

最近の判例から

(12) - 自力救済 -

借主の長期不在中に、管理会社が貸室の鍵を取換え、室内の家財等を処分した行為は違法な自力救済にあたるとした事例

(東京地裁 平22・10・15 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

アパートの一室を賃借していた借主が長期不在中、管理会社によって、家財等を処分され、鍵を付け替えられたとして、借主が管理会社に対し不法行為に基づく損害賠償請求等を請求した事案において、管理会社の行為は違法な自力救済であるとして、借主の請求を一部認容した事例（東京地裁 平成22年10月15日 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借主Xは、平成17年2月頃、貸主Aとの間で賃貸借契約を締結した。家賃月5万1000円は、B区（振込名義人はB区福祉事務所）から生活保護の一部として、管理会社Yに直接振り込まれていた。

平成20年8月頃、Xは、B区的生活保護担当者の勧めで、アルコール依存症の治療のため病院に入院した。同年11月1日、YはXに対し、更新案内の手紙を発送し、同月5日、Y従業員がXの携帯電話に電話したがつながらず、2通目の更新案内を発送したが、連絡がなかった。同月20日、Y代表者及び従業員は、本件貸室内に立ち入ったところ、ゴミが山積みになって足の踏み場もない状態で、異臭が漂っていた。Xの家賃は、同年12月初旬、これまでと同様に支払われた。Yは貸主Aと相談の上、専門業者にハウスクリーニングとリフォームを依頼し、同社が手配した業者によって、同年12月26日までに残留物を撤去し、鍵を交換した。

Xは、同年12月26日の夕方、本件貸室に入ろうとしたが、自分の鍵では開けなかったことから、Yに連絡をとった。YはXに対し、業者の見積金額に1割程度を加えたりフォーム代及び損害金49万9245円の支払いを求めた。Xは、Yから、念書に署名捺印しないと部屋の鍵は渡せないと言われたため、本件念書に署名捺印した。本件念書には、前記金額を毎月末日限り分割支払う旨の記載がある。Yは、B区の担当者との間で、直接分割入金する旨の内諾を得た。Xは、本件念書に署名捺印した後、Yから新しい鍵の交付を受け、本件貸室に入ることができた。しかし、Xは同年12月28日、本件貸室内で倒れているのを発見され、平成21年1月1日まで、低体温症他の診断名で病院に入院した。

Xは、平成21年1月6日及び翌7日、Yの事務所を訪れ、本件念書に基づく支払いを拒否し、勝手に荷物を処分した賠償金として100万円の支払いを求めた。その後、双方代理人によるやり取りがなされたが、本件賃貸借契約は同年2月に終了した。

そうした経緯があり、XはYに対し407万円及びこれに対する遅延損害金の支払と、念書に基づく金員の支払義務不存在の確認を求めて訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

(1) 本件賃貸借契約には、「賃借人が無断不

在1か月以上に及ぶ時は敷金の有無にかかわらず、本契約は当然解除され、賃貸人は立会の基に随意室内遺留品を任意の場所に保管し、又は売却処分の上債務に充当するも異議なき事」との約定がある。しかし、自力救済は、原則として法の禁止するところであって、法律の定める手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持すること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の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲内で、例外的に許されるにとどまる（最三小判昭和40年12月7日）。本件賃貸借契約に上記のごとき条項があるからといって、自力救済が直ちに適法となるものではない。Y代表者は、本件処分行為前において、隣室の住人から異臭がするとの苦情の電話があったとか、平成20年12月に本件貸室に入ったところ腐敗臭があった等供述するが、Xの証言によればそれらを裏付ける証拠はない。また、本件処分行為前の時点においては、害虫の発生や異臭の流出は現実化していなかったと認めるべきであり、Xによる建物所有権に対する違法な侵害があったとは認められない。

また、Yが、賃料を入金していたB区福祉事務所に連絡をとれば、Xの所在を知ることができたにもかかわらず、Yは何らそのような措置を講じなかった。本件において、自力救済を認めるべきやむを得ない特別な事情があるとは認められない。したがって、本件処分行為は違法であり、Yは不法行為に基づく損害賠償責任を負うべきである。

(2) Xの財産的な損害額は40万円、Xが受けた精神的損害は60万円と認めるのが相当である。また、Yに請求し得る弁護士費用としては10万円をもって相当と認める。

(3) Y代表者は、Xに対し、専門業者から出していた見積書を見せ、この見積金額に、Yが

クリーニング等のために費やした時間や労力を補填してもらう意味で見積金額に1割程度を加えた49万9245円を提案したと供述する。

しかし、その見積書は提出されていない。Y代表者は、専門業者に対し45万円くらい現金で支払ったものの、この支払いに係する領収証等を探したがみつからないと供述する。

他方、Xは、法的知識もなく、長期の入院直後の身の上で、12月という寒い時期に、念書に署名捺印しなければ鍵は渡せないと言われ、その支払義務の有無や金額の相当性を検討する十分な時間が与えられることなく、本件念書に署名捺印したものである。したがって、本件念書は、Yの違法な自救行為に係る費用を支払わせる内容である上、Xの無思慮・窮迫に乗じて、相当範囲を逸脱した金額の支払いを認めさせたものというべきであるから、公序良俗に反し無効である。XはYに対し、本件念書に基づく支払義務を負わない。(4) 以上から、不法行為に基づく損害賠償金として110万円及び遅延損害金の支払いと、本件念書の支払義務が存しないことを確認する判決が下された。

3 まとめ

不動産賃貸借における無断立入り・鍵交換に関する判例の動向については、本誌72号で紹介したところである。

本事例は、借借人の長期不在への対応として、管理会社がとった鍵交換等の行為が、違法な自力救済と判断されたものである。貸主や管理会社にとって、長期不在借主への対応は大変苦慮するところであるが、だからといって、安易な自力救済は違法な行為とされるので、弁護士等に相談の上慎重に対応することが必要であろう。