



質問

ペット飼育に関して新たに規定を定める場合、普通決議ですか、特別決議ですか。

(相談概要)

ある管理組合で、ペットの飼育に関して何等規定がないことから、ペット飼育の可否も含んだ使用細則を制定しようと検討しています。総会で決議しようと考えていますが、使用細則の制定であることから普通決議でよいでしょうか。なお、当該管理組合の規約は、マンション標準管理規約に準拠しています。



回答

管理規約の設定、変更又は廃止は特別決議、使用細則は普通決議で決めることが必要ですが、本件のように、使用細則内に、「専有部分の使用に関する制約」を新たに規定することになるような場合、まずは、特別決議で基本的な事項を管理規約で定め、その上で、細部を普通決議により使用細則で定める等、議案上程に工夫が必要でしょう。なお使用細則の制定についての考え方として、標準管理規約コメントには以下の記載が有るので参考にしてください。

第18条関係 コメント (抜粋)

- ①使用細則で定めることができる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や駐車場、倉庫等の使用方法、使用料等敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項等があげられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的な事項は規約で定めるべき事項である。(略)
- ②犬、猫等のペットの飼育に関しては、それを認める、認めない等の規定は規約で定めるべき事項である。基本的な事項を規約で定め、手続等の細部の規定を使用細則等に委ねることは可能である。(略)

なお、ペット飼育を禁止する場合においても「身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬(盲導犬、介助犬及び聴導犬)を使用する場合は、この限りではない」とするなどの配慮が必要です。また、既に飼育している者がいる場合に規約を改正して飼育を禁止する規定を新設することが「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすものとはいえない」とされた判例(平成6年8月4日東京高裁)はありますが、ペット飼育については感情的な問題に発展することも多いことから、混乱を来さぬよう、意見交換会など十分な事前協議を行った上で総会に諮ることが望ましいでしょう。

【参考判例】【平成6年8月4日 東京高裁判決】 WLJP 文献番号 1994WLJPCA08040001

「マンションの居住者の中に犬を飼育している区分所有者がいる場合に管理規約を改正して動物の飼育を禁止する規定を新設することが建物の区分所有等に関する法律三一条一項にいう「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすものとはいえない」とされた事例」

<ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。
個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。