

入居済居室立入りに関わるリスク・マネジメント

賃貸業において、入居者の状況を把握するのは重要なことです。また、事故や事件を未然に防ぐために、入居済の居室に立入らなければならないこともあるでしょう。しかし、ここで問題になるのは「どんな状況であれば立入りが認められるか」ということ。明確な理由もなく入室してしまうと、住居不法侵入やプライバシーの侵害といった問題が発生してしまうこともあるのです。入居者のことを考えた親切心が、かえってトラブルを引き起こしかねないことを認識してください。

■想定されるリスク

本来、入居済の居室への無断立入はできないことになっています。ここでいう「リスク」とは、入居者のためを思って入室したことが、トラブルに発展してしまうこと。つまり、別表の立入り基準に従わなかった場合にオーナー側が被ると思われるリスクのことです。基準をしっかりと守ることはもちろん、当該入居者にしっかりと理由を説明でき、一切疑われない態度をもって立入ることが大切です。

住居侵入罪（刑法第130条等）

- ・ 無断入室
- ・ 明確な入室理由の欠如など

金品紛失、窃盗罪（刑法第235条等）

- ・ 立入り後の金品等の紛失など

器物損壊罪（刑法第26条等）

- ・ 立入りの際の玄関ドア、サッシなどの破損など

※ 貸している物（部屋、設備、建具等）を家主が破壊しても器物損壊罪（刑法第262条）。

プライバシーの侵害等不法行為による損害賠償（民法第709条等）

- ・ 不必要な部分への立入り
- ・ 立入る際の時間
- ・ カギ交換等による入室を禁止した場合 など

■予知・予防と事前対応例

基本的に入居者の承諾がなければ入室できないことをしっかり理解することが、大きなトラブルを起こさないための一番の予防策と言えるでしょう。別表の基準をしっかりと把握するようにしてください。また、オーナーの中には「大家と店子の関係」を履き違え、所有者意識の誤解、過剰な親切心などにより不用意に立入ってしまうケースもあるようです。十分注意してください。

賃貸住宅管理のリスク・マネジメントより抜粋

■居室立入り基準例	レベルⅠ(必要時)	レベルⅡ(やや緊張)	レベルⅢ(明らかに緊張)
状況例	①賃料が3ヶ月以上滞納となり、郵便物もポストに溜まっていて長期間不在と思われる。 ②親族・友人等から入居者の安否確認を依頼される。	①異臭・腐臭等があり、近所より通報があった ②階下天井等に水漏れができ、広がってきている ③居室内で事件異常を感じた近所の人からの通報があった	①居室内から煙が外へ排気され、あるいは窓等から内部に炎(らしきもの)が視認される ②居室内から引火性のガス等の異臭が強く感じられる ③階下等の大量の水漏れが生じている
立入り条件	①親族・友人等から入居者の安否確認を依頼される。		
管理者	一人で立入る場合 二人以上で立入る場合	一人以上	一人でも可
連絡先	本人・親族・契約書に定める特定人等へ連絡する。	本人・親族・契約書に定める特定人等へ連絡する。	可能ならば近隣住人等へ声をかける
立会い人	親族または契約書による特定人の立会いが必要 事前に親族または契約書に定める特定人からの依頼文書を受け取っていない場合は、立会い人がいなくても管理者2名以上で可	親族・契約書に定める特定人・警察官・近隣住民等一人以上の立会いが必要	なしでも可
入室方法	合鍵・マスターキーによる。事前に立ち入り予告通知書を投函しておく	合鍵・マスターキー、鍵業者による解錠。事前に大声で「〇〇の〇〇です。大丈夫ですか？入りませう」と声をかける。	場合により鍵・ドア・窓等を破壊しても可。入室作業をしながら大声で入りませうと声をかける。