

最近の判例から (15) – 自力救済行為 –

賃料滞納を理由に貸主及び保証会社から追い出された借主による損害賠償請求が一部認容された事例

(大阪地判 平25・10・17 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

居住用賃貸マンションの借主が、家賃を滞納したところ、貸主及び保証会社から追い出し行為を受けたため、貸主及び保証会社に対して財産的損害及び精神的損害を被ったとして、民法709条等に基づいて、損害賠償請求を行った事案において、損害賠償請求の一部が認容された事例（大阪地裁 平成25年10月17日判決 一部認容 一部棄却 確定 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借主X（原告）は、平成22年3月6日、貸主Y1社（被告）との間で、本件物件について、下記内容の賃貸借契約（以下「本件契約」という）を締結した。

- ・賃料：月額8万2000円
- ・共益費：月額1万2000円
- ・Y3社（被告、保証会社）への事務手数料：月額4500円

Xは、平成22年3月6日、Y3社との間で、保証委託契約（以下「本件委託契約」という）を締結した。本件委託契約に基づく委託料は月額4500円（上記の事務手数料）であった。

その後、Xは、Y1社に対し、平成22年10月分の賃料等9万8500円を滞納し、同年11月26日までに分割で支払った。Xは、さらに、同年11月分以降の賃料等を支払わなかったため、Y3社の代表取締役Y4は、平成22年11月30日、Xに対して、本件契約を解除する旨の意思表示をし、鍵ロックを付けてXが本件物件に立ち入ることを不可能にした。

そこで、Xは、Y4及びY1社の従業員から追い出されたことにより、財産的損害及び精神的損害を被ったとして、民法709条等に基づき、損害相当額137万5000円の連帯支払を求めて提訴した（甲事件）。これに対して、Y1社は、Xに対し、賃料等合計9万8500円の支払いを求めるとともに、明渡債務の履行遅滞に基づく賃料等の損害金103万4000円などを求めて提訴した（乙事件）もの。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Xの請求を一部認容した。

争点①（Xに対する追出し行為等の内容及び加害行為該当性）について

・Y4及びY1社従業員による暴言について
Y4及びY1社従業員Aが、平成22年10月19日以降、Xに対して、「11月中に出て行け」、「必ず放り出します」、「荷物出して捨てるぞ」、「どこの組のもんや」等、X主張のような発言をしたことは当事者間に争いがない。

・Y4が、本件物件の玄関ドアの鍵穴に本件鍵ロックを取り付けたことにつき当事者間に争いがないところ、Y4らは、本件鍵ロックは簡単に外れるものであったとして、Xを入居不可能にはしていないと主張するが、認定事実、供述等から、本件鍵ロックが容易に取り外しができるものであったとは認められず、本件鍵ロックによって、Xは本件物件内への立入りが不可能となったものと認められる。

以上のとおり、Y4及びY1社の従業員ら

によってなされた暴言行為、本件鍵ロックの取付け、本件物件内への立入行為及び鍵の付替えがXに対する加害行為に該当することは明らかである。

争点②（追出し行為等の違法性阻却事由）について

被告らは、本件物件への立入行為等は、本件物件の正当な管理権の行使として違法性を欠くと主張する。

しかし、自力救済にあたるようなかかる行為は、原則として法の禁止するところであり、ただ、法律に定める手続によったのでは、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、その必要の限度を越えない範囲内でのみ例外的に許されるにすぎない（最高裁昭和38年（オ）第1236号同40年12月7日第三小法廷判決・民集19巻9号2101頁参照）ところ、本件では、そのような特別の事情は何ら認められないから、自力救済は許されず、本件物件への立入行為等は本件契約の解除の効力の有無にかかわらず、違法な行為である。争点③（過失相殺）について

法的手続によることなく、Xに対して本件物件からの退去を迫る一連の違法な行為は何ら正当化されず、Xによる賃料等の不払をもって過失相殺すべきものとはいえない。

争点④（損害の有無及び額）について

・財産的損害については、立証する客観的な証拠がないから認めることはできない。

・精神的損害については、Xは約8か月もの間、本件物件での居住を妨害されたものであり、これらによってXは生活に多大な不便を強いられ、名誉感情を傷つけられたものと認められるところ、これらによりXは多大な精神的苦痛を受けたものというべきであり、慰謝料額は80万円と認めるのが相当である。

・弁護士費用相当損害金

損害は8万円と認めるのが相当である。

争点⑤（Y1社のXに対する平成22年11月分の賃料等の請求の可否）について

XはY1社に対し、平成22年11月1日から同月29日までに相当する賃料及び共益費合計9万867円を支払う債務を負うものと認めるのが相当である。

争点⑥（本件契約は平成22年11月30日に解除されたか）について

Xが遅滞していた賃料等は1か月分にすぎなかったのであるから、これをもって本件契約におけるX及びY1社間の信頼関係が破壊されていたと評価することはできず、本件契約が解除されたとは認められない。

争点⑦（Y1社の請求できる賃料等）について

上記⑤以外に、Y1社の請求出来る賃料（計算省略）は、25万2385円となる。

以上を勘案すれば、Xの請求（甲事件）は、被告らに対し、連帯して、88万円の支払を求める限度で理由があり、Y1社の請求（乙事件）は、Xに対し、34万3252円の支払を求める限度で理由があるので認容する。

3 まとめ

本件は、賃貸借契約において家賃を滞納した借主を、貸主／保証会社が、鍵交換によって強制的に追い出す行為が違法行為として認定され、借主からの損害賠償が認められた事例である。同種事案はこれまでもいくつか裁判事例がある（東京地判H24.9.7RETIO89-084など）ので参照されたい。借主の家賃滞納があった場合、貸主側からの契約解除は法的手続きによるべきことは言を俟たないものである。