



## 質問

**専有部分内に立ち入って行う必要がある工事に協力しない住戸への対応は、どうしたらよいですか。**

(相談概要)

排水管更生工事を実施することになりました。専有部分内に立ち入って工事をする必要があるため、各組合員に工事の協力を求めたところ、ある住戸の組合員から立ち入りを拒否されました。その後も交渉しましたが全く応じて頂けません。管理組合としては総会で承認された事業であるにもかかわらず、これを遂行することができないため苦慮しています。どのように対応したらよいですか。なお、規約には必要箇所への立ち入り条項がありマンション標準管理規約に準拠した内容になっています。



## 回答

専有部分への立ち入り請求については、管理者の請求権としてマンション標準管理規約第23条（必要箇所への立入り）に規定されていますが、その請求に対して当該区分所有者が拒否した場合、強制的に立ち入ることはできないと考えるのが相当でしょう。

したがって、管理組合としては、まずは規約に基づき、以下の3点を示し、正当な理由なく立ち入りを拒否した場合は不法行為に該当することもありうる(参考判例)として、当該区分所有者を説得することが必要になるでしょう。

1. 管理を行うために必要な範囲において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立ち入りを請求することができること。
2. 立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否できないこと。
3. 正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならないとされていること。

それでも、なお立ち入りを拒否される場合、最終的には管理組合が当該住戸に立入ることについての承諾を求める裁判を提起せざるを得ないでしょう。

### 【参考判例】

【昭和54年9月28日大阪地裁判決】 WLJP 文献番号 1979WLJPCA09280006

「専有部分への立ち入りを拒否したことは不法行為に当たるとされた事例」

### <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。