

最近の裁判例から (17) – 自力救済の禁止 –

賃貸人の自力救済による不法行為に対し、170万円強の賃借人に対する支払いが命じられた事例

(東京地判 平30・3・22 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

賃貸人が、賃料滞納を理由に、賃借人らの賃貸建物への立入りを不可能にし、また、賃借人らの家財道具一式を撤去及び処分したことにより、賃借人らが、賃貸人に対し不法行為に基づく損害賠償を求めたのに対し、賃貸人が未払賃料の支払いを求めた事案において、賃借人らの請求を認容し、賃貸人に170万円強の支払いを命じた事例（東京地裁 平成30年3月22日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X 1（原告）は、平成24年5月頃、金銭を借りたBから、Bの兄Aが代表取締役、Bが取締役である法人Y（被告）が所有するビルの一室を紹介され、期間を2年間、賃料等を月額9万円とする定期賃貸借契約を締結し、妻X 2（原告）と入居したが、平成25年5月分から7月分までの賃料等を滞納した。

同年8月1日、Yは、X 1らが外出中に、玄関扉の鍵穴部分を覆うカバー（本件カバー）を取り付けた（本件取付行為）ため、帰宅したX 1らは入室することができず、気が動転し、本件カバーを写真撮影するなどの証拠保全をする発想には至らなかった。その後、X 1らは、サウナやネットカフェ等で別々に生活していた。

8月26日、Aの指示により、X 1がY事務所に赴くと、Aは、X 1に契約解除・明渡し合意書を示しながら、同合意書に署名押印したら入室できるようにする旨述べ、合意書の取り交わしを迫った。

X 1は、入室するためにこれに応じることにした。なお、合意書の明渡期限は、X 1の懇願によっても、8月31日から9月10日にか延長されなかったが、X 1は入室したい一心で、9月10日に変更された合意書に署名押印し、Aは本件カバーを取り外した。

同日夜、X 1が入室したところ、室内は荷物が散乱し、薄型テレビ、バッグ等がなくなっていたが、冷蔵庫や衣類等は残っており、X 1らは、当面必要な物を持ち出し、その後も何回か衣類等の生活必需品を持ち出した。

9月10日午後11時過ぎ、Bは、X 1に「家のほうはかたずきましたか？明日業者を頼んでかたずけるんですけどだいじょうぶですか？」というメールを送信した。

9月12日、X 1が入室したところ、8月26日の時点ではあった家財道具の他、X 1ら家族の写真やビデオ、手紙や葉書等の思い出の品々もなくなっていた（本件撤去・処分行為）ため、X 1は弁護士に相談した。

11月29日付で、弁護士は、Yに対し、本件取付行為及び本件撤去・処分行為を指摘し、X 1の家財道具一式に相当する金銭賠償と、慰謝料の支払いを求めた。

Yは、弁護士に対し、本件取付行為を否定した上で、正式な契約解除ができるならば、80万円の示談金を用意する意思があると主張したが、弁護士からの200万円の解決金支払い要求に対し、Yは、これを拒否し、示談金80万円の支払もしないと回答した。

X 1らは、精神的・財産的損害を受けたと

して、Yに対し、不法行為に基づき、各々195万円余の支払いを求め（本訴）、一方、Yは未払い賃料等の支払いを求めた（反訴）。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X1らの請求を認容する一方、Yの請求は、X1らも認める未払賃料部分のみしか認容しなかった。

Yの代表者Aは、9月10日に入室時、冷蔵庫等しかなかったと供述するが、他方、同日夜に、BがX1に送信したメールは、①室内が片付いたかを概括的に尋ねるとともに、②翌日に業者を呼んで室内を片付けるが、それでも大丈夫かを尋ねるものである。

BとBの兄Aは、住所地が同一であるほか、BとX1との個人的な関係から賃貸借契約は締結に至っており、Bは、X1及び同賃貸借契約に密接な関わりを持ち続けてきたといえ、仮にAが9月10日に室内に冷蔵庫等しかない状態を見たとしたら、そのことは直ちにBとも共有されていたというべきである。

しかし、BがX1に送信したメール内容は上記①②のとおりで、室内に冷蔵庫等しかなかったことを前提とするものとは解されないから、Aが同日に室内に入り、冷蔵庫等しか残されていないのを見たという事実は認めることができないうべきである。また、翌11日、Yが室内の動産を片付ける予定が変更されたとは認められないから、同日、室内に残されていたX1らの家財道具はすべてYが撤去したと認めるのが相当である。

また、Yの代表者Aは、弁護士との交渉の中で、序盤から示談金を支払う意向を示し、80万円という具体的な提案まで行っている。

Yは、X1に居座られては困ると考えたためと主張するが、弁護士との交渉時点では、X1らは既に退去しており、Aが自ら示談金を提示したことは不自然というほかない。

Aのこれらの行動は、X1が合意書に任意に署名押印したのが事実であるとすれば、これらとは整合しないものというべきである。

以上によれば、本件取付行為及び本件撤去・処分行為を否認するYの主張並びにAの供述は全体として信用性が低いといえ、いずれも採用することができない。

Yの本件取付行為及び本件撤去・処分行為が、X1らに対する不法行為を構成することは明らかである。なお、本件取付行為という不法行為を行ったYが、X1に署名押印させた合意書による合意によって、本件撤去・処分行為の違法性が阻却されるものでない。

X1らの損害額は合計176万円（慰謝料100万円、財産的損害は民訴法248条により60万円、弁護士費用は16万円）が相当である。

Yの請求については、X1らが入室できず、また、家財道具等撤去により生活できなかった期間は、X1らに使用収益させる義務を履行したとはいえず、X1は5月から7月分以外の賃料の支払義務を負わない。

3 まとめ

賃貸物件における自力救済に関する裁判例として、RETIOでは、自力救済の主体者として、貸主と保証会社の責任が認容された事例（大阪地判 平25.10.17 RETIO96-130）、保証会社と同社代表の責任が認容された事例（東京地判 平24.9.7 RETIO89-84）、管理業者の責任が認容された事例（東京地判平24.3.9 RETIO89-86）等を掲載し注意喚起をしてきたが、本件のような事案があることに対し、自力救済は責任を問われるという警鐘を鳴らす意味で、参考となるべき事例と言える。

（調査研究部調査役）