

最近の判例から (16)

建物の管理会社が賃借人を締め出す不法行為に対し、賃貸人の使用者責任が認められた事例

(姫路簡判 平21・12・22 ウエストロージャパン) 福島 直樹

賃料滞納を理由に建物の管理会社がドアの鍵部分にカバーを掛けたため、賃借人が自宅に入ることができなくなったとして、民法709条に基づき慰謝料、逸失利益等の賠償を管理会社と賃貸人に請求した事案において、賃借人の損害賠償請求が一部認められた事例(姫路簡裁 平21年12月22日判決 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

賃借人Xは、平成15年4月ころ、賃貸人Y2から建物を賃借し居住していたが、平成20年6月ころから賃料の支払いが滞りかちになったところ、本件建物の管理会社Y1が、本件建物のドアの鍵部分にカバーを掛けたため、自宅に入ることができなくなった。

そこで、Xは、上記不法行為により損害を受けたとしてY1及びY2に対し、慰謝料、逸失利益等140万円の損害賠償を請求した。

これに対してY2は、Xに対し、未払い賃料及び賃料相当額等54万8566円の支払いを請求して争った。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示してXの請求を一部認容するとともに、Y2の請求を一部認容した。

(1) 管理会社Y1の不法行為責任

① Y1が、ドアに「荷物は全て出しました」との張り紙を張った行為は、無断でX所有

の家財等を持ち出したとのメッセージをXに与え、Xに強迫観念を植え付けるものであり、また、Y1が勝手にドアの鍵部分にカバーを掛け、入室できない状況を作る行為は、社会的行為として許されるものではなく、何ら言い訳のできない不法行為といえる。そして、それらの行為によりXは、平成20年6月1日ころから同年3日ころまでの3日間及び平成21年5月1日から同月20日までの20日間、現金もほとんどなく、着替えもできない状況で車内での寝泊りを余儀なくされたと認めることができる。

そもそも、以上の行為は、社会通念上是認できない行為である上、Y1らに違法行為があったとしてもXに損害が生じていないとのY1らの主張は、到底認めることはできない。

したがって、Y1の不法行為は免れることができない。

Y1らの行為の態様・程度、その他本件訴訟に現れた事情を総合的に考慮(逸失利益における事情も考慮)し、Xが被った精神的被害を慰謝するために36万5000円をもって相当と認める。

② Xが主張する逸失利益のうち、車中泊を余儀なくされたことによる損害及び銭湯代は慰謝料請求の事情判断において斟酌した。なお外食については、特に損害が新たに生じたと評価できないので、この請求は認められない。

(2) 賃貸人Y2の不法行為責任

Y2は、管理会社Y1に、違法な行為を委託していないと主張し、法律上委任又は準委任の関係にあるものであって、両者の間には、支配従属又は指揮命令関係はなく、委任者であるY2が、Y1の責任を負うことはないとは主張する。

委任契約においては、受任者は、委任者に対して独立した地位を持ち、自己の裁量によって活動するのが原則であるが、委任者と受任者との間に、指揮監督の関係が残されている場合には、委任者に民法715条（使用者責任）の責任を負わすべきと解される。本件においては、Y2がXに対する家賃の取立て等を個別に被告会社に委任した事実が認められることからすると、委任者と受任者の間に指揮監督の関係が残されている場合と考えられ、民法709条のみならず民法715条によっても、Y2に不法行為責任が認められる。

(3) 賃借人Xの支払うべき賃料等の減額

Y2の不法行為が認められる以上、締め出し行為により、Xが自宅の使用収益を妨げられたと認めることができる。そうすると、Y2が減額すべき金額は、使用収益が侵害された期間、平成20年6月1日ころから同年3日ころまでの3日間及び平成21年5月1日から同月20までの20日間の合計23日間の4万3219円となる。

(4) 本件建物の残存物等の撤去費用等

Y2は、Xが平成21年7月に本件建物より退去したが、ごみ等の残存物件を放置しており、その撤去費用及び清掃費用は15万2250円であると主張するが、本件建物内の状況は、多くの残置物があるとはいえ、損傷の点においては通常損耗の範囲と認められ、また、本件賃貸借契約において、通常損耗負担特約の内容が具体的に明記されておらず、通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白であると

はいえない。したがって、Y2が主張するルームクリーニング費用については認めることはできない。なお、粗大ごみについては、自宅内を散乱させていた状態に放置していたことが認められ、その撤去費用を認めるのが相当であるが、その費用は、公共団体によって搬出、撤去される費用額以外の諸事情も考慮し、7000円と認めるのを相当とする。

3 まとめ

家賃滞納の支払い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判例については、本誌77号(8)で紹介したところである。

本事例は、同様の「追い出し行為」の事例であるが、賃貸人に家賃の取立てを管理会社に委任した事実が認められるとして、当該管理会社の不法行為について、賃貸人の使用者責任が認められたものであり、実務上参考となる。