

賃借人が賃料の支払いを怠ったときは、賃貸人は、賃貸物件の施錠をすることができる。また、賃貸物件内にある動産を賃貸人が処分しても、賃借人は何ら異議を申し出ないことを確約する。

(解説)

この特約は自力救済禁止の原則に反する違法な特約です。この特約に基づき動産等を処分すると不法行為に基づき損害賠償責任を問われるだけでなく、住居侵入、窃盗等の刑事罰も課せられる可能性がありますから絶対に使用しないでください。

最近問題なのは、賃貸人が賃借人の滞納を理由に鍵を取り替えたり、中のものを勝手に運び出した場合に、賃貸人が器物棄損罪、住居侵入罪、窃盗罪で告訴され、結局多額の示談金を支払わされているという事例が頻発していることです。民事的問題としても、長期不在、滞納の中で、留守中の家財道具を処分した賃貸人とそれを良しとした弁護士に対し約 270 万円の損害賠償責任を命じた判決が浦和地裁（浦和地判平 6.4.24・判タ 874.231）で下され、新聞でも報じられて注目されています。その判決を要約すると次のようになります。

(判示事項)

- ① 賃借人の所有物（家財）を建物賃貸借契約書に判示のような自力救済条項があっても、廃棄処分したことは違法である。
- ② 顧問弁護士と相談し、自力救済が適法であるとの同弁護士の判断を信じただけで、廃棄処分に過失がなかったとはいえない。
- ③ 単身生活者（成人男子）の家財が廃棄された場合の財産的損害を概ね 270 万円と算定する。
- ④ 本件条項は、要するに賃借人が賃料を一カ月以上滞納した場合若しくは無断で一カ月以上不在のときは、無催告で解除され、賃借人の室内の遺留品の所有権は放棄されたものとして、法の定める手続によらず処分することができるというものであり、賃借人が予め賃貸人による自力救済を認める内容であると考えられるところ、自力救済は、原則として法の禁止するところであり、ただ、法律に定める手続きによったのでは権利に対する違法な侵害に対して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合において、その必要の限度を超えない範囲内でのみ例外的に許されるに過ぎない。従って、被告らが主張するように本件廃棄処分が本件条項にしたがってなされたからといって直ちに適法であるとはいえない。
- ⑤ 被告Aは、顧問弁護士である被告甲野に任せていたといっても、本件廃棄処分当日本件貸室に入って中の状況を確認しているなど前記1で認定の本件廃棄処分に至るまでの被告Aの関与の程度に鑑みれば、被告甲が適法であると判断したことを信じたということのみで、同人に過失がなかったということとはできない。

また、賃貸借終了後賃貸人による賃借人所有物件の搬出処分を許容する合意があっても賃貸人が賃貸建物の入り口に施錠し建物内の賃借人の動産類を搬出処分した行為を不法行為責任と認めた事例（東京高判平 3. 1. 29・判時 1376. 64）や建物賃貸借契約に自力救済条項があっても、賃貸建物の管理会社の従業員が、右建物内に侵入したり、鍵を取り替えるなどしたことが違法であるとして、管理会社の不法行為責任が認められた事例（札幌地判平 11. 12. 24・判時 1725. 160 判タ 1060. 223）、部下の私的な生活範囲に対する会社上司の介入の限度があるとし、部下の借家紛争につき、会社上司が一定の節度をもって和解解決を説得しても違法ではないが、部下の確定的決断後に、会社における職制上の優越的地位を利用して執拗に和解を強要することは不法行為となるとした事例（横浜地判平 2. 5. 29・判時 1367. 131 判タ 745. 182 労経速 1425. 3 労判 579. 35）があります。

法的手続きによらずに自らの力で権利の実現を強行することは、近代法が「自力救済の禁止の原則」を根拠に違法としており、対応には十分な注意が必要です。

裁判所は次のように言います。「私力の行使は、原則として法の禁止するところであり、法律に定める手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲で、例外的に許されるだけである。」（最判昭 40. 12. 7 民集 19. 9. 2101）

なお、賃貸借契約に、たまに次のような条項が入っているのを見ることがあります。

「賃借人が賃料の支払いを怠ったときは、賃貸人は、賃貸物件の施錠をすることができる。また、賃貸物件内にある動産を賃貸人が処分しても、賃借人は何ら異議を申し出ないことを確約する。」

しかし、このような条項を賃貸借契約に入れても、その条項は民法 90 条、借地借家法 30 条、消費者契約法 10 条により無効になると思いますので、気をつけてください。

▼ 参考資料

【2011年に廃案になりました居住安定化法案】

してはならない行為は以下のとおりです。

- (1) 家賃関連債権の取立てをするに当たって、面会、文書の送付、はり紙、電話をかけることその他のいかなる方法をもってするかを問わず、人を威迫すること。
 - (2) 次に掲げる言動その他の人の私生活若しくは業務の平穩を害するような言動をすること。
 - ① 賃貸住宅の出入口の戸の施錠装置の交換又は当該施錠装置の解錠ができないようにするための器具の取付けその他の方法により、賃借人が当該賃貸住宅に立ち入ることができない状態とすること。
 - ② 賃貸住宅から衣類、寝具、家具、電気機械器具その他の物品を持ち出し、及び保管すること（当該物品を持ち出す際に、賃借人又はその同居人から同意を得た場合を除く。）。
- * 参議院における副大臣の答弁によると契約書などでの事前の包括的同意は許されず業務改善命令の対象となるとのことでした。また、同意を得た場合を除くという例外の規定をあえて設けたのは、家賃債権の担保として差し入れるとか、療養、入院等で長期に不在となる場合、盗難防止のため賃借人からの依頼で物品を持ち出すことはあり得るし、嫌がらせに当たらないからであるとの説明でした。
- ③ 社会通念に照らし不相当と認められる時間帯として国土交通省令内閣府令で定める時間帯に、当該時間帯以外の時間帯に連絡することが困難な事情その他の正当な理由がある場合を除き、賃借人若しくは保証人を訪問し、又は賃借人若しくは保証人に電話をかけて、当該賃借人又は保証人から訪問し又は電話をかけることを拒まれたにもかかわらず、その後当該時間帯に連続して、訪問し又は電話をかけること。
 - ④ 賃借人又は保証人に対し、①②③のいずれか（保証人にあつては、③）に掲げる言動をすることを告げること。

▼ 参考記事

① 店子の留守中に家財処分 貸貸人側に賠償命令 弁護士も共同責任／浦和地裁判決

1994. 04. 24 読売新聞 東京朝刊 27 頁

海外で誤認逮捕され、留守にしている間に、貸貸人がアパートの家財を勝手に処分したのは不法として、栃木県那須町の会社社長が、貸貸人とその顧問弁護士を相手取って総額約 1900 万円の損害賠償を求めている民事裁判の判決が 23 日までに、浦和地裁であった。

裁判長は「家財の処分は所有権を侵害、民法の不法行為に当たる」と原告の訴えを認め、貸貸人の埼玉県川口市の会社員 B さん（43）と A 弁護士（42）に共同し計約 270 万円を支払うよう命じた。

訴えていたのは、那須町の会社社長 X さん（55）。訴えによると、X さんはフィリピン滞在中の平成 2 年 1 月、現地司法当局に短銃密売容疑で逮捕され、容疑が晴れた同年 10 月に帰国。この間、X さんが住んでいた川口市内のアパートには、たんすやテレビ、衣類などが残されていた。

「1、2 月の家賃の支払いが滞った」として、B さんと A 弁護士、それに不動産仲介業者（故人）が相談、同年 2 月下旬、この業者が目録の作成も写真撮影もせずに、X さんの家財道具をすべて廃棄するなど処分してしまった。

X さんは、業者が死亡したため、同 3 年 7 月、B さんと A 弁護士を相手取って、訴訟を起こした。

判決で、裁判長は処分は民法の不法行為に当たるとした。

A 弁護士は「事実認定が間違っている」として、原告の X さんも「賠償額が少な過ぎる」として、ともに控訴を検討している。

この争いに関連して、X さんは平成 3 年、弁護士会・綱紀委員会に B 弁護士の懲戒を申し立てた。しかし、同委員会は同 5 年 3 月、「業者が勝手に処分したもので、懲戒に相当する事実は認められない」との結論を出し、懲戒に付さないことを決めた。

これに対し、X さんはこの決定を不服として、同年 5 月、日本弁護士連合会に異議を申し立て、まだ結論は出ていない。（読売新聞社）

② 家賃滞納で、管理会社がドア外し——埼玉・浦和 2001.01.06 東京朝刊 26頁 社会

浦和市常盤2の8階建て賃貸マンションに住むスナック経営者(33)が、家賃などを3カ月滞納したところ、部屋を管理する東京都渋谷区の不動産会社に先月29日、玄関のドアを外されていたことが5日分かった。経営者は浦和署に被害届を出す一方、慰謝料を求める民事訴訟を起こすことも検討している。

部屋は2LDKで、家賃、駐車場代など合わせて月額13万9000円。経営者は妻(41)、長女(14)、長男(4)の4人家族。

経営者によると、先月29日午後2時ごろ、3人の男が来て、ドアを外して持ち去った。このため、厚紙と発泡スチロールで仮のドアを作りしのいでいる。

一家は1999年5月から入居。スナックの売上げが落ち込んだことから、昨年7～9月の3カ月分を滞納したが、10～12月には家賃に上乘せした15万円を支払い、その後も別途5万円を支払ったという。

8月下旬に、不動産会社から「2カ月分滞納したためドアを撤去する」という趣旨の通告があり、11月には「家賃を払わなければ年内で契約を解除する」との内容証明郵便を受け取った。12月中旬にも8月と同様の通告があった。浦和署は不動産会社にドアを戻すよう口頭で警告している。

不動産会社は「担当者がいないのでコメントできない」と話している。5日、経営者方を訪れた同社社員は「何度も連絡は取っているのに、電話を切られたり、不在だったりで話がなかなかできないことがあった。ドアの件については、会社の指示なので話せない」と言っている。

同様のトラブルは、昨年10月、東京都新宿区の賃貸アパートに住む女性(32)の玄関ドアを、家賃を滞納したことを理由に、大家の男性(68)と賃貸契約を仲介した中野区の不動産会社の男性従業員(46)が取り外した例がある。このケースでは、警視庁戸塚署が2人を同11月、器物損壊容疑で東京地検に書類送検している。(毎日新聞社)

③ 家賃滞納で玄関ドア外される。業者、ほかに手段ない 浦和／埼玉

2001.01.06 東京地方版／埼玉 33頁 埼玉版

浦和市内の中心部にある賃貸マンションの一室で昨年暮れから、家賃滞納を理由に、管理業者によって玄関の鉄製ドアが外されている。寒風が吹き込む部屋に妻子3人と住む飲食店経営の男性(33)は「借金は少しずつ返すから暖かい部屋を戻してほしい」と訴えるが、都内の管理業者は「返済計画を示すのが先だ」と突き放し、平行線のまま。段ボールが張られた玄関にドアが戻るめどは立っていない。

ドアがはずされたのは、昨年12月29日の昼すぎ。家賃を約3カ月滞納した男性の家族に支払いを迫った上で、払ってくれないと見た管理業者の従業員が持ち去った。居住している男性と業者の話を総合すると、この男性は1999年5月に部屋の賃貸契約を結び、住み始めた。駐車場も含めた家賃は約14万円だったが、同年夏ごろから滞り始めたという。

男性は昨春ごろから飲食店の経営が悪化。昨年6月からは滞納がちになった。8月には「支払わなければ、ドアを外す」と警告する手紙を二度受け取った。このころから、家賃に加えて数万円ずつ滞納分の返済も始めたものの、業者側から11月に法的手段をとることを告げる内容証明郵便が届き、宅配便のアルバイトも始めたが、12月にも警告があった。そして、男性が留守だった日中、妻(41)の「子どももいるので、ドアだけはやめて」との訴えを振りきり、ドアは持ち去られた、という。男性はドアの部分に段ボールを据え付け、応急処置をとったが＝写真＝、冬のすきま風が吹き込む。中学2年生の長女は風邪を引き、寝込んでいる。妻と長男(4つ)も体調を崩した。浦和署に被害届を出した。業者側は「返済計画すら示されず、決断を促すためにやった」「裁判などの方法では、費用や時間がかかり、零細業者はやっていけない。ほかに手段があれば、教えてほしいくらいだ」としている。

(朝日新聞社)

- ④ 家賃滞納で撤去の玄関ドア、9日ぶりに戻った 不動産会社が謝罪——埼玉・浦和
2001.01.08 東京朝刊 26頁 社会 (全398字)

浦和市常盤の賃貸マンションに住むスナック経営の男性(33)が、家賃などを3カ月滞納したとして、東京都渋谷区の不動産会社に自宅の玄関ドアを外されていた問題で、この不動産会社は7日午前、男性に謝罪し、ドアを設置した。

男性は、妻(41)と長女(14)、長男(4)の4人家族。先月29日午後にドアを撤去され、厚紙と発泡スチロールで作ったドアで寒さをしのいでいた。

不動産会社の管理課長ら3人が7日午前10時ごろ、男性方を訪れ「大変申し訳ないことをした」と謝罪。約10分間の作業でスチール製のドアを取り付けた。

同社は過去にも何度か「ドア外し」をしていたといい、管理課長は「社会的には認められないかもしれないが、家賃収入だけに頼る会社なので社員の生活を守るといった面もある」と話した。

9日ぶりにドアを取り戻した男性は「夜もよく眠れず、家族も体調を崩しているが、これで一安心です」と疲れた表情で話した。

(毎日新聞社)

- ⑤ 家賃滞納で管理会社がドア撤去 住人に和解金50万円支払う 浦和
2001.02.08 東京朝刊 37頁 3社 (全489字)

マンションの家賃を3カ月滞納したら管理会社が玄関のドアを持ち去ってしまった。怒った住人は警察に被害届を——。浦和市でこんなトラブルが起きた末、管理会社が和解金50万円を住人に払って滞納金を免除する、などの示談がこのほど、まとまった。

元飲食店経営の男性(34)一家四人は1999年5月からマンションに住み始めた。駐車場代込みで約14万円の家賃を昨年6月分から3カ月分滞納した。

8月、管理会社は「支払わなければドアを外す」と書面で二度警告し、11月には「法的手段を取る」と内容証明郵便を送った。12月、管理会社はさらに警告したうえでドアを持ち去った。

管理会社がドアを再び取りつける1月7日まで約10日間、一家は段ボールと粘着テープで寒さをしのぐ一方、浦和署に建造物等損壊の被害届を出した。男性は「滞納額も減り、支払いについて話し合っていた最中にドアを外すのはあまりに一方的。示談にはなったが、子供たちの心の傷を考えると金で済む問題ではない」と話す。一方、管理会社の代理人弁護士は「こちらが正論だが、やった行為は法に触れる。会社に言いたいことはいろいろあるだろうが頭を下げるしかない」。

(朝日新聞社)

(参照条文)

刑 法

(住居侵入等)

第 130 条 正当な理由がないのに、人の住居若しくは人の看守する邸宅、建造物若しくは艦船に侵入し、又は要求を受けたにもかかわらずこれらの場所から退去しなかった者は、3年以下の懲役又は10万円以下の罰金に処する。

(窃盗)

第 235 条 他人の財物を窃取した者は、窃盗の罪とし、10年以下の懲役に処する。

(詐欺)

第 246 条 人を欺いて財物を交付させた者は、10年以下の懲役に処する。

2 前項の方法により、財産上不法の利益を得、又は他人にこれを得させた者も、同項と同様とする。

(公用文書等毀棄)

第 258 条 公務所の用に供する文書又は電磁的記録を毀棄した者は、3月以上7年以下の懲役に処する。

(私用文書等毀棄)

第 259 条 権利又は義務に関する他人の文書又は電磁的記録を毀棄した者は、5年以下の懲役に処する。

(建造物等損壊及び同致死傷)

第 260 条 他人の建造物又は艦船を損壊した者は、5年以下の懲役に処する。よって人を死傷させた者は、傷害の罪と比較して、重い刑により処断する。

(器物損壊等)

第 261 条 前3条に規定するもののほか、他人の物を損壊し、又は傷害した者は、3年以下の懲役又は30万円以下の罰金若しくは科料に処する。

(自己の物の損壊等)

第 262 条 自己の物であっても、差押えを受け、物権を負担し、又は賃貸したものを損壊し、又は傷害したときは、前3条の例による。