
最近の判例から (10) – 管理会社の不法行為 –

賃貸管理業者による賃料を滞納した賃借人への退去の強制、家財処分等につき、不法行為責任を負うとされた事例

(東京地判 平24・3・9 判時2148-79) 石原 賢太郎

家賃を延滞した賃借人が、賃貸住宅管理会社から退去を強制され、家財等も置き去りにしたまま追い出されたと主張して、不法行為による損害賠償を請求した事案において、転居先も決まっていな賃借人に対し、退去することを求め、家財等を置いたまま退去せざるを得なくしたのであるから、退去を強制したもので、これは違法行為である、また家財等を返還することなく処分した行為は、財産権を侵害するもので、不法行為に該当するとして、請求の一部を認容した事例（東京地裁平24年3月9日判決 一部容認、一部棄却（控訴）判例時報2148号79頁）

1 事案の概要

(1) 賃借人X（原告）は、平成14年8月27日、マンション301号室の所有者A社との間で、平成14年9月1日から2年間、月額賃料56,000円、共益費4000円の約定で賃貸借契約を締結した。

(2) 平成16年頃、隣室302号室入口に家賃を滞納している旨を記載した紙が貼られ、氏名不詳者が玄関ドアを数時間叩き続け、大声で家賃を支払えと叫んだりすることがあった。Xは自分の滞納の際にも同様な扱いを受けるかもしれないと恐れを感じた。

(3) Xは、平成14年当時年収940万円程度であったが、平成16年10月頃、人員整理により勤務会社を退職した。平成19年1月頃、派遣先の契約も解除され失業し、平成17年1月頃から数か月遅れで支払っていた家賃も、平成

19年2月28日に同年1月分までの家賃を支払ったのを最後に、支払ができなくなっていた。

(4) 管理会社Y1（被告）の社員Bは、平成18年10月、11月、翌年1月、3月及び4月、書面により賃料支払を催促した。その際Xは、努力する旨を説明したが、「早く家賃を払え」と再三怒鳴られた。Bは、平成19年6月頃には、家賃支払ができないのであれば、同月末までに退去するように再三要求した。

(6) 管理会社Y2（被告）の代表者Cは、何度か本件物件に赴いたが、Xに会えなかった為、隣室のベランダから、早く退去しろと記載した名刺を本件物件のベランダに2回置いた。XはCが合鍵を使って室内に立ち入ってプレッシャーをかけてきたと思い恐怖を感じた。

(7) Bは、①敷金はリフォーム代に充当、②滞納家賃、共益費合計額30万円、③Y1が残置物を処分しても異議を申し立てないことなどを確認する旨の確認書を作成し、Cと共に、6月30日、本件物件に赴き、家賃が支払えないのなら、直ちに退去するように要求した。

(8) Xは、転居先も決まっておらず、退去したくはなかった。しかし、家賃の支払ができない状態が継続しているという負い目があり、Bから再三家賃の支払ができないのであれば退去するように怒鳴られ、Cからベランダに名刺を置く嫌がらせを受けるなどしていたため、言うことを聞かなければ、302号室のような嫌がらせを受けることになるかもしれないという恐怖感があり、やむなく確認書に署名捺印し、鍵を渡すと、派遣会社に出勤

するために用意していた鞆一個のみで追い出されてしまった。Bらが訪れてからXが退去するまでの時間は20分程度であった。

(8) Xは、証明写真用のボックスで夜を過ごすなど路上生活を余儀なくされ、次のアパートに入居するまで3か月間、不安定な生活を強いられた。一方、Y1は、Xの家財等を、平成19年12月末まで、廃棄処分した。

(10) そして、Xは、不法行為による損害賠償請求権に基づき、損害相当額等の支払を求め、Y1らは、退去を強制したことはないとして、不法行為を行ったことを否認し争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように述べ、Xの請求を一部容認した。

(1) Xは、平成19年6月30日、Y1らの要求を受けて、本件物件から退去しているが、家賃を滞納している負い目があり、また、Bから怒鳴られ、Cから名刺をベランダに置かれるなどしていたことから、退去を断れば、悪質な嫌がらせを受けるかもしれないと思い、やむを得ずに退去したものである。

(2) Bらは、転居先も決まっていないXに対して、退去することを求め、家財を置いたまま退去させざるを得なくしたのであるから、BらがXに対し、本件物件からの退去を強制したものであるといえる。

(3) 家賃を滞納しているという負い目のある賃借人に、法的手続によることなく、着の身着のままでの退去を迫ること自体が社会的相当性に欠け、違法行為である。

(4) なお、Xがやむを得ず本件物件から退去したのと同様に、Xが本件確認書に署名捺印したのも同様の事情によるものであると認められるから、Xが本件確認書に署名捺印していることをもって、Bらの行った行為が社会的に相当な行為と評価されるものではない。

(5) Y1らは、Xの家財をXに返還することなく、処分している（処分行為を行ったのはY1であるが、CとBが共同してXを本件物件から追い出していることからすれば、CはXの家財を廃棄処分することは理解していたと認められるから、家財の廃棄処分についてもY1らが共同して行ったと認められる。）。これは、Xの有する財産権を侵害するものであって、不法行為に該当する。

(6) Y1らは、不法に、Xを本件物件から退去させ、Xの家財を処分したことについて、不法行為責任を負う（B及びCが行った行為については業務として行われたものであるから、Y1らはそれぞれ使用者責任を負う）。

3 まとめ

本事例は、家賃を滞納した賃借人が、管理会社により退去を強制、家財を処分された事案につき、家財の処分は不法行為に該当するなどして損害等を一部認めた事例である。

そもそも、家賃を滞納した賃借人に退去を求める場合、法的な手続きによるべきであり、強制退去を迫ることは違法行為である。

本判決では、家財の廃棄処分による損害100万円、慰謝料100万円、弁護士費用20万円及び遅延損害金が認められており、高額な認定額を含め、実務上参考になると思われる。

なお、本件は控訴され、和解が成立している（和解金100万円）。

本件同様に管理会社の不法行為責任が認められた事例として、大阪高裁 平23. 6.10 RETIO86があり、また、家賃保証会社による強制退去、家財処分につき不法行為責任が認められた事例（東京地裁 平24. 9. 7 RETIO89）、連帯保証人による強制退去、家財処分等の行為が不法行為を構成するとされた事例（東京地裁 平23. 2.21 RETIO84）があるので参考とされたい。