

賃貸建物の用法制限

ペット禁止特約も有効



賃貸借契約において、借主は貸主に対する賃料支払義務のほか、善良な管理者の注意をもって賃借物を保存する義務（民法 400 条）や契約または賃借物の性質によって定まった用法に従い、その物を使用収益する義務（同 616 条、594 条 1）を負います。

建物の賃貸借契約において、契約による用法制限として「ペット飼育禁止」の特約を設けることがあります。判例は、ペットが部屋を傷つけたり、騒音や悪臭、近隣トラブルの原因となったりすることが多いことから、このような特約も原則として有効なものと認めています。

借主がこの特約に違反した場合、貸主は借主に対しペットの飼育を止めるよう求めることができるほか、借主の債務不履行として賃貸借契約の解除することができます。

ただし、特約が有効だからといって借主が特約に違反してペットを飼育した場合に、常に解除が認められるわけではありません。一般的な建物賃貸借契約の債務不履行解除の場合と同様、貸主と借主の間の信頼関係が破壊されたといえる状況でなければ解除は認められません。

たとえば、小動物をカゴに入れてカゴから出さずに飼育し、衛生、悪臭、騒音といった問題が発生していないような場合には、たとえペット飼育禁止の特約があっても、特約違反のみを理由とする解除は認められないでしょう。

ペット禁止特約の有無にかかわらず借主のペットが原因で建物を汚損、破損されるなど貸主が損害を被った場合には、借主に対して、その損害の賠償を請求することができます。

ペット飼育禁止の特約が契約に盛り込まれていない場合であっても、ペット飼育の状況によっては用法に違反する行為があると認められ、契約解除の原因となることがあります。

借家の室内で猫を 10 匹放し飼いにしていたほか、借家の周囲にペットフードなどのえさを置くなどしたため、野良猫十数匹余りが常時敷地内に集まり、その悪臭や鳴き声について近隣から苦情が出たために貸主が契約を解除し、建物の明け渡しを借主に求めたという事案において、裁判所は特約がなくともペットの飼育が居住に付随して通常許容される範囲を明らかに逸脱し、信頼関係を破壊する程度に至った場合には用法違反として賃貸借契約を解除できるとしたうえで、貸主の明け渡し請求を認容しました（東京地裁昭和 62・3・2）。