

最近の判例から (8)

賃貸人が鍵を取替えて賃借人を締め出す行為は不法行為にあたるとして損害賠償請求を認めた事例

(大阪簡判 平21・5・22 判時2053—70) 新井 勇次

賃借人が、賃貸人が賃借人の賃料未払いを理由に玄関の鍵を取替えたという不法行為によって損害を被ったとして、民法709条に基づき、慰謝料、逸失利益の賠償等を請求した事案において、賃借人の損害賠償請求が認められた事例（大阪簡裁 平成21年5月22日判決 一部認容 一部棄却 控訴 判例時報2053号70頁）

1 事案の概要

賃借人Xは、平成20年2月、賃貸人Y（不動産業者）からマンションの1室を家賃月額43,500円で賃借したが、同年7月から賃料を滞納したところ、同年8月と10月に建物玄関の鍵を取り替えられ、本件建物に入ることが出来なくなった。

そこで、Xは、玄関ドアの鍵の取替えによって居住権を侵害されたと主張し、Yに対して、慰謝料、逸失利益等合計140万円の損害賠償を請求した。

これに対して、Yは、Xは賃料滞納の常習者であり、賃貸人との信頼関係を著しく悪化させてきたものであり、保証人からの部屋を閉めて欲しいという要望により玄関の鍵を取り替えたものであり、不法行為を構成しないなどと主張して争った。

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。

(1) Yは、鍵を交換しXを本件建物から締め出すことによって、間接的に未払賃料の支払いを促そうとしたものと推認されるが、Yのこうした行為は通常許される権利行使の範囲を著しく超えるものでXの平穩に生活する権利を侵害するものであり、Xに対する不法行為を構成するのは明らかである。

(2) 私人が司法手続によらずに自己の権利を実現するいわゆる自力救済は原則として禁止されており、例外的に急迫性や損害回復の困難性等を要件として認められる場合があり得ると解されるが、本件の場合はそのような自力救済として許される場合であるかどうかを検討するまでもなく、違法な行為であるというべきである。

YはXに対する未払賃料債権を有していたが、Yが例えばXの財産を直接に取り上げて弁済に充当するというような自力執行をしたわけではなく、鍵交換・ロックアウトという圧力をかけて間接的に未払賃料を支払わせようとしたものなので、自力救済の問題ではなく、権利の催告の方法としての相当性の問題である。次に、Yは、賃貸借契約を解除しているわけではないので、YはXに対し建物の明渡しを求める権利を有せず、Yがロックアウトによって事実上Xの建物占有権を排除しているのは単なる建物の不法侵奪に過ぎず、やはり自力救済ではない。

(3) Yは、鍵の交換は、連帯保証人Zの要望を受けて実施したと主張するが、Zの側から

積極的に要望したのではなく、Yの従業員からの度重なる督促電話に疲れ切って「仕方がないですね。」と応えたに過ぎないことが認められる。仮に、Zのこの応答が鍵交換の要請ないし同意と認めることができたとしても、Yの鍵交換の違法性の判断に影響を及ぼすものではない。そもそも、ZにはXが「部屋を使えない状態に」する権限はないので、Zが同意したとしても、Yに鍵交換の権利が発生するわけではないからである。

(4) Yは、本件建物以外にも、何ヶ所かの自社所有あるいは管理物件の建物の管理をしているが、賃借人が賃料を滞納した場合の対処法として、日常的に鍵交換を実施していた。鍵交換は、物件担当従業員の個人的な判断で行われるのではなく、Y会社の方針で業務の一環として実施されていたものである。本件の2回の鍵交換も、実施したのはYの従業員であるが、事前にY会社宛に鍵交換の申請書を提出し、社内で協議した上で行われたものである。建物賃貸や管理を業とするYのこのような法律無視の鍵交換や住居侵入行為は、国民の住居の平穏や居住権を侵害する違法な行為として厳しく非難されなければならない。

(5) Yの不法行為によって、Xが被った損害は以下のとおりである。

・逸失利益等：Xが、快適な自宅を使用することが出来なかったことによる損害として逸失利益の名目でYに対して賠償請求している損害は、Yの2回の閉め出し行為によってXが被ったすべての損害から精神的苦痛に対する慰謝料を除いた損害である。Yの閉め出し行為によって、Xが本件建物の使用が出来なかった期間は、合計34日間と認定され、Xの損害額は、まず1回目の29日間については、既に賃料を支払っているから賃料相当額の損害が発生していると言える（43,500円×29／

31＝40,687円）。2回目の5日間については、賃料支払義務が発生していないので、損害も発生しない。

次に、閉め出されなければ必要の無かった費用をXが出捐しているものと推認され、その出費は1日当たり1,500円が閉め出し行為と相当因果関係にある損害と認められ、その損害額は、1,500円×34日＝51,000円である。

・慰謝料：Xは、平成20年8月29日夜、突然、玄関の鍵が取替えられて（8月鍵交換）、着の身着のまま路頭に放り出された。更に、10月鍵交換による閉め出しと合わせて34日間もの長期間にわたって多大な精神的苦痛を被ったことが認められる。上記事実に加えてYが日常的にこうした不法行為を繰り返していたことも考慮して、50万円を認める。

・代理人費用：事案の難易、認容額等を考慮すると、6万円とするのが相当である。

以上認定した限度でXの請求は理由があるので認容し、その余の請求は棄却する。

### 3 まとめ

本件は、滞納家賃の支払を強制するために行ったマンションの玄関の鍵の無断交換について、賃貸人の不法行為責任を認めた初めての裁判例であり、いわゆる「追い出し屋」に関するリーディングケースになるものである。

なお、本件では問題にしなかったが、自力救済に関する裁判例については、本誌72号32頁以下を参照されたい。

(調査研究部主任調整役)