



質問

専有部分内で、一人暮らしの区分所有者が、死亡していることが確認されましたが、どのような対応が考えられるでしょうか。

(相談概要)

以前より、隣接住戸から臭気について苦情があり、管理組合へ届出のあった当該区分所有者の親族、緊急連絡先等に連絡を試みるも、連絡がつかない状況でした。当該事案の連絡を受けた際、どのような対応が考えられるでしょうか。



回答

1. 緊急行為について

本件のように親族等緊急連絡先にも連絡がつかない場合、状況に鑑みて、非常措置として、専有部分に立ち入って事情確認することが考えられます。

本来、無断で専有部分に本人の承諾なく立ち入ることは違法となります。しかし、やむを得ず他に方法が無い場合は違法とならず、これを「緊急行為（緊急避難）」と云います。

ただし、緊急行為に該当するか否かについて、その後の紛争を避けるため、必ず警察（および民生委員）に事情を説明した上で行うこととし、その場には、管理組合役員の立ち合いも要請すべきです。

2. 損害を与えた場合

専有部分内に立ち入る際は、鍵を壊す必要がある場合も生じ得ます。緊急行為の場合は、損害賠償義務は悪意や重大な過失が無い限り免責されることとされています（民法第698条）、他に容易にとり得る損害を軽減する措置があれば（例えば、解錠業者による解錠等）、当該措置をとるべきこととなり、そのような措置をとらずに鍵等を損壊したような場合は、復旧費用のうち、増加したと考えられる費用について、相続人に対して損害賠償義務が生じることもあると考えられます。

従って、立ち入りを断行するときは、どのような方法が良いかという点に関して事前に考えておくことも必要となります。

また、立ち入りの費用や居室の清掃費用等は、理論上は相続人に対して請求することが可能と考えられますが、相続人が不明な場合など、請求困難な場合もあり、事実上、管理組合が負担せざるを得ない場合もあると考えられます。

したがって、マンション管理業者としては、その点を管理組合にあらかじめ説明し、事前に了解を得ておくことも必要となります。

3. 親族や相続人が不明な場合

「相続財産管理人」の選任が必要となります。

管理組合が、選任の申立てを行なう場合、死亡した区分所有者の最終住所地を管轄する家庭裁判所で、選任の申立て手続が必要となります。その際、申立費用（収入印紙）予納郵便切手、官報公告費用そして予納金、その手続き事務を委託する弁護士（或いは司法書士）報酬等の費用が発生することに留意します。

<参考>

【刑法第37条第1項（緊急避難）】

自己又は他人の生命、身体、自由又は財産に対する現在の危難を避けるため、やむを得ずにした行為は、これにより生じた害が避けようとした害の程度を超えなかった場合に限り、罰しない。ただし、その程度を超えた行為は、情状により、その刑を減輕し、又は免除することができる。

【民法第720条第1項（正当防衛および緊急避難）】

他人の不法行為に対し、自己又は第三者の権利又は法律上保護される利益を防衛するため、やむを得ず加害行為をした者は、損害賠償の責任を負わない。ただし、被害者から不法行為をした者に対する損害賠償の請求を妨げない。

<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。