

先日、妻と一緒に愛犬のエサを買いにペットショップに行くと、シヨーケースの中にたくさんの可愛い犬がこちらを見ていた気がした。来訪者は他にも何人かいて、生後1〜2ヶ月くらいの小さく幼気な犬がいるシヨーケースの前に陣取っていた。ふとその少し横にあるシヨーケースに目を移すと、そこには生後6ヶ月以上は経ったであろう少し大きくなった犬がこちらを寂しげに見ていた。明らかに売れ残りの犬たちである。

ある報告によれば、親犬のもとで50日から70日くらい育ててから親離れをした犬を購入するのが望ましいそうだ。親犬と触れ合い、他の犬と一緒に育つなどして学習し、社会性を身に付けた犬が良いと。しかし実際には、小さな方が消費者の購買意欲をそそるようで、乳離れもできていない犬を親犬から引き離してシヨーケースに入れられる事例が多い。

売れるまでシヨーケースの中で排尿・排便をし、いわば、食う、寝るだけのストレスいっぱい生活を余儀なくされているのではないか…。

また、いわゆる売れ時を過ぎると価格を下げ、それでも売れ残れば、

知り合いなどに無償譲渡し、それでも駄目ならば、ホームセンターなどで移動販売するらしい。最終的に売れ残った犬の中には、保健所で処分されることもあるそうだ。

さて、ペットは家族の一員として生きている。その家族である犬と一緒に暮らすためにどのような問題が生じてしまう可能性があるのかを、今回は賃貸マンションに限定して考えてみたい。

現在は、居住しようとするマンションが「ペット可」かどうかは、不動産業者から重要事項の内容として説明を受けるのが通常だから、ペットを飼えるのかどうかはしっかり把握できる。逆に契約書に「猛獣、爬虫類、犬、猫等の動物は飼育してはならない」という条項が入っていればもちろんだが、契約書に必ずしも明記していなくても、ペット禁止の特約を重要事項の内容として説明を受けていればペットを飼育してはならない。

住み始めてから大家さんにはばれてしまった場合、契約解除の主張が

必ず認められるというわけではないが、ペット禁止特約がありながら、犬や猫などを飼っていることでクロスや床などがひどく傷つけられたり、糞尿が後始末されていないことでマンションが不衛生になったりとか、近隣居住者から泣き声がうるさいなどといったクレームが大家さんに繰り返されるような状況になったら、賃貸人である大家さんと賃借人との間の信頼関係が破壊されたと評価されて契約が解除され得る。もちろん、特約違反でペットを飼ってしまったことから、退去時の原状回復の範囲も通常よりも広くなる。賃借人の負う原状回復義務の範囲には、いわゆる自然損耗とか、通常の使用によって生じた損耗等の修繕費用は含まれず、賃借人の故意や過失によって生じた損耗、善管注意義務に違反したり、通常の使用を超えるような使用による損耗等に限られるのが一般的。特約に違反してペットを飼育したことによって傷ついた床やクロス、匂いを消すためのクリーニングなどの修繕費用は通常の使用によって生じた損耗とはならず、賃借人の善管

注意義務や用法遵守義務違反により生じた結果といえる場合が多い。では、ペット飼育が許されている場合はどうだろうか。ペットを飼育すること自体は許されているので、そのことだけで解除されることはない。退去時においても通常の使用によって生じた損耗と考えられる範囲ならば、賃借人は原状回復義務を負わないだろう。

だからといって契約を解除されることはないだろうと安心するのは禁物。糞尿の後始末を放置して匂いがひどいとか、夜泣きがひどくて付近住民が眠れないという状況は「ペット可」でも許されるものではない。糞尿の後始末をきちんとする、夜泣きをしないようにしつけをするなど、飼いが主が適切に対応しない場合には、「ペット可」であっても用法遵守をしていないと判断され、大家さんとの信頼関係が破壊されたことを理由に契約を解除されることになる。更に、糞尿の放置や夜泣きなどのために付近住民の生活に大きな支障が生じた場合などは、不法行為に基づく損害賠償請求が住民側からなされる可能性もあることに注意を要する。

『ペットと生きるために』

高橋 司 たかはし・つかさ

弁護士。1963年生まれ。北海道大学大学院法学研究科修了。「高橋・日浦法律事務所」代表。