

ます。換地処分は、区画整理のすべての工事が完成後に最終的に決定することになります。

仮換地とは、換地処分の前に、従来の土地の所有者に割り当てられる仮の換地先の土地のことです。土地区画整理事業の場合において、換地処分後でなければ土地を使えないとした場合、全体の工事が完成するまで土地を使えないこととなりますが、実際にはすぐに使えるように工事の完成している土地も数多く存在します。そこで、換地処分前に一部完成した土地を使えるようにするのが仮換地制度です。仮換地の土地は、将来換地処分予定地と同一の土地ですので、仮換地の制度を採る事によって、完成した区域の土地から順次使用に供することができるようになります。

区画整理中の土地を購入する場合に注意することとしては、例えば、換地処分をした場合、減歩という元土地より土地の面積が小さくなることがよくあります。従って、換地処分後の土地の面積が自分の必要とする面積があるのかどうか気をつけなければなりません。また、換地処分の場合、土地の位置、形状が変わることも良く有りますので、換地後の土地はどの地域のどの位置、どんな地形の土地になるのかあらかじめ調べる必要があります。また、換地処分に際して、清算金の支払いが必要となる場合もありますので、清算金の有無や、清算金を売主が負担するのか買主が負担するのか契約時点で決めておく必要があります。

その他にも、区画整理地購入の場合に注意しなければならないことは多々ありますので、信頼できる宅建業者の方とご相談のうえ売買を進められた方が無難なように思われます。

平成25年10月5日放送

? 最近アパート内で借主の孤独死がテレビで放送されていました。もし借主との連絡が取れない場合、勝手に鍵を開けて中を確認して良いですか。また、亡くなっていた場合、どこに相談し対応したらよいのでしょうか。

回答

本件の質問は、家主の行為が、プライバシーの侵害、あるいは自力救済の禁止に反する行為として非難の対象となるのか、それとも死に瀕した独居老人の命の恩人として賞賛されることになるのか、その分岐点をどこに求めるのか大変難しい問題です。

家主が、自分が正しいと思うことを、借主の都合も顧みず実行してしまう事は、法律的に見ると

「自力救済」という事で、古今厳しく咎められてきました。裁判所の判断を経ずに、自分が正しいと思うことを自力で遂行できるという事になれば、結局強いるものの意思が通るという事になりかねないからです。

家主が、借主の同意なく、勝手に賃借建物に入ることができるということは、法律の目でみれば自力救済以外の何物でもありませんし、借主のプライバシー侵害以外の何物でもありません。

従って、借主との連絡が取れないという理由だけで、勝手にアパートの部屋の鍵を開けて、部屋の中の確認をすることができるという事は、プライバシー侵害、自力救済禁止に反する行為として許されません。

他方、借主と連絡が取れない状況が、借主が部屋の中で倒れて連絡が取れない状況であると推測されるのにもかかわらず、プライバシーの侵害の恐れを理由に、室内の確認すらできないというのは本末転倒です。なぜなら、人の生死にかかわる場合、プライバシーよりも、生命・身体の安全がより優先されるべきだと思われるからです。

このように、本件の質問は非常に難しい問題ではありますが、以下のように考えたら良いと思われ

- ① 原則的には、借主との連絡が取れない場合でも、勝手に鍵を開けて確認することは許されません。プライバシーの侵害や、自力救済禁止に該当する可能性があるからです。
- ② しかし、借主の生命・身体の安全に何らかの危難が生じている蓋然性が高いと考えられる合理的理由がある場合には、躊躇なく鍵を開けて室内を確認すべきです。

そこで、問題となるのは、借主の生命・身体の安全に何らかの危難が生じてる蓋然性が高いと考えられる「合理的な理由」とは何かということになりますが、例えば何時も一定の時間に散歩をしている借主が、ここ数日全く姿を見せず、出かけた形跡はないが、室内に人が居る気配もないとか、生命・身体の安全にかかわる持病（高血圧、不整脈など）がある借主に室外から声を掛けても全く応答がない場合などは一応「合理的な理由」があると判断しても良いのではないのでしょうか。

不幸にも、賃貸している部屋で孤独死などがあった場合は、直ちに警察に通報してその判断に従うべきです。それから、身内の方や縁者の方に連絡を取ってその後の対応に従うべきです。身内の方がいない場合には、市町村などの行政に通報して対処してもらったら良いでしょう。