

最近の判例から (8) - 不法取立行為 -

家賃保証会社の従業員が行った取立て行為につき、不法行為が成立するとされた事例

(大阪地判 平22・5・28 ウエストロー・ジャパン) 石原 賢太郎

家賃を滞納していた借家人である原告が、家賃保証会社である被告の従業員から違法な取立行為等を受けたなどとして、損害賠償を求めた事案において、従業員は、「督促状」という表題だけに見えるようにした書面を原告の居室の玄関ドアに貼り付けたことなどが認められ、社会通念上相当とされる限度を超える違法な取立行為であるなどとして、請求を一部認容した事例（大阪地裁 平22年5月28日判決 一部変更、一部棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 原告Xは、平成19年7月26日、Aとの間で、期間同年8月1日から平成21年7月末日まで、家賃月額85000円（共益費込）の約定でマンション一室の賃貸借契約を締結し、父Bとともに居住した。
- (2) Xは被告保証会社Yとの間で保証委託契約を締結し、Yは、Aに対し、賃貸借契約に基づくXの債務につき、連帯保証した。
- (3) Yは、平成20年9月10日、前日までに9月分の家賃が確認できなかったため、Aに対し、連帯保証契約に基づき85000円を支払った。Xは、同日、Yに連絡し、同月16日までの支払猶予を申し入れ、その承諾を得た。
- (4) しかし、Xは、9月16日、家賃を用意できなかったことから、Yの従業員Eに対し、9月25日までの支払猶予を申し入れた。
- (5) Eは、9月25日、同日までにXからの家

- 賃支払が確認できなかったことから、Xの携帯電話に電話したがつながらなかった。そこで、本件居室を訪問したが、X及びBが不在であったことから、本件居室の玄関ドアに、「督促状」又は「催告状」との表題が付され、立替家賃に5000円を加算した9万円の支払を督促する旨が記載された書面を貼り付けた。
- (6) Xは、9月29日帰宅し、Bから貼付書面を示された。Xは、直ちに電話したところ、対応したYの従業員Dは、Xに対し、高圧的な口調で、Yが賃貸借契約を解除してXを退去させる権利を有しているがごとく述べて立替家賃等9万円の支払を求めた。その後、Xは、同日中に改めてEと連絡を取り、9月30日に立替家賃等9万円の半額を支払い、残額を10月10日までに支払うと約束し、9月30日、Yに対し、上記9万円の半額45000円を支払った。
- (7) Xは、10月10日、Aに対し、10月分の家賃85000円を支払った。しかし、Xは、Yに対する9月分の立替家賃等の残額の支払ができなかったため、Eに対し、10月15日までに15000円を支払う旨述べ、Xは、同日、15000円を振込送金する手続きをし、翌16日、同金員が入金された。
- (8) Xは、10月17日、Yに対し（立替家賃等の残額全額）3万円を支払った。
- (9) ところが10月27日、Xは、Bより、Eから支払済である10月分の家賃の請求を再度受けたことを聞かされた。

(10) XはYの従業員から違法な取立行為等を受けたなどとして、Yに対し、使用者責任に基づき、損害賠償金及び遅延損害金の支払を求めた。

## 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) 不法行為の有無、書面の貼付けについて

①債権の取立行為の態様が、債務者の名誉を毀損したり、脅迫を伴うものであるなど、社会通念上相当とされる限度を超える場合には、有効な債権の取立行為であっても不法行為を構成する場合があると解される。

②「督促状」又は「催告状」との表題が付された本件貼付書面を下から3分の1程度折り上げ、表題だけが見えるようにしてこれを本件居室の玄関ドアに貼り付けたことが認められる。そして、本件居室前の通路を通行する他の入居者が上記表題が付された同書面を見ることにより、本件居室の入居者であるXが、家賃等の支払を遅滞し、債権者から取立てを受けている旨を認識し、又は容易に推知しうるといえるから、本件貼付書面を玄関ドアに貼り付けることは、他人に知られることを欲しないことが明らかな家賃等の支払状況というプライバシーに関する情報を不特定の人が知り得べき状態に置き、もってXの名誉を毀損するものであるというべきであって、社会通念上相当とされる限度を超える違法な取立行為というべきである。

(2) 暴力的な取立行為等について

D及びEは、高圧的な口調でかつ自らが本件賃貸借契約の解除権を有しているかのごとく述べて、未払の立替賃料等9万円の支払を請求したものであるところ、請求した9万円のうち立替賃料85000円については、Yが債権を有しているものの、上記態様による平成

20年9月分の債権の取立行為は、社会通念上相当とされる限度を超えるものであって、不法行為を構成するというべきである。

(3) 損害金名目での金員の取得について

Xが立替家賃の支払を遅滞したことによる制裁的な意味合いで、何らの法律上又は契約上の根拠がないにもかかわらず、上記で認定したD及びEによる高圧的な取立行為によって、Xに損害金名目で5000円を請求したものであり、Yが当該金員を受領した行為は、Xに不当利得の返還義務を生じさせるにとどまらず、不法行為を構成するというべきである。

(4) 以上によれば、Xの請求は主文第一項の(①慰謝料5万円、②損害金名目で取り立てられた金員5000円、③代理人費用1万円の合計65000円及びこれに対する平成20年12月14日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払う)限度で理由があるから一部認容し、その余は理由がないから棄却する。

## 3 まとめ

家賃保証会社が賃借人に代わり家賃を支払った場合、求償権行使としての取立行為において、脅迫的な取立てや無断で鍵を交換するなどの不法行為がしばしば問題になる。

本事例は、家賃を滞納した賃借人が保証会社の従業員から取立行為等を受けた事案において、不法行為が成立するとされた事例であり、実務上参考になると思われる。

なお、本事例と同様に取立行為が不法行為として認定された判例として、脅迫的言辞や金策の要求等執拗な支払要求行為が深夜長時間にわたり続けられた事例（福岡地判H21.12.3）があるので、あわせて参考とされたい。

(調査研究部調査役)