

## 管理会社の社員が賃料滞納者の住戸に 無断で立入ったことが不法行為とされた事例

(東京地判 平18・5・30 判時1954—80)

マンションの管理会社に無断で部屋に立入られたとして、賃借人が損害賠償を求めた事案において、本件立入り等は、通常の権利行使の範囲を超えて、賃料の支払や退去を強制することが許される特別な事情があるとはいえないとして、賃借人の請求が認容された事例（東京地裁 平成18年5月30日判決 一部認容一部棄却 判例時報1954号80頁）

### 1 事案の概要

Xは、平成15年12月、不動産会社Y1からマンション一室（以下「本件建物」という。）を、用途を住居、賃料を月額11万円、期間を1年とする約定で賃借した。本件賃貸借契約の契約書には、「賃借人が賃料を滞納した場合、貸人は、賃借人の承諾を得ずに本件建物に立入り適当な処置を取ることができる」との条項があり、また、Xが差し入れた承諾書には、「1ヶ月以上賃料及び共益費を滞納した場合、契約解除（借室一時使用中止も含む）を行う事を承諾致します」との条項がある。

本件建物の管理会社Y2は、Y1の委任を受けた上、平成17年7月、賃料の滞納分が2ヶ月分に及んでいるとして賃貸借契約を直ちに解除する旨の内容証明郵便を送付し、その後2回にわたり、Y2の従業員によって、Xの不在中に本件建物の扉に施錠具を取り付けるなどし、Xが本件建物を使用できないようにした。

そこで、Xは、Y2に対し、本件立入り等は不法行為に当たるとして118万円の損害賠償請求を申し立てた。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求の一部を認容した。

- (1) Y2は、本件立入り等の際の本件建物の玄関扉や窓の施錠は、容易に取り外れないし破壊できる態様で行われたものにすぎず、これをもってXの本件建物に対する占有を排除したとまでいうことはできないなどと主張するが、たとえ本件立入り等が本件建物に対するXの占有を完全に排除するものではないとしても、それによってXの住居の平穏が害され、本件建物への立入りが困難になることは明らかであるから、本件立入り等がXの平穏に生活する権利を侵害するものであることはいうまでもない。
- (2) Y2は、本件特約は、本件建物をその所有者から賃借して転貸しているY1が、不測の事態が生じたのに賃借人に連絡しても返答がなく、本件建物に立入ってその適正な管理を行う必要がある場合を想定して置かれた規定であり、合理性があると主張するが、本件特約の文言からすれば、本件特約が賃料を滞納した賃借人に対して賃料債務の履行や本件建物からの退去を間接的に強制することを意図したものであることは

---

明らかである。そうすると、本件特約は、Y1がXに対して賃料の支払いや本件建物からの退去を強制するために、法的手続きによらずに、Xの平穩に生活する権利を侵害することを内容とするものというべきところ、このような手段による権利の実現は、法的手続きによったのでは権利の実現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な事情がある場合を除くほかは、原則として許されないというべきであって、本件特約はそのような特別な事情があるとはいえない場合に適用される時は、公序良俗に反して、無効であるというべきである。

- (3) Y2は、Xが賃料を滞納した後Xに連絡をとろうと試みたが返答がなく、Xが内容証明郵便による解除を無視して占有権原がないのに本件建物に居座ったために、Y2の従業員が本件特約に基づいて本件立ち入り等をしたものであり、本件立ち入り等は適法であると主張するが、通常の権利行使の範囲を超えて、賃料の支払いや本件建物からの退去を強制することが許される特別な事情があるとはいえない。
- (4) 本件立ち入り等はY2の業務の執行としてされたものであるからY2は民法715条に基づき、本件立ち入り等によってXに生じた損害を賠償する責任があるというべきであり、本件立ち入り等の内容及び態様、Xが玄関扉の施錠具を壊して本件建物に立入るまでの経過等の諸事情を考慮すると、精神的苦痛に対する慰謝料の額は、5万円と認めるのが相当である。

### 3 まとめ

マンションの賃貸をめぐるのは、賃料不払、用法違反、解除等に関し多種多様な紛争が生じているが、争いをすべて裁判によって解決

することは、時間的、経済的な面で困難を伴うことから、実務においては、貸主側にある程度の自力救済を認める契約条項を設けることがある。本件は、賃借人に賃料滞納があった場合における賃貸マンションへの無許可立ち入りが自力救済として許されないことを明示したものとして、実務上の参考になる。