

●最近の判例から

賃貸人の不法行為が否定されたもの

永島和美

☆ 建物賃貸借関係において、家賃不払いにより契約が解除されても賃借人が建物を明渡さないため、賃貸人が明渡しを求めて直接行動に出て紛争を生ずることがある。このような場合、賃借人が、賃貸人の行為を自力救済であり、不法行為になるとして損害賠償を請求することがあるが、賃貸人の責任が否定された判例が出たのでその概要を紹介する。(東京地判昭62・3・13、判例時報一二八一号)

☆ 事例は、賃借人は賃貸人からビルの二室を賃借していたが、三カ月分の家賃を滞納し、支払いを十一月中旬まで猶予してもらった。しかし、猶予期限までに滞納家賃を支払わず、不在がちで連絡がとれないため、賃貸人は室の入口に督促の貼り紙をし、さらに、十二月中旬とした退去期限経過後も退去しないため退去督促の貼り紙をした。

翌年一月、賃貸人は賃借人が施錠せず、不

在がちなため、貸室の防犯、防災上不安であるとして、二室の鍵を取り替え、「管理事務所に来れば新しい鍵を渡す」との貼り紙を室の入口にしておいた。それでも賃借人から応答がないため、内容証明郵便で貸室内の物品を移動する旨を通知した。

二月上旬に、賃貸人は賃借人の妻に対して電話で、二月十五日までに貸室内の物品を引き取るか、同日の物品の移動に立会うよう求めたが、賃借人が応じないため、第三者立会のうえ、一階の倉庫、屋上等に分散して保管した。

賃借人は、貼り紙により信用低下、業績不振を招き、鍵の取替え、物品の搬出による占有の奪取、物品の棄損によって損害を被ったとして五〇〇万円の損害賠償を請求した。

☆ 判決は、貼り紙について、賃借人が本件貸室にいないうえ、賃借人の自宅に何回も電

話をしても不在で連絡できなかったために、賃料支払いや明渡しを求めるためにやむをえず行った行為として社会通念上は認でできるものとし、鍵の取替えについては、賃借人の業務を妨害するためではなく、本件建物管理人として防災、防犯の必要上やむをえず行ったもので、違法とはいえないとした。

また、物品の搬出、保管については、賃借人は本件貸室を使用していないにもかかわらず長期間物品だけを残していたこと、鍵の取替えに対しても何ら反応せず、さらに、物品の引取り要求や物品を移動する旨の通告に対しても応じなかったために、賃貸人はやむをえず行ったものと認め、保管方法、保管場所についても相應の配慮をしているから、違法とはいえないとした。

もちろん、基本的に、自力救済は違法であるが、本判決は、賃貸人の慎重な対応と、賃借人の度重なる約束不履行を詳細に認定したうえで、賃貸人の行動は社会通念上一応は認でできるものとして違法性を否定しているものである。

(調査研究部長)