

家有毛小孩，社區卻規定禁養寵物怎麼辦？

財富網 財富網編輯 撰文者商周財富網編輯室 林帝佑 2021.04.12



「我的社區規定，2017年以後搬進去的住戶，不能養寵物！」「是用住戶搬進去的时间來看喔！所以舊的住戶可以養，我們不行！」佑佑和朋友聚餐，席間，他講述了他們社區的詭異狀況。

現代人不養小孩、養毛小孩，寵物跟社區究竟要如何和平共處？這問題成為很多人的痛點，加上朋友遇到的狀況這麼詭異，怎麼可以不來學習一下相關知識呢？於是，佑佑請教了景文物業管理機構董事長郭紀子，來分析一下「寵物」跟「社區」的種種情事。

問題1》社區可以禁止住戶養寵物嗎？

可以！在《公寓大廈管理條例》第23條中規定：「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力」，其中就包含了「禁止住戶飼養動物之特別約定」。

白話文解釋，也就是說，只要住戶在住戶大會（區分所有權人）中討論、決議、並修改載明在規約中，就可以禁止。當然，也可以特別禁止某些種類的寵物，不一定說禁止就是全面禁止。

不過，像是上述「切年份」來禁止住戶的狀況，與法令規範不符。根據《公寓大廈管理條例》第3條對於「規約」的定義很清楚：指公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。

也就是說，規約訂定的目的是為增進共同利益而共同遵守事項，非限制部分區分所有權人的權益。對於特定少數住戶的權益限制，實務上要考量誠信原則、比例原則或權利濫用等問題。

《民法》規定：權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。又依《公寓大廈管理條例》規定：規約約定事項有違反法令之規定者，載明於規約亦不生效力。所以上述以「搬進去的时间」來約束部分所有權人，並不合理，住戶可以向管理委員會反映或是報請直轄市、縣市主管機關處理。

問題 2》社區禁止養寵物，但我已經養了，怎麼辦？

按照法律不溯及既往原則，對已經飼養寵物的原住戶通常不會產生禁養的效力，只是不能再養新的寵物，以「自然淘汰」的方式為上策。

當然，若是新訂的規約裡面有特別通過決議可溯及既往若干年，依目前法令還是會對住戶產生禁養效力，住戶恐怕只能選擇送養或搬家。經過社區表決通過並修訂規約，是一項門檻很高的決議，大家同意的事情，在社區自治與民主機制下，住戶仍須遵守。

問題 3》可以要求「寵物不落地」嗎？

當然可以！郭紀子提到，實務上，多數社區都是由住戶透過規約授權管理委員會訂定社區的「飼養動物管理辦法」。若規定中有相關條款，住戶就須遵守，如：中、大型犬類需戴口罩；公共區域禁止溜放動物；任其自行遊走時，將視為流浪動物，請清潔隊捕捉等。

現在毛小孩愈來愈多，大家養寵物，也千萬不要忘記敦親睦鄰，這樣才能保有良好的居住品質喔！