

最近の判例から (12) – 賃貸保証会社の家財等撤去処分 –

長期間連絡の取れなかった借主に対し、賃貸保証会社が賃貸契約の解除及び家財等の撤去処分をした行為に違法性はないとされた事例

(東京地判 平29・2・21 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

賃貸保証会社が賃貸借契約解除の通知及び家財等の撤去の通知を行うことなく、借主が賃借していた物件内の家財等を撤去及び処分したことにより、家財類の価額相当の損害を被り、精神的苦痛を受けたとして、借主が賃貸保証会社に対し、不法行為に基づき慰謝料等の損害賠償を請求した事案において、賃貸保証会社の違法性はなく、借主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成29年2月21日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成27年6月上旬頃 借主X（個人）と貸主A（法人）は、共同住宅の1室（本物件）につき、賃貸借契約を月額賃料5万7,000円円にて締結した（本件賃貸借契約）。また同日Xは、Y（賃貸保証会社）との間で、本件賃貸借契約に基づいて生じる一切の債務について保証する旨の保証委託契約を締結した（本件保証委託契約）。

その後Yは、Xからの平成27年9月分以降の賃料が不払になり、役所に賃料不払の理由を確認したところ、Xへの生活保護費の支給は、同年7月をもって停止したとの回答を得たが、停止の理由は教えられないということであった。また、Yが、Xの緊急連絡先であるXの弟を名乗る人物へ架電したが、Xとは長年音信不通であるとのことであった。

YがXに対し、賃料催告の通知書を内容証明郵便にて郵送後も複数回書面により賃料の催告を行ったが、Xからの返答はなかった。

平成27年12月中旬頃 Yは、Xが事件にあった可能性もあって警察に通報し、警察官立会の下、本物件内を確認したところ、本物件内には、人が居住している形跡がなく、冷蔵庫の中には一切食べ物が入っていない状況であった。また、本物件の電気、水道は停止されており、郵便物も大量にたまり回収されていない様子であった。

平成28年1月中旬頃 本件保証委託契約書約款第12条6項①「電気・ガス・水道の利用状況、郵便物の状況等から、賃借人が本物件において通常の生活を営んでいないと認められるとき」は、同項本文により「本物件の明渡しが成立した」とみなされるとし、Yは、同条7項に基づき、本物件内の動産類の所有権が放棄され、これらの搬出、運搬、処分への同意があったものと判断し、本件処分を実行した（本件処分）。（処分品内訳：タンス、冷蔵庫、電気笠4個、食器棚、電子レンジ、炊飯器、電気ポット、電気掃除機、電気こたつ、カーテン、布団、収納棚、ボストンバック等）

のちにXは、平成27年7月頃 刑事事件を起こし留置されていたことが判明した。

その後Yは、Xに対し、賃貸借契約解除の通知及び家財等の撤去の通知を行うことなく、Xの家財等を撤去して即時処分したことへの損害賠償並びに精神的苦痛の慰謝料として1500万円の支払いを求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

証拠及び弁論の全趣旨によれば、本物件の水道は、平成27年12月上旬に給水停止されており、同年12月中旬頃には、郵便物が回収されていない状態であったことが認められ、また本物件は、Xが身柄拘束された後は、居住者がいなかったから、Yが本物件内を確認した同年12月中旬頃には、冷蔵庫内に食べ物がなかったことが推認される。

そして、本件保証委託契約書約款第12条6項①には「電気・ガス・水道の利用状況、郵便物の状況等から、賃借人が本物件において通常の生活を営んでいないと認められるとき」は、賃借人は、同項本文により「本物件の明渡しが成立した」とみなすことに同意すると規定され、この場合は、同条7項に基づき、本物件の賃借人は、本物件に残置された家財道具等の動産類の所有権を放棄し、保証会社がこれらの搬出、運搬、処分することに何ら異議を述べないと約定されているところ、上記で認定した本物件の状態は、同約款が定める賃借人が本物件において通常の生活を営んでいない場合に該当するものと認められ、Xは、本物件内の動産類について所有権を放棄したものとみなされることになる。

Yが、動産類を搬出した場合の保管期限は最長1か月であるところ（同約款第13条）、Yが本件処分をしたのは、平成28年1月中旬頃であり、本物件の給水停止等を確認してから1か月以上が経過している。

なお、Xは、Yに対し、平成28年2月下旬頃、未払賃料や荷物の撤去費用等のYが要した費用全額を支払うと申し入れ、荷物の処分は、Xが悪いから仕方ないと記載した手紙を送付しており、このことからしても、Xは本

件処分につき、Yに対する責任追及は放棄しているとみることができる。

よって、Yがした本件処分は、Xによる明渡しが成立したとみなされる本物件内にXが残置し、所有権を放棄した動産類を処分したものであり、違法性はなく、不法行為が成立しない。

3 まとめ

本件は、通知なく賃貸契約の解除及び家財等の撤去処分をした賃貸保証会社に対して留置されていた賃借人の損害賠償請求が棄却された事例である。

昨今の身寄りのない高齢者の孤独死や退去時に家財等を残したまま帰国してしまう外国人等の問題が増加傾向の中で、本事案としては賃借人の家財処分の扱いにおいて今後も参考となる判例と思われる。

他方、賃借人の家財の取扱いについては、家財を返還することなく処分した行為は、財産権を侵害するもので不法行為に該当するとされた例として、「賃貸管理業者による賃料を滞納した賃借人への退去の強制、家財処分等につき、不法行為責任を負うとされた事例」東京地裁 平24・3.9 (RETIO89-86) 等もあるので参考とされたい。

(調査研究部調査役)