

相談事例

ID: 03-02-045

相談タイトル

賃貸住宅家主が所有する「合鍵」の取扱いについて

Q：ご相談内容

賃借している住宅で、先日体調不良で自宅療養中、施設の不具合があるので部屋に入らせてほしい旨大家さんから連絡があった。体調不良を理由に断ろうとしたが、合鍵を持って行くので、立ち会わなくてもいいから確認させてほしいとのことだった。大家さんであれば、このようなケースでも合鍵を使用し部屋に入ることができるのか。一般的に賃貸住宅の合鍵の使用についてのルールと言ったものはないのか。このようなことがあると、鍵を自分で交換しようかとも思っているが、勝手に交換することは可能なのか。

A：回答

大家さんが合鍵を所持しているのは、建物の所有権や管理権に基づくものですので、合鍵を持つこと自体については、一定の理解が得られていることと考えます。合鍵の使用については、法的位置づけを持つルールや規定というものはないと思いますが、緊急を要しておらず、入居者の許可なく使用した場合は、住居不法侵入（刑法130条）になると思いますので、鍵を持つ大家さんや管理会社には一定の規律があるものと考えます。玄関ドアの鍵については、賃貸借契約の対象施設に付随しているものですので、入居者負担で行うにしても、大家さんに了解を得ずに交換する事は好ましくなく、信頼関係を保つためにも、話し合いを持つことが良いと考えます。