

共用部分の不法放置私物に関わる対処・処理の具体例

共用部分への私物放置が発生したら、災害の可能性を想定して早急に当該物を撤去しましょう。しかし、ひとくちに「私物」といっても様々なものがあり、オーナーが独断で撤去すると、後で問題を引き起こす場合もあるので注意が必要。適切な警告と責任の明確化（判断の裏付け）、処分費用の低減を心掛けるべきです。また、放置させない対策を考えましょう。

対処・処理のポイント「有価物・無価値の判断」

放置私物の有価値、無価値の判定は、基本的には換金できるか否かで行いますが、たとえば手紙、写真、ノートなど当事者のみに有価値なものがあります。安易な判定で処分してしまうと後にトラブルとなることがあります。判定は慎重に行う必要があります。なお、対象物によっては警察へ遺失物として届け出をし、判定を委ねるという方法もあります。

想定されるリスク

共用部分の不法放置私物は、それ自体が事故の原因になったり環境を悪化させるといった一時的な被害のほか、災害時に避難の妨げになったり放火・盗難等の原因になったりという二次的な被害も招きます。放置私物を発見したら速やかに排除することを心がけましょう。

○避難時の障害となる

- ・ 廊下の洗濯機、植木鉢など
- ・ 非常階段のビールケース、ゴミなど
- ・ バルコニーに置かれた私物

○被害を拡大させる

- ・ 防火扉付近に置かれた私物
- ・ 可燃性の私物

○火災等の原因となる

- ・ ゴミ、可燃物への放火、自然発火の可能性
- ・ 発火物、危険物

○環境悪化の原因となる

- ・ 悪臭・異臭の放つもの
- ・ 美観を損なうもの
- ・ 良俗に反するもの

○事故等の原因となる

- ・ 発火物、危険物、動物など
- ・ 子供、老人などへの危害の可能性

○その他

- ・ 盗難の可能性

予知・予防と事前対応例

上記のような被害に発展させないためにも、まず不法放置をさせないことが大切です。そして、不法放置されてしまった場合は速やかに対応できるよう、事前に対策を立てておくことをおすすめします。

不法放置させないために

① マーキング

防火扉周辺など特に重要な場所は「不法放置禁止ゾーン」として床などにマーキングしておく。

② 契約書条項への記載

不法放置に対する罰金や賃貸借契約を解除するなど、予め契約書に明記し、事前に伝えておく。(学生ハウジングの契約書は記載済み)

速やかに対応するために

① 管理者による巡回

不法放置物の有無に限らず、日常的に巡回を行うことで様々な問題を事前に発見・対応できる。

② 入居者からの通報

予め入居者に不法放置物をもたらす被害内容や管理者の連絡先を伝えておき、発見の際は、すぐに連絡を入れてもらえるようにする。

参考 1

不法放置の改善の意志が見られない入居者に対しては内容証明郵便による警告が有効です。内容は「自己責任の明確化」「放置罰金の請求」「賃貸借契約を解除する旨の告知」など。こちら側から改善を要請した証拠を残すことで、後の処理をより合法的かつスムーズに行うことができるのです。

参考 2

遺失物法および民法 240 条により公告後 6 ヶ月間遺失者が現れない場合は届け出た人の所有物となり、放置私物は廃棄処分・換金などが可能となります。

参考 3

処分後に捨て主は判明した場合は、その費用を捨て主に請求します。(警告書を発行)

(財) 日本賃貸住宅管理協会リスク・マネジメントマニュアルより引用