

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。