃貸人との間の信頼関係を損なう程度の違反でなければ契約の解除は認められません。

例えば、借主が部屋の中で熱帯魚や小鳥を飼ったとしても、部屋を汚さず不快な悪臭や騒音を近隣に及ばさない場合は契約の解除は困難でしょう。また、犬や猫については、糞尿の処理や抜け毛等衛生面や悪臭、さらに鳴き声による騒音の問題があり、不十分な飼育がなされていけば契約解除できるケースが多いでしょう。しかし、盲導犬や聴導犬等、目や耳の不自由な人の生活に欠かせない動物で、訓練が十分されていけば契約解除出来ないケースもあるでしょう。また、トカゲや蛇等のハ虫類についてはどうか、他の動物はどうか等については、その動物の性質や飼育状況等個々のケース、事情を考慮して判断する必要があるでしょう。そして、今後益々ペット人口が増える状況では、ペットに関する更に細かい規制の仕方も検討していく必要が生ずるでしょう。将来はペット飼育をある範囲内で認める賃貸も増えてくるかもしれません。