

転ばぬ先の知恵

第10回

マンションという集合住宅である以上、避けては通れない近隣トラブルや管理に関する問題。今回は、ペットを飼う際の注意点について解説します。



相談1

ペット飼育がOKのマンションに住んでいるのですが、蛇などの爬虫類を飼育している人がいます。なんだか怖いんですが、我慢するしかありませんか？

「ペット飼育可」ということであれば、おそらくお住まいのマンションでは「ペット飼育細則」が定められているのだと思われます。最近のマンションでは、飼育可能な動物について種類や大きさ、頭数まで明確に定められているのが一般的です。まずはペット飼育細則の禁止事項に目を通してみましよう。ただ、爬虫類の飼育を明確に認めるような細則例は、一般的にはあまり見かけないようです。

仮に爬虫類に関する記述がなく「他の居住者に迷惑又は危害を及ぼすおそれのある動物を飼育すること」として禁止されているケースも考えられます。このような場合、たとえば環境省が危険な動物として定めているトラやワニ、マムシなど、約650種の「特定動物」などが当てはまると考えられます。また、「なんだか怖い」という個人の主観だけで禁止することはできませんが、蛇などの爬虫類が

「迷惑又は危害を及ぼすおそれのある動物」に当たる可能性は十分にあります。判断としない場合は管理組合へ相談してみるのがよろしいと思います。

ペット飼育のトラブルは解決しにくい問題のひとつです。飼い主にとってペットは欠かせない家族の一員ですが、居住者の中には動物が苦手な方も存在します。ペットを飼う方は動物が苦手な方にも配慮した飼育を心がけることが大切です。

相談2

築40年のマンションに住んでいます。管理規約は建築当時そのままになっているようなのですが、内容を修正しなくてもよいのでしょうか？

本連載でもこれまでに何度かご説明しましたが、各マンションの管理規約には、そのガイドラインとなる「マンション標準管理規約」が存在します。これは国土交通省が作成・開示する標準モデルで、定期的に見直し、都度改正がされています。40年前から管理規約の変更がされていないということは、標準管理規約がない状況で策定されたと考えられますので、現在ではそぐわない項目も存在して

いるかもしれません。管理規約と標準管理規約を必ず同じ内容にする必要はありません。ただし区分所有法の改正などに従って標準管理規約の内容も変更されていますので、そのまま放置されている場合、結果的に区分所有法違反などに陥っている場合も考えられます。たとえば昭和58年に法改正が行われ、区分所有者による集会の招集要件が区分所有者、議決権ともに1/4以上から1/5

以上へと引き下げられました。この変更に対応して標準管理規約も改正が行われており、仮に以前の1/4のまま運用していた場合は違法状態になってしまふと考えられます。管理規約は共同生活の基本ルールを定めるものです。法制度の改正や時代の変化に応じて、適時変更しておく必要があります。改正作業は専門性が高いので、管理会社や、我々のような専門家にご相談ください。

Adviser
桑田英隆 先生

1974年東京生まれ。桑田・中谷法律事務所所属。マンション管理士の資格を持つ数少ない弁護士。依頼者の立場で様々な問題に取り組んでいます。念願のジム通いをGW明けから始動！ どんたくり体も軽い今日この頃、だそう。

本連載へのご相談は巻末のハガキにて