
最近の判例から (13) – 建物明渡請求（反社勢力） –

市営住宅条例で入居者が暴力団員であることが判明した場合に明渡請求できる定めは憲法に違反しないとされた事例

(最高判 平27・3・27裁判所ウェブサイト) 新井 勇次

市営住宅の賃貸借契約において、市営住宅条例で「入居者が暴力団員であることが判明した場合には明渡し請求できる」との条項に基づいて、市が暴力団員であることが判明した入居者に対して明渡しを請求したのに対して、入居者が憲法14条1項（法の下での平等）及び22条1項（居住の自由）違反を主張して争った上告審において、憲法に違反しないと、市の明渡し請求が認められた事例（最高裁第二小法廷 平成27年3月27日判決 裁判所ウェブサイト）

1 事案の概要

被上告人A市（以下「X」という。）は、平成17年8月、A市営住宅条例（以下「本件条例」という。）の規定に基づき、市営住宅のうちXが所有する住宅（以下「本件住宅」という。）の入居者を上告人Y1（以下「Y1」という。）とする旨決定した。

本件条例46条1項柱書は「市長は、入居者が次の各号のいずれかに該当する場合において、当該入居者に対し、当該市営住宅の明渡しを請求することができる。」と規定しているところ、Xは、平成19年12月、本件条例を改正し、同項6号として「暴力団員であることが判明したとき（同居者が該当する場合を含む。）」との規定を設けた（以下「本件規定」という。）。

Xは、平成22年8月、Y1に対し、その両親である上告人Y2及び同Y3（以下「Y2」及び「Y3」という。）を本件住宅に同居さ

せることを承認した。その際、Y1及びY2は「名義人又は同居者が暴力団員であることが判明したときは、ただちに住宅を明け渡します。」との記載のある誓約書をXに提出した。

また、本件条例によれば、市営住宅の入居者又は同居者のみが当該市営住宅の駐車場を使用することができ、入居者又は同居者でなくなればこれを明け渡さなければならないところ、Xは、同年9月、Y2に対し、本件住宅の同居者であることを前提に、本件住宅の駐車場である土地（以下「本件駐車場」という。）の使用を許可した。

Xは、平成22年10月、警察からの連絡によって、Y1が暴力団員である事実を知った。そこで、Xは、同月、Y1に対し、本件規定に基づいて同年11月30日までに本件住宅を明け渡すことを請求するとともに、Y2に対しても、本件駐車場の明渡しを請求した。

一審はXの主張を認め、二審もYらの控訴を棄却したため、Y1らが上告したもの。

2 判決の要旨

最高裁は、上告人Y1らの請求を棄却した。

1 Y1らは、①本件規定は合理的な理由のないまま暴力団員を不利に扱うものであるから、憲法14条1項に違反する、②本件規定は必要な限度を超えて居住の自由を制限するものであるから、憲法22条1項に違反する、③Y1は近隣住民に危険を及ぼす人物ではないし、Y2及びY3はそれぞれ身体に障害を有

しているから、本件住宅及び本件駐車場の使用の終了に本件規定を適用することは憲法14条1項又は22条1項に違反すると主張する。

2 地方公共団体は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることに鑑み、低額所得者、被災者その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、住宅の供給その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、実施するものであって(住生活基本法1条、6条、7条1項、14条)、地方公共団体が住宅を供給する場合において、当該住宅に入居させ又は入居を継続させる者をどのようなものとするのかについては、その性質上、地方公共団体に一定の裁量があるというべきである。

そして、暴力団員は、集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体の構成員と定義されているところ、このような暴力団員が市営住宅に入居し続ける場合には、当該市営住宅の他の入居者等の生活の平穏が害されるおそれを否定することはできない。他方において、暴力団員は、自らの意思により暴力団を脱退し、そうすることで暴力団員でなくなるのが可能であり、また、暴力団員が市営住宅の明渡しをせざるを得ないとしても、それは、当該市営住宅には居住することができなくなるというにすぎず、当該市営住宅以外における居住についてまで制限を受けるわけではない。

以上の諸点を考慮すると、本件規定は暴力団員について合理的な理由のない差別をするものということとはできない。したがって、本件規定は、憲法14条1項に違反しない。

また、本件規定により制限される利益は、結局のところ、社会福祉的観点から供給される市営住宅に暴力団員が入居し又は入居し続ける利益にすぎず、上記の諸点に照らすと、

本件規定による居住の制限は、公共の福祉による必要かつ合理的なものであることが明らかである。したがって、本件規定は、憲法22条1項に違反しない。

そして、Y1は他に住宅を賃借して居住しているというのであり、これに、上記記載の誓約書が提出されていることなども併せ考慮すると、その余の点について判断するまでもなく、本件において、本件住宅及び本件駐車場の使用の終了に本件規定を適用することが憲法14条1項又は22条1項に違反することになるものではない。

以上は、最高裁昭和37年(オ)第1472号同39年5月27日大法廷判決・民集18巻4号676頁、最高裁昭和61年(行ツ)第11号平成4年7月1日大法廷判決・民集46巻5号437頁の趣旨に徴して明らかである。

3 まとめ

暴力団規制の一環としての暴排規定については、平成19年6月に国交省住宅局長による都道府県知事等に対する「公営住宅における暴力団排除について」の通知を受け、暴力団排除の規定が多くの自治体で設けられるようになったが、本件は、公営住宅条例における暴力団排除規定の合憲性について最高裁が判断を示した事例として注目される。

最高裁が合憲であると判断する理由としては、①地方公共団体は、公営住宅の入居者の選定にあたり一定の裁量を有すること、②暴力団員が入居することにより、他の入居者等の生活の平穏が害されるおそれがあることなどを挙げているが、不動産取引においても暴力団排除が強く叫ばれている中で、本件は、最高裁判断として今後の同種事案についての方向性を示す指標になるものと言えよう。

最近の判例から (14) – 建物明渡請求（自力救済） –

借主滞納賃料の催促方法（貼り紙等）が違法であると判断され、慰謝料及び遅延損害金の請求が一部認容された事例

（東京地判 平26・9・11 ウエストロー・ジャパン） 中島 功二

日照、通風について不満を感じた賃借人が賃料（1か月分）の支払いに応じなかったところ、賃貸人が管理会社を通じて督促する際に、その管理会社が、賃借人の賃料未支払いに対して、貼り紙を貸室のドアに貼り付けたことから、賃借人が賃貸人に対し、日照等違法な建物を賃貸した上、貼り紙により賃借人の名誉を棄損したとし、不法行為に基づき損害賠償を請求した事案。当該貼り紙は1か月分の賃料の督促の方法としては社会通念上相当性を欠く違法なものであったと判断し、慰謝料の請求が一部認容された事例（東京地裁平成26年9月11日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年5月8日、賃貸マンション2階部分（以下「本件貸室」という。）の賃借人であるX（原告）が、その賃貸人であるY（被告）に対し、通風の点については、窓の目隠し（以下「本件目隠し」という。）を格子でなく覆いで全体的に覆ったため、本件貸室の通風が著しく悪くなり、また日照の点についても、重要事項説明書では「普通」とされていたが、本件貸室の日照は陽が全く差さない著しく悪いものであったと主張し、その通風、日照の点においてXの人格権を侵害する本件貸室を違法にXに賃貸し、Xはこれにより精神的苦痛を受けたと主張した。

さらに、Xは、同年7月12日、窓に本件目隠しがされていて緊急時の逃走経路にならな

い旨、本件貸室の賃貸借契約の仲介業者である管理会社の担当者Aに対して電話で述べたが、Yは、緊急時には本件目隠しを破損して窓から避難することができることなどを確認し、Xに対し、その旨の書面を送付した。

Xは、同年7月27日に支払期限が到来した同年8月分の賃料及び管理費を支払わず、その後の支払もしなかった。

Xは、同年8月5日付け書面で、Yに対する損害賠償を求めるなどしたが、その後Aは、Xに対して何度も電話をかけたが、連絡が取れなく、再度、同月20日、再度Xに対して電話をかけたが連絡がとれなかったため、本件貸室を訪問し、インターホンを数回鳴らしてドアをノックしたが、返答がなかった。

Aは、滞納家賃を催告し期限までに支払がない場合には賃貸借契約を解除し鍵を交換する旨の貼り紙を本件貸室のドアに貼り付けて帰った。この貼り紙は、貸主名を誤って記載したものであった。

その後、Xから連絡がなかったため、Aは、同年8月22日、再度、本件貸室を訪問した。Aが、貸主名を修正したほかは上記貼り紙と同旨の貼り紙を本件貸室のドアに貼り付けたところ、Xは、警察を呼ぶなどした。

その後Xは、同年8月28日付け及び同月29日付け書面で、Yに対し、貼り紙における催促方法は、違法であり、不法行為による損害賠償請求権に基づき慰謝料として200万円及び遅延損害金の支払を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、Yに対して、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 違法物件の賃貸について

Xは、Yが、同年5月8日、通風、日照の点においてXの人格権を侵害する本件貸室を違法にXに賃貸し、Xはこれにより精神的苦痛を受けた旨主張し、本件貸室の窓がパネルによって覆われていることが認められ、本件貸室の通風、日照が良好ではないことがうかがわれる。

しかし、本件貸室の通風、日照が良好ではないとしても、それをもって直ちに本件貸室の賃貸がXの人格権を侵害する不法行為に当たるとすることはできない。

(2) 貼り紙の貼付について

Yは、管理会社のAを通じて、本件貸室のドアに滞納家賃を催告し期限までに支払がない場合には賃貸借契約を解除し鍵を交換する旨の貼り紙を2回貼付したものであるが、これらはXの名誉を毀損する内容のものであることは明らかであり、これらの行為は、AがXに対し連絡が取れない状況にあったことを考慮してもなお、1か月分の滞納賃料の督促の方法として社会通念上相当性を欠く違法なものであるといわざるを得ない。そして、これらによるXの慰謝料は3万円と認めるのが相当である。

(3) 鍵の交換、動産の処分等の告知について

Yは、同年8月28日付け及び同月29日付け書面で、Xに対し、延滞賃料の支払がない場合には、鍵の交換、動産の処分等を行う旨を告知したが、これは違法である旨主張し、証拠によれば、上記各書面には、延滞賃料の支払がない場合には、鍵の交換、動産の処分等を行う旨の記載があることが認められる。

しかし、賃料を滞納した賃借人に対してその支払を督促する以上、その督促の表現は相当強硬なものとなることはやむを得ないものであるから、上記の各告知が違法であるとはいえない。

3 まとめ

本件は、日照、通風について不満を感じた賃借人が、1か月分の賃料支払いに応じなかったという理由から貼り紙による催促方法が、社会通念上違法であると判断され、慰謝料等の請求を一部認容された事例であった。

しかし、過去の判決で貼り紙による催促の仕方によっては、社会通念上是認されると判断された事例もある。(東京地判昭62.3.13、判例時報1281号、RETIO10-019)

その判決の内容は、3か月分の賃料未払いがあり、賃貸人がその貸室に不在な上、賃借人の自宅に何回も電話をしても不在で連絡が取れなかった結果として、貼り紙をしたことが、社会通念上是認できるものとされた事案であった。

したがって、賃貸人及び管理会社等関係者は、貼り紙などによる催促をする際に、賃借人の対応状況や賃料不払い期間によっては、慎重に対応することが求められる。