最近の判例から (12) - 室内動産処分の追い出し行為 -

管理会社が賃料等を滞納した賃借人を追い出し、家財道具を処分したのは不法行為が成立するとともに、賃貸人も共同不法行為が成立するとして、連帯して賠償責任を認めた事例

(大阪高判 平23・6・10 消費者法ニュース90-134) 松木 美鳥

賃料等を滞納した賃借人が、管理会社の実力行使による鍵交換と家財道具の貸室外への排出について、賃貸人及び管理会社に対し、損害賠償を請求した事案において、管理会社が家賃等を滞納した賃借人の住まいを暴力的に奪った行為は、不法行為が成立するとして、慰謝料や動産の損害など165万円の賠償を命じるとともに、賃貸人についても、管理会社に賃貸物件の管理のための包括的権限を与え、自身も管理会社の取締役を務めるなどの事情のもとでは、共同不法行為が成立するとして、連帯しての賠償責任を認めた事例（大阪高裁 平成23年6月10日判決 一部認容 消費者法ニュース90号134頁）

1 事案の概要

本件は、賃借人X（当時49歳）が失職したために家賃等6か月分（家賃・共益費・水道代と合わせて月額35,000円）を滞納したことを理由に、管理会社Yが執拗に取立てを繰り返した挙げ句、室内にいたXを実力で追い出した上、室内の動産のいっさいを搬出して、近くの倉庫（階段踊り場下の狭いスペース）に放置したために、使用が不可能になったとして、賃貸人Y1及びY2会社に対し、不法行為により、室内動産の損害及び慰謝料の賠償を求めた事案であり、主な事実関係は以下のとおりである。

① Xは、平成14年4月30日、Y2会社との

間で、本件貸室を賃料等月額35,000円の約定で、本件賃貸借契約を締結した。Y1は、Y2会社に本件賃貸マンションの管理を委託し、本件賃貸借契約に関しても包括的に代理権を授与していた。

② Xは、平成20年9月25日、勤務していた会社を解雇され平成21年5月以降、失業保険期間が終了して収入がなくなり、賃料等の滞納額が累積していった。

③ Y2会社からXに対し、平成21年7月17日付け、平成21年8月7日付け、平成21年10月5日付けの家賃支払督促状が郵送されており、「入金が無い場合は、鍵をロックし解約させていただきます。」と記載されていた。

④ しかし、Xは失業中であり、就職活動に励んでいたが、年齢等がネックになり、無職・無収入の状態が続いており、家賃督促状を受け取っても、Y2会社には連絡せず、電話にも出なかった。

⑤ そして、Y1の息子（Y2の従業員）Aが、平成21年10月9日、本件貸室の合鍵を使用して、室内に入ったところ、Xが居て、Aに対し、「2ヶ月分の賃料等7万円を支払う、生活保護費の支給を受けるので、今後は継続的に賃料等が支払える。」と、契約の継続の希望を伝えた。しかし、Aは、これに応じず、Xの家財道具を室外へ搬出させるとともに、玄関鍵のシリンダーを交

換させて、Xを本件貸室から追い出した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

- (1) Y2会社（従業員A）は、上記度重なる警告にも関わらず、Xが一向に滞納賃料等を支払わないばかりか、Xと連絡も付かなくなったことから、平成21年10月9日、遂にそれまでの警告を実行に移すこととし、Xを本件貸室から実力で追い出したものと認めることができる。
- (2) Xは、平成21年10月9日の夜はネットカフェに泊まるなど、今晚から寝泊まりする場所もないのに、Aとの間で本件賃貸借契約を合意解除し、その日のうちにXが本件貸室から退去する旨合意したなどということは、考えられないことである。
- (3) Xは、平成21年10月10日午前1時頃、本件賃貸マンションの1階エントランスに乱暴に放置されていたXの家財道具を、携帯電話の写真で撮影していることが認められる。したがって、本件賃貸借契約の合意解除は成立しておらず、Y2会社（従業員A）は、Xの意思に反して、玄関鍵のシリンダーを交換し、Xの家財道具を搬出して、Xを実力で本件貸室から追い出したのであり、Aは、賃料等不払いを理由に本件貸室の明渡しの自力救済をし、本件貸室のXによる占有を実力で排除したのであるから、かかるAの行為が不法行為に該当するのは明らかであり、Aの不法行為は、Y2会社の執行としてなされたことが認められるから、Y2会社は、Aの不法行為につき使用者責任を負う。
- (4) Y2会社（従業員A）は、実力でXを本件貸室から追い出し、瞬時に、Xに寝泊まりする場所のない状態に陥れさせたこと、Xは、Y2会社から暴力的に住まいを奪われ、今晚

からどこで寝泊まりすればよいのかを考えると、目の前が真っ暗になり、これから先の生活に絶望して、自殺すら考えたほどの精神的打撃を受けたことからすれば、Xが、Y2会社に連絡をとろうとせず、Y2会社による度重なる賃料等支私催告を黙殺したこと等を考慮しても、その慰謝料は相当に高額なものになるといわざるを得ず、その慰謝料額は80万円をもって相当と認める。

(5) Xの被った損害額は、ビンテージもののギター50万円、その他家財道具20万円、弁護士費用15万円と認める。

(6) Y2会社がY1から授与されていた包括的な代理権に基づき、AがY2会社の従業員としてXを本件貸室から実力で追い出し、本件貸室外にXの家財道具を搬出した行為については、Y1も事前に包括的に承諾を与えていたと認めることができるから、共同不法行為責任を負い、Xに対する損害賠償金165万円の連帯支払義務があることが認められる。

3 まとめ

本事例は、賃借人が賃料を滞納した際に鍵を無断で交換され、家財道具を処分されるという、賃貸人や賃貸住宅管理業者が自力救済行為として行った追い出し行為の紛争事例で、実務上参考になろう。また、自力救済の判例をまとめて紹介したRETIO72号32頁についても併せて参考にされたい。なお、賃貸住宅の管理業務の適正化を図るために、国土交通省の告示による賃貸住宅管理業の登録制度が平成23年12月より施行されているので、本制度の活用をお願いしたい。