

最近の判例から (9) – 保証会社の追い出し行為 –

賃貸物件の居室に立ち入り賃借人の物品を処分した賃料等保証会社の不法行為責任及び代表者の個人責任が認められた事例

(東京地判 平24・9・7 判時2172-72) 新井 勇次

賃貸借契約上の賃料債務を連帯保証している保証会社が居室の鍵を付け替えるなどして賃借人の占有を排除し、居室内に立ち入り、居室内にあった賃借人所有物品を撤去処分した行為は不法行為に当たるなどとして損害賠償を求めた事案において、保証会社は賃借人に対して退去等を求めることができる立場にないとして、保証会社の不法行為責任が認められるとともに、保証会社の代表取締役の任務懈怠責任も肯定された事例（東京地裁 平成24年9月7日判決 判例時報2172号72頁）

1 事案の概要

(1) 賃借人X（原告）は、平成21年7月7日、賃貸人Aとの間で、以下概要の賃貸借契約を締結した。なお、賃貸人としての業務は賃貸管理会社であるB社が専ら行うこととなった。

賃料 月額79,000円

期間 平成21年7月9日から3年間

禁止行為 犬、猫等の動物の飼育

契約の解除 賃料等を支払わない場合、賃貸人は、何ら通知、催告をせずに解除することができる。

(2) Xは同日、保証会社Yとの間で保証委託契約を締結した。Xの父親Cは、Yに対し、本件保証委託契約上のXの債務を連帯保証することを約した。

Xは、賃料の支払いを初回から怠り、Yは同年8月28日、賃料の代位弁済をせざるを得なくなった。その後も、Xの賃料滞納は続き、

Yは同年11月分から平成22年7月分までの毎月の賃料の代位弁済を行うこととなった。

この間、YはXに対して求償金を求めて、訪問、電話等による催促を行い、Cにも再三電話で督促した。かかる催促により、平成22年1月までは、辛うじて求償金は支払われていたが、平成22年1月20日の入金を最後に、XはBに対する支払はもとより、Yに対する求償金の支払も一切しなくなった。

(3) 対応に苦慮したYは、Bと協議の上、Xの「追出」を図るほかないという判断に至った。

平成22年7月11日、YはBとともに、居室内に立ち入り、物品処分についての警告書面をドアの内側に貼った。

同年7月19日、Yは業者Dに依頼して、居室内の物品の搬出及び処分をし、Bが鍵の付け替えをした。

同日、Xが帰宅したところ、鍵が付け替えられていたため居室内に入ることができず、その後、平成22年12月に新しい住居が見つかるまで、サウナの仮眠室、自家用車の中で夜を過ごす日が続くこととなった。

Xは、この間の同年9月2日、Yに57万円余を支払い、Yが代位弁済した賃料に係る求償債務は完済となった。

Xは、407万円の損害賠償請求を提訴したものである。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、賃借人Xの請求を一部認容した。

(1) Yは、Xからの保証委託を受けて本件賃貸借契約上の賃料等債務を連帯保証している保証会社にすぎないのであって、Xに対し、代位弁済に係る求償権を行使することはできても、居室からの退去、明渡しを求めることができる立場にあるわけではない。実力をもってXの占有を排除する行為は、そもそも、Yの権利を実現するものではなく、およそ「自力救済」といえるものですらない。

なお、Yは、Aに働きかけて契約の解除及び明渡しに係る権能を発動するよう求めるのが筋である。

従って、Yは、平成22年7月19日の居室への立入り、物品の搬出及び処分につき、不法行為に基づく損害賠償を免れない。

(2) 損害額について

Yによって搬出及び処分された物品の財産的損害については、認定事実からすると、比較的価値のあるものは、洗濯機、新品のウエットスーツ等であり、その損害額は30万円にとどまると認めるのが相当である。

慰謝料について検討するに、Xは本件居室を追出され、新たな住居を見つけるまで、生活に多大な不便を強いられたであろうことは想像に難くない。Xの精神的苦痛は重大なものがあったというべきである。しかし、Xは、平成22年1月を最後に、以降6か月間、Aへの賃料支払及びYへの求償金の支払を一切しなくなった。この間、Yは多数回にわたり、訪問、電話連絡、書面により連絡を求めたが、Xは、黙殺するという態度を継続したのであり、非難されてもやむを得ない不誠実な対応によって、Yにおいて対応に窮することになったことも否定し得ない。これらを総合的に勘案して、Xの精神的苦痛に係る慰謝料額は20万円と認めるのが相当である。

また、上記不法行為と相当因果関係にある弁護士費用は5万円と認めるのが相当である。

以上により、XのYに対する請求は、55万円を求める限度で理由がある。

(3) Yの代表取締役の責任について

平成21年2月の国交省住宅局課長通知、同年10月の業界団体の業務適正化自主ルールなどの対策の実施状況を考えると、Yの代表取締役においては、違法な業務執行が行われないう会社内の業務執行態勢を整備すべき職務上の義務を負っていたというべきであるが、かかる態勢が整備されていなかったと言わざるを得ず、代表取締役としての任務懈怠があり、かつ、この任務懈怠には故意又は重大な過失があるというべきである。そして、Xの損害との相当因果関係も認められることから、Yに対するものと同額（55万円）の限度で認容することとする。

3 まとめ

本件は、賃料等の保証会社による追出し行為に係る判決であり、賃借人の保証会社に対する損害賠償金請求が認められた事例である。併せて、保証会社の代表者の個人責任も認められた点も注目される。

保証会社、管理会社等による追出し行為に関する不法行為責任を認めた判決はこれまでも出されているところである（東京地判平22・10・15RETIO81-098、大阪地判平22・528RETIO84-120 東京地判平23・2・21RETIO84-122、大阪高判平23・6・10RETIO86-94、東京地判平24・3・9RETIO89参照）が、賃借人の賃料滞納に対しては、実力で賃借人の占有を排除することは許されず、法的手続きによるべきことは当然のことである。