

最近の裁判例から (14) – 自力救済 –

連絡が取れない賃借人の動産を賃貸人が処分したことについて賃借人の慰謝料請求が認容された事例

(東京地判 令 2・2・18 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

賃借人が逮捕され、連絡が取れなくなった賃貸人が、緊急連絡先である賃借人の実母に連絡し、居室内の動産の扱いについて相談を行い、賃貸人側で処分して欲しいとの依頼を受けて動産処分を行ったが、賃借人が実母に、非常時の事務処理を委任していた事実や、賃借人本人の承諾があったとは認められないとして、賃借人の慰謝料請求を一部認容した事例（東京地裁 令和2年2月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃借人X（原告）は、賃貸人Y（被告）の亡父が所有するアパートの一室（本件居室）について、平成20年11月より入居していた。

平成29年2月10日、Xは、建造物侵入・窃盗未遂の容疑で逮捕され、同年5月1日に執行猶予判決が言い渡されるまで拘留されていた。

Xが逮捕されたことを知ったYは、緊急連絡先として伝えられていたA（Xの実母）に架電し、Xが逮捕されたこと、Aが家賃の支払いをするのであれば、Xの荷物（本件動産）を本居室内に置いておくことができること、家賃の支払いができないのであれば、本件動産を預かって欲しいことを連絡したが、Aは家賃の支払いをすることはできないし、本件動産を預かることもできないので、Yに処分を依頼したい旨申し出た。

平成29年2月18日頃、AはYに宛てて、Xが迷惑をかけたことについて謝罪する旨、及

び本件居室退去の件で、Xの保証人と称し、Yに対して全ての権限を一任する旨が記載された手紙を送付した。Yは、平成29年4月10日頃、業者に依頼して、本件居室に置かれていた本件動産（ノートパソコン除く）を処分した。

釈放されたXは、平成29年5月1日、本件居室に赴いたところ、本件居室内のX所有の本件動産が処分されていたため、Yと連絡を取った。Yは、同日本件居室に赴いて、Xに対し、本件動産を処分したことを伝え、生活用品を買いそろえるための10万円及び保管していたノートパソコンを交付した。

Xは、本件動産をYにより無断で処分されたと主張し、Yに対し、不法行為による損害賠償請求権に基づき、Yにより処分された本件動産の価額18万円及び慰謝料200万円等の支払いを求める訴えを提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件動産処分の違法性について

Yは、本件動産の処分については、Aの承諾を得ており、XはAに対して承諾の権限を与えていたのであるから、Yが本件動産を処分したことについては、Xの承諾があるか、又は事務管理に基づくものとして違法性は阻却されると主張する。

しかし、XがAに対して、緊急時の事務処理を委任していた事実や、本件居室の賃貸人

であったYの亡父やYに対して、緊急時にはAに連絡してほしいとか、Aの指示にしたがってほしい旨を述べた事実を認めるに足る証拠はなく、AがXの保証人を名乗り、AからYに対して本件動産の処分が依頼されていたとしても、このことをもって本件動産処分についてXによる承諾があったと認めることはできない。また、Yが本件動産を処分した平成29年4月10頃において、Xが本件居室の賃借人であったことに争いはなく、Xが本件動産を処分したことが、Xの事務管理に当たるといってもできない。

したがって、Yの主張は採用することができず、Yは、Xの承諾を得ないまま本件動産を処分したことについて、少なくとも過失があったといえるから、Xに対し、不法行為による損害賠償責任を負うことを免れない。

(2) 物損について

Yが処分した本件動産については、その内容が必ずしも明らかではないものの、仮に別紙目録記載の各動産（液晶テレビ及び冷蔵庫を除く）について、Xが主張する再調達費用の金額がその交換価格であると認められたとしても、その総額は9万778円であるから、YがXに対して10万円を交付していることに照らし、損害は既に填補されたものと言わざるを得ない。

(3) 慰謝料について

Yが本件居室内の本件動産を全て処分したことにより、Xは、本件居室内で逮捕・拘留される以前の生活を直ちに続けることができなくなったものと認められ、従来通りの生活の再建のためには各種の生活用品をそろえるなどの一定の時間や手数がかかることはごく自然であるといえるから、個々の動産が滅失・損傷した場合とは異なり、本件動産一式を失ったことによってXに一定の精神的苦痛が生じたものといえる。ただし、Yは帰宅し

たXに対して直ちに10万円を交付していること、本件動産処分に関して、実母であるAに対処方針を相談して、同人の承諾を得ていること、Xが逮捕されてから本件動産の処分まで2か月程度の期間を空けていることがそれぞれ認められ、各事情を総合すると、Xの被った精神的損害を慰謝するに相当な額は、30万円が相当である。

よって、Yは、Xに対し、不法行為に基づき、慰謝料30万円を支払う義務を負うというべきである。

3 まとめ

本事案は、いわゆる自力救済に関する事案であり、賃貸人としては、訴訟手続きをとったうえで明渡しと未払賃料の支払い請求、残置物の処分等を行う必要がある。

賃貸人は、賃借人が逮捕され、先行き不透明であること、実親の承諾を得ていることから、残置物の処分は可能と判断したものと推察されるが、実母にその権限はなく、賃借人の承諾があったとは認められないと判断されている。

本件のように、借主と長期間連絡が取れないケースで、前述した訴訟手続きを取る以外は、貸主は借主の動産について処分権限を持っている代理人の承諾を得るか、契約書の約定で動産処分ができる旨を定め、前もって借主の合意を得ておく必要があるので、実務上の参考とされたい。

(調査研究部調査役)