

最近の判例から (9) - 保証人による強制退去 -

保証人が賃借人の制止を無視して家財道具等を搬出・処分等した行為は不法行為を構成するとされた事例

(東京地判 平23・2・21 ウエストロー・ジャパン) 石原 賢太郎

マンションの一室を賃借した原告が、家賃を滞納したことを契機に仕事先の同僚で家賃保証をした被告保証人により荷物が搬出され強制退去させられたことから、保証人、仲介業者、家賃保証会社及び貸主会社に対し、損害賠償を請求した事案において、保証人が原告の制止を無視して家財道具等を搬出・処分して強制退去を行った行為は不法行為を構成すること、強制退去の際に保証人が振るった暴力は過剰防衛に当たるとして、保証人に対する請求を一部認容した事例（東京地裁 平23年2月21日判決 一部容認 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 原告Xは、平成20年12月12日、被告Y2からマンションの1室を、被告Y3の仲介により、期間同年12月10日から平成22年12月9日、家賃73000円、共益費3000円で賃借した。
- (2) 被告保証会社Y4は、賃料債務を保証した。
- (3) 会社の同僚であった被告Y1は、Xの委託を受けて、Y2との間で賃貸借契約に基づいて債務を保証するとともに、Y4との間で保証委託契約に基づいて求償債務を保証した。
- (4) Xは、同年12月28日が支払期限である平成21年1月分の家賃等を滞納した。
- (5) Y1は、平成21年1月26日、本件建物を訪れ、Xと本件建物の家賃等の支払を巡って口論となった末、Xの左顔面付近を手拳で殴

打する暴行を加えた。(後日、Xは入院した。)

(6) Y1は、保証人としての責任がこれ以上重くなるのを防ぐには、本件建物からXの荷物を力づくで運び出してしまうほかはないと考えるに至り、同年3月4日、Xの所持していた本件建物の鍵1本を取り上げた上、Xの制止を無視して、Xの家財道具等を運び出し始めたが、Xの要請により警察官が臨場したことから、荷物の搬出を止めた。なお、Y1は、同年3月4日、Y3の店舗を訪れ、本件建物の鍵1本を受け取り、その際、Y3に対し、本件建物をY1の責任により明渡し、本件建物の鍵1本を預かる趣旨の文章を提出している。

(7) Y1は、翌5日、Xが留守にしている本件建物を訪れ、Xの残りの家財道具等をすべて運び出した。その後、Y1は、Y3の事務所を訪れ、本件建物の鍵2本を返却して、本件建物の明渡しが終了したと告げた。そこで、Y3の従業員Eは、本件建物に赴き、明渡し完了していることを確認した上、本件建物の玄関の鍵の暗証番号を変更した。

(8) このようにして、Xは本件建物の占有を失った。その後、Y1は、本件建物から運び出した家財道具等を処分した。

(9) そしてXは、Y1、Y3及びY4に対し不法行為により損害賠償を、Y2に対し債務不履行により損害賠償を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように述べ、原告の請求

を一部容認した。

(1) 本件強制退去について

① Y 1 の責任について

Y 1 は、X の制止を無視して、また、X の意思に反して本件強制退去を行ったものであって、かかる行為が X に対する不法行為を構成することは明らかである。

② X の損害について

強制退去のために、本件建物に入居後わずか 3 か月で本件建物に居住することができなくなったのであるから、費用の相当部分は無駄になってしまったものといえることができる。

X の Y 1 に対する請求は、損害金 58 万円（本件強制退去による損害 23 万円、慰謝料額 30 万円、弁護士費用 5 万円の合計 58 万円）とこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で理由がある。

③ Y 3 の責任について

Y 3 が、X の意思を直接確認しないまま、Y 3 による本件建物の明渡しを漫然と認めて、本件建物の出入口の鍵の暗証番号を変更するなどしたことについて、過失による不法行為責任を負うとする X の主張については、「建物賃貸借契約において賃借人の債務を保証した者は、賃貸借契約が終了した場合の賃借人の建物明渡債務についても責任を負っているところ、本件においても、Y 3 は、Y 1 が保証人としての責任で本件建物を任意に明け渡してくれるものと期待し、認識していたのであるから、Y 3 において、本件建物の出入口の鍵の暗証番号を変更するなどする際に、X の意思を直接確認する義務を負っていたと認めることはできない」として、その主張を斥け、その他の点も含め、Y 3 に責任はないと判断されている。

④ なお、Y 2、Y 4 についても、責任はないものと判断されている。

(2) 本件暴行について

① Y 1 の加えた暴行の内容やその結果に照らせば、過剰防衛であったといわざるを得ず、Y 1 の行為について違法性が阻却されることはないというべきである。

② 本件暴行を巡る諸般の事情からすると、原告の過失割合は 3 割とみるのが相当である。

したがって、X の Y 1 に対する請求は、102 万 9572 円（過失相殺後の損害 93 万 9572 円、弁護士費用 9 万円）とこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で理由がある。

3 まとめ

本事例は、家賃を延滞した原告が、被告保証人により強制退去させられた事案において、原告の制止を無視して家財道具等を搬出・処分して強制退去を行った行為は不法行為を構成し、保証人が振るった暴力は過剰防衛に当たるとして請求を一部認容し、他方で賃貸管理業者、賃貸人、家賃保証会社の責任については否定した事例である。

本事例において、保証人である Y 1 が不法行為責任を問われたことは、その行為の内容から当然であると考えられるが、他方で、賃貸管理会社である Y 3 は責任を問われていないものの、Y 1 に鍵を渡すなど Y 1 の明渡し行為を容認しているとも考えられる面も見受けられることから、慎重な対応が必要であったとも思われる。いずれにしても、賃貸住宅契約における（連帯）保証については、当機構にも賃借人が行方不明になってしまった場合の連帯保証人の責任、その責任が過度にならないような方策などについて相談が寄せられるところでもあり、今後とも裁判例等を注視していく必要があると思われる。

(調査研究部調査役)