

不動産賃貸借における無断立入り・鍵交換 に関する判例の動向

研究理事・調査研究部長 周藤 利一

はじめに

- 1 不法行為責任を認めた判例
- 2 自力救済を容認した判例
- 3 若干の整理
- 4 自力救済に関する他の判例

はじめに

近時、敷金・礼金や仲介手数料ゼロをうたい文句に部屋を貸すビジネスが増加している。その背景には、賃貸マンション、賃貸アパートの空室率の増加と、フリーター等収入の不安定な層・低所得層のニーズの増加という、供給・需要の両サイドの事情があるものと見られる。

しかしながら、こうした物件に入居した者が家賃を滞納した際に鍵を無断で換えられ入室できなくなり、違約金も払わされたりしたとして紛争になる事例も増えており、昨年7月には東京で、12月には大阪で訴訟が提起されている。これら紛争事例の中には、契約の形態を「一時使用契約」とし、いわば「部屋を貸すのではなく、鍵を貸す」こととして、使用料の支払が一回でも遅れた場合には一方的に解約できることとし、滞納した場合には、入居者の承諾なしに部屋に立入り、鍵を交換し、入居者の所有物件を処分することができる特約を設けているケースが多いとされる。こうした契約形態に対する借地借家法の適用

については、司法の判断が俟たれるところである。

そこで、本稿ではこのような近時の状況に鑑み、賃貸借契約における紛争のうち、賃貸人が自力救済行為として行う無断立入りや鍵交換に関するこれまでの判例を紹介して、若干の整理を行うこととしたい¹。

1 不法行為責任を認めた判例

① 最判昭和40・1・27

このケースは、土地の使用貸借契約の終了後、貸主たる土地所有者が借主の建築した仮設店舗の周囲に板囲いを設置した場合に、借主がその板囲いを実力をもって撤去した行為の当否が問題となった事案につき、借主の不法行為責任が認められた事例であるが、最高裁は、「私力の行使は、原則として法の禁止するところであるが、法律に定める手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲内で、例外的に許されるにすぎない」と判示した（最判昭和40年1月27日民集19巻9号2101頁、判時436-37）。

以後、自力救済に関する一般的基準とされているものである²。

② 東京地判昭和47・3・29

本件は、マーケット式店舗の賃貸借のケースであり、賃貸借契約が合意解除されたが、賃借人が直ちに明渡すという約束に反して明渡しをしなかったことから、賃貸人が店舗内の電灯線ヒューズを切断し、賃借人に無断で店舗内に立ち入り、棚を取り外した上、設備備品や商品の一切を搬出して、これらを店舗ひとつ隔てた空き店舗に保管した。

賃借人が設備備品や商品の破損による損害とあわせて、本件店舗の賃借権を侵害されたとして損害賠償を求めたところ、裁判所は、賃貸人の行為は「合意解除の際における明渡の約定に基づく……明渡請求権を保全するため自力によってなされた明渡し行為というべきものであり、いわゆる自力救済としてなされたものであるところ、原告にも右明渡の約定に反した点はあるにせよ、……（賃貸人の）実力行使の態様にあわせ、被告会社の自力救済によって守られるべき権利と原告のこれによって失う利益を比較考量すると、（賃貸人の）行為は社会的に是認された範囲を逸脱し、したがって違法性を有し不法行為を構成する」と判示し、31万8,567円の支払を命じた（東京地判昭和47年3月29日、判時679-36）。

③ 東京地判昭和47・5・30

このケースは、店舗の賃貸借契約の期間3年間の満了後、賃借人から他の場所に移転するまでの間明渡しを猶予してもらいたいと要請されたため、6ヵ月間猶予したが、賃借人が猶予期間を徒過し、誠意あるものと受け取れなかったのに賃貸人が業を煮やし、無断で進入し、扉の内部からベニヤ板を打ち付け、かつ施錠を破損して、出入りを不能にするなどした上、多数の什器備品をダンボール箱に詰めて、賃貸人の自宅に運び込んだ事例である。

これに対し、賃借人が45万円余の物質的損害及び20万円の精神的損害を請求したところ、裁判所は、「被告（賃貸人）は自力をもって本件建物部分明渡請求権の実現を違法に遂行しようとして、右認定の行為に出たものと認められ、これにより原告（賃借人）の本件建物部分および什器備品に対する占有権、付帯設備（消火器）の所有権ならびに営業権を侵害したものであるから、たとえ原告が本件建物の賃借権を喪失し、被告に対する明渡義務を負担していた者であったとして、なお不法行為責任を免れない。」と判示し、24万円余の支払を命じた（東京地判昭和47年5月30日、判時683-102）。

④ 大阪高判昭和62・10・22

このケースは、公団住宅の賃借人が契約に違反して無断で転居したが、公団住宅の賃借権を放棄する意思はなく、転居先で使用しない物を残置し、賃料を支払っていた事例で、滞納するようになり、督促状を出したが、何ら応答がなかったため、公団職員が玄関の鍵を壊して内部に立ち入り点検したところ、部屋も荒れ、残置物も乱雑に放置されていたことから、賃借人が賃借権を放棄し、残置物の所有権も放棄されたものと判断して、玄関の鍵を新しい物と取り替え、残置物を搬出して廃棄した。

これに対し賃借人は、公団が法定の手続をとることなく上記行為をとったのは違法であるとして残置物相当額及び慰謝料等の損害賠償を求めたところ、一審は棄却したが、二審は、「電話、ガス、水道、電気は継続利用可能な状態にしており、……必ずしも通常の利用法とは言い難い点もあるが、なお賃借人としては本件建物の占有を確保継続し一定のプライバシーを保有する状態で使用収益をしていたものと解すべきである。……したがって、

当時屋内の管理が悪く、残置物も乱雑に放置されていたからといって、直ちに控訴人がこれらすべての所有権を放棄したものと介することはできない。」とし、公団職員の行為は、「本来債務名義に基づき公権力の行使としてなされるべき建物明渡しの強制執行を自力をもって私的に行ない、あわせて控訴人ら所有の一部有価の動産を無償で廃棄してその所有権を侵害したものと解せられ、このような行為をたやすく容認することは現行法制上も許されないと認めて、いま右のような所為についてその違法性を阻却すべき特段の事情も本件においてはこれを認めることが困難である。」と判示し、賃借人の無断転居、賃料不払い等を斟酌して、請求額600万円を大幅に減額した総額13万円（賃借人及び家族2名分）の慰謝料の支払を命じた（大阪高判昭和62年10月22日、判時1267-39）。

⑤ 東京高判平成3・1・29

本件は、クラブを経営していた賃借人が賃料の支払いを遅滞している途中で所有者が替わったケースで、前賃貸人が賃貸借契約を解除した後、新賃貸人が建物の入口の扉に錠を取り付け、賃借人の出入りを不可能にした上、建物の中に存在した賃借人所有の造作、家具、什器、備品等一切を無断で搬出処分した事例である。本件契約書には、賃貸借が終了した場合につき、借主は直ちに本件建物を明渡さなければならないものとしたうえで、借主が本件建物内の所有物件を貸主の指定する期限内に搬出しないときは、貸主は、これを搬出保管又は処分の処置をとることができる旨の記載があった。

賃借人は処分された動産価額相当額の損害賠償等を請求したが、裁判所は、本件賃貸借は「解除により終了したことが明らかである」とした上で、上記合意は「本件建物の明渡し

事態に直接触れるものではなく、また物件の搬出を許容したことから明渡しまでも許容したものと解することは困難であるから、右合意があることによって、……（賃貸人の）行為が事前の承諾に基づくものということとはできない。」とし、什器備品類の搬出、処分に関する合意は賃借人の「占有に対する侵害を伴わない態様における搬出、処分……について定めたものと解するのが賃貸借契約全体の趣旨に照らして合理的であり」、賃貸人の搬出、処分行為は、本件建物についての賃借人の占有に対する侵害を伴って行われたものであるところ、「右合意の存在によりその違法性が阻却されるものではないことが明らかである。」とし、賃貸人が搬出して古物商に売却した代金相当10万3,000円の支払を命じた（東京高判平成元年1月29日、判時1376-64）。

⑥ 浦和地判平成6・4・22

本件は住宅の賃貸借のケースであり、賃貸借契約書に「賃貸人が本契約の各条項に違反し賃料を1ヵ月以上滞納したときまたは無断で1ヵ月以上不在のときは、敷金補償金の有無にかかわらず本契約は何らの催告を要せずして解除され、賃借人は即刻室を明渡すものとする。明渡しできないときは室内の遺留品は放棄されたものとし、賃借人は、保証人または取引業者立会いのうえ随意遺留品を売却処分のうえ債務に充当しても異議なきこと」という特約があったところ、賃借人が6ヵ月以上も連絡先不明のまま賃料を滞納したため、賃貸人が顧問弁護士の意見を聴取した上で、遺留品を回収し、目録も作成しないまま鍵を交換した事例である。

これに対し、裁判所は、「自力救済は、原則として法の禁止するところであり、ただ、法律に定める手続きによったものでは権利に対する違法な侵害に対して現状を維持すること

が不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合において、その必要の限度を超えない範囲内でのみ例外的に許されるに過ぎない」から「廃棄処分が本件条項にしたがってなされたからといって直ちに適法であるとはいえない」として、不法行為の成立を認め、廃棄された家財道具の時価、慰謝料（以上については3割の過失相殺）と弁護士費用の損害賠償を認めた（浦和地判平成6年4月22日、判タ874-231）。

⑦ 札幌地判平成11・12・24

本件は住宅の賃貸借のケースであり、賃貸借契約書に「賃借人が賃借料を7日以上怠ったときは、賃貸人は、直ちに賃貸物件の施錠をすることができる。また、その後7日以上経過したときは、賃貸物件内にある動産を賃借人の費用負担において賃貸人が自由に処分しても、賃借人は、異議の申立てをしないものとする」という自力救済条項が付されていた。雨漏り被害の弁償をめぐる賃貸人と賃借人の間に紛争が発生し、賃借人が賃料の支払を停止したため、管理業者がこの自力救済条項を根拠に、賃借人の居室に無断立入りし、鍵を交換して賃借人が入室できなくするとともに、水道、ガス設備を使用不能とした。

賃借人がそれによって生じた111万円余の損害賠償を賃貸人に請求する訴えを提起したところ、裁判所は、「本件特約は、賃貸人側が自己の権利（賃料債権）を実現するため、法的手続によらずに、通常の利用の範囲を超えて、賃借人の平穩に生活する権利を侵害することを内容とするものといえるところ、このような手段による権利の実現は、近代国家にあっては、法的手続によったものでは権利の実現が不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合を除くほか、原則として許

されないものというほかなく、本件特約は、そのような特別の事情がない場合に適用される限りにおいて、公序良俗に反し、無効である」と判示し、本件ではそのような特別の事情がなく、また、水道管破裂の危険等、建物管理上の切迫した必要性もなかったことから、自力救済条項は効力を有さず、不法行為を構成するとし、賃借人の請求を13万円余の限度で認容した（札幌地判平成11年12月24日、判タ1060-223、判時1725-160、RETIO, No51、最新不動産取引の判例204頁）。

⑧ 東京地判平成16・6・2

このケースは、事務所兼倉庫の賃貸借であり、月額賃料110万円、共益費22.5万円、保証金700万円（うち250万円は契約締結時に償却）する条件で平成10年10月に契約が締結された。しかし、賃借人は平成11年3月及び4月分の賃料、共益費を滞納した上に、賃借人の代表取締役が逮捕されたため業務の遂行が困難になり、支払の目処も立たない状況になったことから、賃貸人は6月2日に、同月4日までに賃料が支払われない場合には、本件契約を解除し、同時に鍵を交換する旨通知し、8日に鍵を交換した。

これに対し、賃借人は鍵の交換が違法な自力救済であるとして、賃貸人に損害賠償請求するとともに、償却額を除いた保証金の支払を請求する訴えを提起したところ、裁判所は、「解除通知到達から僅か6日後に事前に具体的な日時の指定をすることもなく、本件建物内の動産類の持ち出しの機会を与えることなく、たまたま居合わせた原告の関係会社の従業員を立ち合わせて行われたものであり、前後の経過に照らせば、原告代表者がこれを事前事後において、承諾ないし容認したものと認められないことからすると、本件鍵交換は、未払賃料債務等の履行を促すために行わ

れた、原告の占有権を侵害する自力救済に当たると認められるのが相当である。」とし、前掲①最高裁判決の文章を引用した上で、「本件鍵交換は違法な自力救済に当たり、不法行為が成立するものと認められる。」と判示したが、本件鍵交換当時、賃借人が主張する逸失利益の前提となる正常な業務を遂行していたとは認められず、損害が生じたとはいえないとし、また、保証金請求権は相殺によって消滅したか控除によって発生しなかったとし、賃借人の請求はいずれも棄却した（東京地判平成16年6月2日、判時1899-128、RETIO, No63、最新不動産取引の判例204頁）。

⑨ 東京地判平成18・5・30

本件はマンションの一室を家賃月額11万円、期間1年間（その後1年間の契約期間延長がなされたものと考えられる）で賃借したケースであり、契約書には、「賃借人が賃料を滞納した場合、賃貸人は、賃借人の承諾を得ずに本件建物内に立ち入り適当な処置を取ることができる」（14条5号）規定及び「賃借人が賃料を2ヵ月分以上滞納した場合は、賃貸人は賃借人に対して何らの通知催告を要することなしに賃貸借契約を解除できる」（15条3号）規定があった。さらに、本件契約の締結に際し、借家人名義で賃貸人に差し入れられた「契約時敷金ゼロキャンペーン物件 特約条項承諾及び借室一時使用中止承諾書」には、「対象期間中に賃借人が賃貸人に対し、1ヵ月以上賃料及び共益費（管理費）を滞納した場合、賃貸人から連帯保証人へ事前に報告し、契約解除（借室一時使用中止も含む）を行う事を承諾致します。又、これに関する一切の行為に対し不服申し立て及び損害賠償、その他一切の請求は致しません」（4項）という記載があった。賃貸人から委託を受けていた管

理会社は賃借人に対して賃料滞納が2ヵ月分に及んでいることを理由に本件契約を直ちに解除する旨の内容証明郵便を送付し、賃借人の不在中に不法に侵入し、現金18万円を窃取した上、本件建物の扉に施錠具を、内部に立ち入って窓の内側にも施錠具を取り付け、扉に「最終通告及び契約解除通知」と題する書面を貼り付けた。

賃借人が損害賠償請求を、賃貸人が未払賃料の支払を求めたところ、裁判所は、本件特約の文言（「賃料を滞納した場合」（本件契約書14条5号）、「1ヶ月以上賃料及び共益費（管理費）を滞納した場合」（本件承諾書4項））からすれば、本件特約が賃料を滞納した賃借人に対して賃料債務の履行や本件建物からの退去を間接的に強制することを意図したものであることは明らかというべきである。そうすると、本件特約は、賃貸人が賃借人に対して賃料の支払や本件建物からの退去を強制するために、法的手続によらずに、賃借人の平穩に生活する権利を侵害することを許容することを内容とするものというべきところ、このような手段による権利の実現は、法的手続によったのでは権利の実現が不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情がある場合を除くほかは、原則として許されないというべきであって、本件特約は、そのような特別の事情があるとはいえない場合に適用されるときは、公序良俗に反して、無効であるというべきである。このことは、仮に、賃借人が本件特約の存在を認識した上で本件契約書や本件承諾書を賃貸人との間で取り交わしたものであるとしても、変わらないというべきである。」とし、「仮に、賃借人が滞納賃料の支払を求める管理会社からの連絡に応答せず、更には、本件内容証明郵便等による解除が有効であり、実体的には賃借人の本件建物に対する占有権原が消滅し

ていたとしても、それだけでは、管理会社が法的な手続を経ることなく、通常の権利行使の範囲を超えて、賃借人の権利を侵害するような方法によって、賃料の支払や本件建物からの退去を強制することが許される特別の事情があるとはいえないというべきである」とし、「管理会社の従業員による本件立入り等は、賃借人の本件建物において平穩に生活する権利を侵害する違法な行為というべきであり、本件立入り等は、管理会社の業務の執行としてされたものであるから、管理会社は、民法715条に基づき、本件立入り等によって賃借人に生じた損害を賠償する責任がある」と判示し、精神的苦痛に対する慰謝料5万円の支払を命じた。なお、賃借人に対しては未払賃料の支払を命じた（東京地判平成18年5月30日、判時1954-80、RETIO, No67、最新不動産取引の判例205頁）。

⑩ 大阪地判平成19・3・30（控訴審）

本件は、マンションの一室を賃借していた女性がクーラーの修理を賃貸人に依頼し、約束の日には部屋にいるようにするが、そうでない場合には入ってもらっても大丈夫なように片付けておく旨告げていたところ、修理業者の都合で約束の日の前日に修理が行われ、賃借人に連絡することなく業者と賃貸人が立ち込んだ事例である。その際、ベランダ側の引き戸が開けっ放しになっていることや、ベランダの排水溝にパイプが突っ込まれていることを発見した賃貸人は後刻、賃借人に注意したところ、貴重品や下着等を片付けたりせず放置していたことなどから憤りを感じた賃借人は、もはや住んでいられないと考え、本件賃貸借契約の解除通知を出し、引っ越した事例である。契約書には、賃貸人は管理上特に必要あるときは、予め賃借人の承諾を得て、本件建物内に立ち入ることができる。賃借人

は正当な事由がある場合を除き、立入りを拒否することはできないとあった。

賃借人が保証金の返還、引越し費用及び慰謝料の支払を求めたところ、裁判所は、賃貸目的物の一部であるクーラーの「修繕目的であることが明らかな賃貸人の立入りのみによって、直ちに貸す債務自体が履行不能になったと判断して解除を認めることはできない」とし、それ以外の立入りについても、あくまでも「修繕のために立ち込んだ賃貸人に信頼関係を破壊するに至る程度の不信行為を認めることはできないので、信頼関係破壊による解除は認められない」として解除は認めなかったが、「現代社会においてプライバシー権の重要性が一般に認知されていること、控訴人が女性であること及び携帯電話等によって連絡をとることが可能な状況にあったこと等に鑑みると」、賃貸人が賃借人に「連絡をとることなく立ち込んだことは、明らかに賃借人に対する配慮に欠けた行為であり、立入りについて賃借人の承諾を得るべきことを定めた本件賃貸借契約条項に反する債務不履行に当たるとともに、故意とはいえないとしても、過失による権利侵害行為と認められ、不法行為にも該当する」とし、保証金の一部の返還と慰謝料3万円の支払を命じた（大阪地判平成19年3月30日、判タ1273-221）。

2 自力救済を容認した判例

⑪ 東京高判昭和51・9・28

レストランクラブを経営していた賃借人が賃料を滞納したため、賃貸人は7日の期間を定めて催告及び停止条件付解除の意思表示をし、右期間経過後、本件建物の賃貸借につき契約解除の効力が生じ、本件建物は所有者である賃貸人が返還を受け、保管中のものであ

る旨及び今後何びとといえども許可なく本件建物に立ち入ることを禁止すると共にこれに違反する者に対しては建造物侵入罪として告訴する旨を記載したベニヤ板の告示板を本件建物の戸口に掲示し、戸口の鍵を取り替えた。その後賃借人は告示板を取り外し、鍵を壊して本件建物内に入った。その間賃借人は滞納賃料等につき公正証書に基づいて本件建物内の有体動産に対し差押手続をとり、差押がなされた旨等を記載したベニヤ板の告示板を掲示したが、賃借人は告示板を直ちに取り外して営業を再開した。

裁判所は、催告及び停止条件付解除の意思表示に定められた期間が徒過されたことにより、賃貸人が賃借人に対し本件建物の明渡を求める権利を有するに至ったと認定し、賃借人が右解除の効力発生を認めて賃貸人に対し任意に明渡をしない限り、本件建物に対する直接占有は依然として賃借人にあり、「その明渡は最終的には判決等の債務名義を得た上で実現するのが本来の筋であり」、賃貸人が右解除により当然に本件建物の直接占有が賃貸人に復帰したものと、「一般第三者はともかく控訴人（賃借人）をも含めて本件建物に無断で立ち入ることを禁止する旨刑事上の制裁をも付記して告示したこと及び戸口の従来鍵をとりかえて控訴人の本件建物への出入りを妨げたことは、いささか穏当さを欠く措置であったものとみられないではない」としつつも、契約成立後約半年しか経ていない時点から1年にわたって賃料等の支払を遅滞し、督促、催告を受けたにも拘らず、これを履行しようとする誠意ある態度を示さなかったこと、その後はほとんど営業を休み、連絡がないまま推移したこと、休業状態が続き、賃貸人としては保安上の不安を感じるに至っていたこと、賃貸人は本件催告及び停止条件付解除の意思表示の前後を通じて賃料等の滞

納及びその額自体については特に異議を申し出ていなかったことなどを認定し、「こうした事実関係に照らすと、被控訴人（賃貸人）としては、従来行動等から控訴人（賃借人）に対する信頼の念を全く失い、本件建物の明渡義務の円滑な履行について危惧の念を抱き、この際一日も早く自己の権利を実現して損害の拡大化を防止し、あわせて保安上の問題をも解決する必要があるとの考えから前記のような措置に出たものと推認され、右のような考えに至ったことについてあなたがち賃貸人を責めることはできない」とし、「右措置の具体的態様も、右認定の事実関係の下では、契約解除により明渡請求権を有する賃貸人の権利行使として社会通念上著しく不相当なものとはいえないこととをあわせ考慮すると、被控訴人が前記のような措置をとったことをもって直ちに違法であるということとはできない」とした（東京高判昭和51年9月28日、判タ346-198）。

⑫ 東京地判昭和62・3・13

このケースは、法人たる賃借人がビルの2室を賃借中に賃料を滞納し、代表者との連絡もとれなくなったため、賃貸人が部屋の入口に「連絡を請う」旨のはり紙をし、その前後に明け渡す旨を賃借人が約したが、その期限になっても明け渡さず、再度連絡がとれなくなった。室内には油缶様のものが残置され、しかも時々施錠されていなかったため、賃貸人は鍵を取り替え、入口扉に「管理事務所に来れば鍵を渡す」旨のはり紙をし、防災、防犯上の責任は賃借人が持つ旨の念書を差し入れれば、鍵は元に戻すという内容の内容証明郵便を自宅あてに出した。その後、賃借人からは何の応答もなく、賃貸人は室内の所持品を処分する旨を通知したが、賃借人からは勝手に処分するのは法を無視した犯罪である、

穩便に出て行きたいので鍵をもとに戻すようにという旨の返事が来ただけで、室内でセメントのようなものが引っ繰り返り、その上に水道の水がこぼれたこともあり、賃貸人は賃貸人の妻に電話し、室内の物品を引き取るか、引き取らない場合には賃貸人の方で物品の移動を行うから立ち会ってほしいと要望したが、妻は賃貸人に伝えると言うのみで賃貸人の要望をいずれも拒絶したので、賃貸人は第三者の立会の上、室内の物品を搬出して倉庫等に保管し、ビニールシートをかぶせるなどの措置を講じ、賃借人に引き取るよう要求した。

賃借人が慰謝料500万円を請求したところ、裁判所は、1回目のはり紙は「賃料の支払を求めるためにやむをえず行った行為」、2回目のはり紙は「明渡を求めるために「賃料の支払を求めるためにやむをえず行った行為」と認定し、いずれも「社会通念上是認できるものであって、これを違法ということはできない」とした。また、鍵の取替については「(賃借人の)業務を妨害するために行ったものではなく、本件建物の管理人としての立場から防災、防犯の必要上やむをえず行ったものと認められるから、……社会通念上妥当性を欠くものではなく、違法とまでいうことはできない」とし、物品の搬出については、賃借人の明渡義務を認定した上で、「本件建物をもはや使用していないにもかかわらず物品だけをそのまま残していたものであるところ」、賃貸人が搬出したのは明渡期限から既に長期間が経過していたこと及び賃借人の前記態度の事実を指摘し、賃貸人は「やむをえず行ったものと認めることができるのであって」、搬出した物品の保管についても、「ビニールシートをかぶせるなど風雨を避けるための措置を講じて、相応の配慮をしているのであるから、……社会通念上一応是認しうるも

のであり、これを違法なものとしてまでいうことはできない」、「本件貸室の占有を違法に奪取したということではできない」と判示した(東京地判昭和62年3月13日、判時1281-107)。

3 若干の整理

賃貸人が行う鍵の交換や賃貸人所有の動産の搬出、これらのための立入り行為に対する判断に当たっての裁判所の態度を一言で要すれば、賃貸人、賃借人双方の具体的事情を総合判断して、その違法性の有無を決していると言えるが、個別具体的に各判例の内容を見ていくと、判断要素における共通ポイントとでも言うべき事項をいくつか見出すことができる。

以下、羅列的に挙げてみよう。

(1) 特約の効力

契約書に、賃借人の承諾なき立入りや賃貸人による賃借人所有の動産の搬出を許容する条項がある場合、あるいはこれらに関し別途の約定を締結している事例が見られるが、判例はこうした特約が、①判例の示した自力救済の違法性阻却要件を満たす場合を除いて、公序良俗に反し無効となるものであり、従って賃貸人の行為の違法性を阻却しないとする点で一致していると言える(⑤判例、⑥判例、⑦判例、⑨判例)。

賃貸借契約を締結する時点において立入りを認める合意がなされた場合を①判例と同じ基準で判断することに対する批判もあるが³、事前の合意は無意味だとする説もある⁴。

(2) 賃借人の行為態様

賃借人の行為態様は、賃貸人の自力救済行為のいわば引き金になるものであるから、当

該行為に対する違法性判断要素の重要な部分を占めることは、あらためて指摘するまでもないが、賃貸人の行為を違法であると判断した場合においても、過失相殺ないしは賠償額の算定に反映されることがある（④判例、⑥判例、⑧判例。なお、⑬判例）⁵。

(3) 賃貸人の行為態様

賃貸人が格別に慎重な行為態様を取ることにより違法性が阻却ないしは軽減されるかという点については、他の事例に比べて比較的慎重なものであったと解されるケースでも⁶、なお賃貸人の行為を違法としているので、判例は諸般の事情の考慮要素に溶け込ませてはいるものの、賃貸人の行為を特別に取り上げて考量しているとまでは言えないようである（⑤判例）。

(4) 不動産の使用実態

部屋の使用の実態が判断のポイントの一要素となっている事例がある。

住宅の賃貸借において、居住していないものの、なお使用収益していたと解した事例（④判例）と、事業用の賃貸借において賃借人が事実上使用しているとは認められない状態を前提としての賃貸人の行動をあながち責めることはできないとした事案（⑪判例）がある。

(5) 搬出が認められる状況

賃貸人が賃借人の同意なく立ち入って賃借人所有の動産を搬出する行為の違法性を判断するに当たっては、賃貸借契約の終了に伴う賃借人の明渡し義務が成立していることを前提に、賃借人自身による搬出が客観的に期待できない状況にあることがポイントになると言えよう。具体的には、合意された明渡し期限の相当期間の徒過、賃貸人の督促に対

する態度などである（⑫判例）。

また、搬出された動産の価値も当然の考慮要素であり、アルバム等の賃借人のプライバシーに極めて密接に関わるもののケース（④判例）、賃借人の主張する貴重性を認めなかったケース（⑳判例）がある。

さらに、鍵の交換とも共通するが、防災、防犯上の必要性という理由は、それ自体を不動産賃貸借契約に関し一般に用いられる法的手続きによっては実現することが困難であるという事情からか、比較的容易に認められているように思われる（⑫判例）⁷。

なお、搬出された動産に対する処置の方法も考慮されている場合がある（⑫判例）。ただし、野積みによる損害は、賃借人が動産をその性質に応じた注意をもって搬出保管することを怠ったとするものもあるので（⑲判例）、それほど重要なポイントとは言えないかもしれない。

(6) 鍵の交換が認められる状況

鍵の交換については、賃借人の明渡しを促す目的の交換という、もっぱら賃貸人側の動機に基づくものは許容されず、防災、防犯のような法的手続を含む他の手段によっては達成できない損害の防止を目的とするものでないと認められないと言えよう（⑪判例、⑫判例）。

(7) 無断立ち入りが賃借人側からの解除事由になるか

賃貸人は貸主として借主の使用収益に必要な修繕をする義務を負うとともに、保存行為をする権利も有しており（民法606条）、修繕のために立ち入る行為が賃借人に無断で行われたことをもって直ちに解除事由に該当するとは言えない（⑩判例）。

それ以外の事由を理由とする解除の場合に

は、立入りの必要性、態様、時期、動機、賃借人への通知の有無、賃借人の対応などを総合的に考慮して信頼関係が破壊されたか否かを判断することになるが、前記のように防災、防犯という要素は不動産の管理上必要なものと認められることから、もっぱら防災、防犯を理由とする立入りは、修繕の場合と同様、それだけでは解除理由としては認められないものと思料される。

4 自力救済に関する他の判例

立入りや鍵の交換という行為がなかった事例として、本稿では直接の検討対象とはしなかったが、不動産賃貸借における自力救済に関する判例としては、ほかに次のものがある。

(1) 不法行為の成立を認めたもの

⑬ 大阪地判昭和40・4・19

本件は住宅の賃貸借のケースであり、借家人が本件家屋を明渡すこと、家主は明渡と同時に5万円を支払うことを定めた調停が成立したが、調停で定められた期限に明渡しがされなかったことから、家主が臨時に雇った人夫とともに本件家屋に赴き、家財道具を戸外に搬出した事例である。

裁判所は、調停の内容を借家人においては家主から移転料を受領した後に明渡せばよいと考えていたこと、家主においては期限内に明渡が約定どおりなされ、その後に移転料を支払えばよいと考えていたこと、家主は、かねて友人より、裁判で決まったことを相手方が履行しない場合は権利者において自力で執行してもかまわないと聞いていたところから、法的無知のあまりこれをたやすく信じ、前記搬出行為に及んだことを認定し、家主は

借家人に対し違法に損害を加えたものというべく、右不法行為により借家人の蒙った損害を賠償する義務があると判示し、調停による12万1,015円の物質的損害に対する賠償義務と、信用失墜などによる慰籍料8万円の賠償義務を認めた上で、調停による約定を守らなかった等による過失相殺を認め、10万1,000円の支払を命じた（大阪地判昭和40年4月19日、判タ181-164）。

⑭ 福岡高判昭和58・9・13

本件は、喫茶店の賃貸者のケースであり、賃貸人が賃借人に対し、賃貸借契約は正当事由に基づく解約申入れにより終了したとして明渡しを訴求した。賃借人は経営を継続していたが、訴訟係属後に店舗入口の飾りテントが何者かにより取り去られ、その跡に賃貸人が「家主に無断で修理することを禁ずる」旨の掲示板を取り付けたため、客足が激減し遂に閉店休業のやむなきに至った。そこで反訴として、不法行為（営業妨害）による営業上の得べかりし利益の損害賠償を請求した。

裁判所は、賃貸借の終了に関する賃貸人の主張を認めた上で、賃借人が営業の継続を断念せざるをえなくなったのは、直接的には、賃貸人の掲示板取付行為により営業を妨害されたためであると認定し、およそ、喫茶店の入口に前記の如き掲示板を取り付ければ、客が気味悪がつて寄りつかなくなることは自明の理であるから、賃貸人としては、掲示板の取付により、賃借人の営業が著しく妨害され、遂には閉店に追い込まれるに至ることを十分に予測し得たと認めた。そして、賃貸借契約の終了により、賃借人は本件建物部分を明け渡すべき義務を負担し、同所において営業を継続する法律上の権限を有しなかったものではあるが、だからといって、明渡義務が公権的に確定されない段階において、賃貸人が一

方的行為によって賃借人の営業を妨害することが許される道理はなく、妨害行為は賃借人に対する不法行為であるといわざるを得ない。そして、本件の如く、賃貸借契約の解約の成否が正当事由の有無という微妙な判断にかかっている事案においては、賃借人が確定判決等公権的な判断により明渡を命ぜられる時期まで従前どおりの営業を継続することは、いまだ公序良俗ないし社会の倫理観念に反する不法な行為であるとはいい難く、その間における営業利益は法的保護に値すると解するのが相当であるから、賃貸人は、不法行為者として、賃借人が休業により失った営業利益を賠償すべき義務があるとし、2ヶ年分の500万円の支払を命じた（福岡高判昭和58年9月13日、判タ520-148）。

⑮ 横浜地判昭和59・10・28

本件は、競落土地所有者が建物も競落したものと信じていたが、他人の建物であることがわかり、当初は仮処分及びそれに続く本案訴訟によって本件建物の撤去を考えていたのに、その意思をひるがえし、あえて法的手続によらず自力をもって建物所有者の抗議を無視して取り壊し行為に及んだ事案である。

建物の仮登記担保権者が損害賠償請求をしたのに対し、裁判所は、「本件建物の取り壊し行為は仮に本件建物が自己所有物だとの考えに基づくものであるとしても故意にもとづく違法な行為といわざるをえない」とし、競落土地所有者は、「原告が仮登記担保権を有する本件建物の撤去を法的手続によらず違法な自力救済により断行したのでありその結果として原告に精神的苦痛を与えたことは明らかであり、右事実及び被告会社が本件建物の敷地の所有権を競落により取得するに至ったいきさつ等諸般の事情を考慮すると慰謝料としては10万円が相当である」と判示し、建物

の仮登記担保権者に対する慰謝料の損害賠償責任を認めた（横浜地判昭和59年10月28日、判時1143-117、判タ545-182）

⑯ 東京地判昭和63・11・25

賃借人がビルの3階を診療所として使用していたケースで、賃貸人が老朽化を理由とする建替えの必要を正当事由として解約申入れをしたところ、賃借人が拒否したため、賃貸人が賃借人を退去させるべく、3階に通じる通路を廃止したような外観を作出した上、通行を妨害したり、電源を切ったり、水道及びガスの供給を停止したりしたほか、右翼の幹部と共謀し第三者にビルを譲渡したように仮装したりした。さらに、右翼の幹部が診療所に出掛け明渡しに関し賃借人を畏怖させるような言動をとった。

そこで、賃借人がこれらの行為により医療業務が妨害されたとして賃貸人に対して不法行為責任に基づき医療報酬の減収分及び慰謝料の支払を請求したところ、裁判所は、減収の主張は認めなかったものの、慰謝料100万円、弁護士費用20万円の支払を命じた（東京地判昭和63年11月25日、判時1307-118）。

⑰ 東京地判平成4・9・16

本件は借地契約のケースであり、賃料は固定資産税及び都市計画税の税額を基礎として賃貸人が税額を毎年6月末までに通知して賃借人が12月末日までに支払うという極めて低廉かつ特殊な方式を約していたが、約定どおりの通知は行われず、賃借人は4年余にわたり賃料不払を続けたため、賃貸人は口頭で解除の意思表示をし、その4年後にブルドーザー等で建物を取り壊し、家財道具を建物内と庭に放置したため、賃借人が建物と家財道具の滅失による損害、代替住居費用及び慰謝料を求めた事案である。

裁判所は、解除の効力を認めず、相当長期の賃料不払の事実を指摘しつつも、賃貸人は、「賃料額の算定方法に従い、賃借人に各年の税額を通知するなどして賃料不払の状態を解消させるなり、あるいは、右不払を理由に解除権を適法に行使した上、土地明渡しの債務名義を取得するなどの措置をとることなく、本件土地の任意の明渡しにのみ固執し、いずらに紛争を深刻化させ、本件加害行為に至ったものであり、その当時、賃借人に対し、本件賃貸借の終了に基づく適法な土地明渡請求権を有していたとはいえない。他方、本件建物の所有者である賃借人においては、右加害行為の直前まで、明渡要求を拒否し、本件土地の占有権原を主張してやまなかったことも明らかである。そうとすれば、そもそも賃貸人において適法な自力救済をいう前提を欠いている」と判示し、建物損害額300万円、動産損害額111万円余、代替住居費94万円余、慰謝料100万円の支払を命じた（東京地判平成4年9月16日、判時1465-96）。

(2) 自力救済を容認したもの

⑱ 東京高判昭和41・9・26

事務所として各室を賃貸する予定で設計された建物の3室につき、使用者を賃借人本人に限り、使用目的として法律事務所以外には使用しない約旨で賃貸借契約を締結したが、賃借人は途中でタイピスト教習所を発足させた。しかし、本件建物の床は木造地にタイル張、各室間の仕切りはベニヤ板でいずれも防音装置がなく、各階に一箇所宛設置された便所はそれぞれ一日20数人の使用に耐える程度の施設に過ぎず、賃貸人は、賃借人の行為は契約上の使用目的に反するばかりでなく、不特定多数者の出入りやタイプライターの機械使用に伴う建物の破損、騒音による他の賃借

人の被害、火災、盗難等の危険増加、従来から故障しがちな便所の使用に関連する衛生上の問題等の発生を憂慮し、かつて賃借人は賃貸人の反対を無視して本件建物に動力線を引込み冷暖房工事をなし、硝子窓に設計事務所という金文字を入れ、また共同出入口の硝子扉に〇〇法律事務所と金文字で記載する等勝手な行動が多く、賃貸人の抗議も全く顧みられなかったため、緊急措置として、硝子窓内側から貼布してあるタイピスト教習所の紙看板は硝子窓の外側から新聞紙を糊付けさせてこれを遮蔽し、玄関硝子扉の貼紙を剥取らせた。

賃借人が妨害排除請求をしたところ、裁判所は、「約旨に反してその用法を変更し、建物本来の構造上、その保存や他の賃借人の貸室の使用等に重大な支障を生じうべきタイピスト教習所の開設を強行しようとするに当り、賃貸人が賃借人の従来からの勝手な所為に鑑み、既成事実となることを虞れ、右開設を妨げる緊急措置として、軽微な妨害手段を採ったことは、許さるべき自救行為として、違法性を認め難く、従ってこれにより賃借人がその主張のような損害を被ったとしても、賃貸人にその賠償をなすべき義務はない」と判示した（東京高判昭和41年9月26日、東高民時報17・9・220、判タ202-177、判時465-46）。

⑲ 東京高判昭和42・3・9

土地の賃貸借終了後、地上に施設されていた水槽及び水槽中の動産を借主が半年位で収去又は搬出することを約しながら実行しなかったために、貸主が水槽を収去し、動産を他に搬出して野積みにし、野積みの結果その動産に損害が生じたケースにおいて、貸主側の行為が自救行為であるとの主張を排斥し、動産については借主主張の損害を生じたとして

も、借主が賃貸借終了による明渡義務履行のため動産をその性質に応じた注意をもって搬出保管することを怠ったことによるもので、貸主に責任はないとして不法行為にならないとした事例（東京高判昭和42年3月9日、下民18・3=4・230、判時482-48）。

⑳ 横浜地判昭和63・2・4

アパートの賃借人が入居後から賃貸人に無断で荷物を置き始め、その量が廊下の天井につかえる程に達したこともあったため、賃貸人は荷物に気付くと、その都度片付け方を要請した。それは、建物共用部分である本件動産設置場所に荷物が放置してあると、見栄えが悪く、他の部屋の賃借人募集の障害となり、かつ通路としての役目を十分果たせなくなる危険があるからであり、賃借人は、口では了解したと述べたが、荷物は片付けられていなかったため、賃貸人は、書面によっても二度にわたり同旨を要請し、二度目の書面では期限を付して同旨を要請すると共にそれに応じられない場合には賃貸人において片付ける旨の警告をしたところ、賃借人は張り紙を見たにもかかわらずなお荷物の一部を本件動産設置場所に放置していた。そこで賃貸人は、放置してあった荷物を廃品収集ステーションまで運搬し片付けた。荷物の中には、片付けを依頼された者から見て使えるものはなく、量もそれ程多くなかった。

裁判所は、「荷物は不要とってよいもので、それ程量も多くなかった」と認定した上で、賃借人の行為は「賃貸人の利益を害し、社会通念に著しく反する非常識なものといわざるを得ない」とし、「共用部分たる本件動産設置場所についての賃借人による違法な使用状態、これを是正するために催促ないし警告を重ねた賃貸人の行為態様及び右警告後に片付けられた対象物件の価値の乏しさと量の

少なさを勘案すると、賃貸人による本件持去行為は自力救済禁止の原則に形式的には反する面があるものの、実質的には社会通念上許容されるものとして違法性を欠くと解するのが相当である」と判示した（横浜地判昭和63年2月4日、判時1288-116）。

(了)

- 1 不動産賃貸借における自力救済の事例は多くの類型があり、また、判例も多岐にわたるが、ここでは無断立入りと鍵交換に絞って考察することとする。また、もっぱら民事上の判例を取り上げることとする。たとえ賃貸人であっても、賃借人に無断で賃貸目的物となっている建物に立ち入った場合には、住居侵入罪が成立しうるものであり、東京高判昭和29年2月27日判タ39-59のような判例もある。なお、明石三郎「自力救済の研究（増補版）」有斐閣参照。
- 2 真鍋美穂子⑨判例の解説、別冊判例タイムズ22。
- 3 森田果「不動産賃貸借における立入特約の有効性」ジュリストNo.1361、183頁。⑨判例に対する評釈。
- 4 道垣内弘人=佐伯仁志「自救行為(2)」法学教室234号60頁。
- 5 ただし、②判例は、賃借人の明渡遅滞のみをもっては相殺の抗弁とはなしえないとしている。
- 6 判時1376-64の匿名評者の解説。
- 7 ⑩判例の「通路としての役目を果たせなくなる危険」には、居住者の通行などの本来の機能に対する危険のほか、防災上の危険も含まれていると見ることもできよう。