

最近の判例から

－ 鍵交換による自力救済行為 －

警察官立会いの下で開錠し、警察の要請により鍵を交換した行為が自力救済には当たらないとされた事例

(東京地判 平26・11・27 ウエストロー・ジャパン)

マンション一室の賃貸借契約につき、貸主が鍵を取替えた行為が自力救済にあたり、鍵交換以降賃借人は賃料支払義務を負わないとして、賃料保証会社が借主の未払賃料の保証履行を拒絶した事案において、同行為は警察の要請により行われたものであり、かつ賃借人がいつでも使用できるよう配慮されていることから、自力救済には当たらないとして、貸主の保証債務履行請求を認めた事例（東京地裁 平成26年11月27日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃借人A（訴外）は、平成23年5月、マンション111号室所有者との間で、①賃貸期間2年間、②賃料等月額170,200円の約定で賃貸借契約を締結すると共に、賃料等支払債務について家賃保証会社Y（被告）との間で保証委託契約を締結した。その後、平成25年3月、X（原告）は本物件を取得し、賃借人たる地位ならびに本件保証契約上の地位を承継した。また、Xは管理会社に本物件の管理を委託した。

管理会社は、Aに対して管理会社及び賃料振込先変更の連絡をしたが、連絡がとれず、賃料の支払もなかったことからYに対して保証債務の履行を求め支払を受けていた。

その後、平成25年10月頃に管理会社はYから本物件の明渡訴訟提起の連絡を受け、Aが音信不通のまま3カ月経過したことから、本物件内でAが死亡している可能性を疑い、警

察に相談した上で警察官立会いの下開錠して本物件内に立ち入ることとした。これについて家賃保証会社Yは何ら異議を述べなかった。

平成25年10月18日、管理会社が警察官立会いの下、本物件を訪問するも応答がなかったことから、開錠して立ち入ったところ、中にBなる男性が横になっており、Bは、Aとは無関係のCなる人物から鍵を借りたと述べ、他人名義の診察券を所持していたり、玄関に様々なサイズの靴が複数ある状況であったことから、鍵がコピーされて不特定多数の人物が出入りしている可能性が高いとして、証拠を保全するため今の鍵で出入りできないようにする措置をとることを警察官が指示した。

この指示に基づきX並びに管理会社は、鍵を交換し、「【重要】不審者および鍵交換について」と題する、下記記載の案内文書を玄関扉横に貼付すると共に、Yにその経過について報告した。

「室内については荒らされた様子は御座いませんでしたが、不正に鍵のコピーを行い不特定多数の不審者が出入りしている可能性がある為、二次被害防止および証拠保全の為、入室制限をする必要があります、警察署からの指示のもと、鍵交換を行いました。新しい鍵は現地からご連絡頂ければすぐにお渡しして入室が出来るよう用意してあります。こちらをご覧になりましたら、下記連絡先までご連絡下さい。」

Yは同年11月11日、管理会社に対して本物

件の鍵を交換した日の前日をもって保証契約を解除する為、以降の賃料を保証しない旨通知し、同年10月19日以降の保証債務履行を拒んだため、その支払を求めてXが提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下の争点について次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) 賃料等支払債務（主債務）の存否

Yは、賃貸人が賃貸目的物を賃借人に使用・収益させることを妨害・拒否した場合、賃借人は賃貸人に対して賃料支払債務を負わないので、Yも保証債務を負わないと主張するが、何らかの違法行為があると認識した警察官の示唆を受けて現場保存の為に交換したものであり、そして、Aは容易に本物件を使用収益することが可能な状況にあったものといえるから、本件の事実関係においてはXの行為が違法な自力救済に当たるとはいえない。

(2) 本件保証契約の終了の有無

Yは、XがYに何ら事前の連絡をせずに違法な鍵の交換行為に及んだものであり、XY間の信頼関係は破壊されたとして、Yの解約通知により本件保証契約は終了したと主張するが、本物件への立ち入りに先立ってXから連絡を受けた際にも異議を述べたことはなく、Xは鍵の交換経緯についても遅滞なく報告をしており、本件保証契約上の信頼関係が破壊されたものとはいえない。

(3) 本件保証契約に基づく免責の有無

Yは、本件保証契約条項では「非常事態の発生により本物件の通常の使用が不能となった場合」に保証債務を免れると主張するが、これは不可抗力又はこれに準ずるような予見不可能な事情による場合をいうものと解されるところ、本件認定事実によれば賃借人であるAがCなる人物又は第三者に対して本物件

の鍵を交付したことが推認でき、本物件の通常の使用が不可能となった理由は、不可抗力又は予見可能な事情によるものとはいえないから、同条項の適用はないというべきである。

以上により、YはXに対し、本件保証契約に基づき、AがXに対して負う賃料等債務の残金58万6929円についての保証債務および遅延損害金を支払う義務を負う。

3 まとめ

自力救済は、原則として法の禁止するところであって、法律の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抗して現状を維持することが不可能もしく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内で、例外的に許されるにとどまるものとされている。（最三判 昭40・12・7 昭38（オ）1236）

賃貸人や管理会社にとって、家賃を滞納したまま行方不明となっている賃借人への対応には苦慮するところだが、賃借人に債務不履行があるとしても、承諾もなく貸室に侵入する、貸室の鍵を交換し賃借人の使用を不可能とする、退去を促す張り紙をするなどの行為は、違法な行為として、賃貸人は賃借人に対し損害賠償責任を負うこととなる（大阪地判平25・10・17 RETIO96-130他）。

本件のように、「緊急やむを得ない特別の事情」が存する場合であったとしても、賃貸人らが不法行為責任を問われることのないよう、警察官の立会いを求めその指示に従う、弁護士に対処策を相談する等の慎重な対応が必要となることに留意されたい。

（調査研究部調査役）