解決 テナントトラブル Q&A

Q1 賃貸借契約の条項により、契約解除後も退去しないテナントの所有物を承諾なく搬出・処分する行為は認められるか

弊社は、賃貸ビルのテナントAが賃料を数ヵ月間滞納したので、Aとの賃貸借契約を解除したところ、Aは、弊社からの退去明渡し要請を無視して一向に退去しません。弊社との賃貸借契約の条項には、「解除などで契約が終了した場合は、テナントが賃貸フロア内の所有物件を賃貸人の指定した期限に搬出しないときは、賃貸人がこれを搬出・処分することができる」という旨の定めがあります。

そこで、弊社は、テナントAをすみやかに退去させるべく、この契約条項を根拠にして、賃貸フロア内のAの所有物を承諾なく搬出・処分して、フロアを空けたいと思いますが、法的には認められますか。

A1 自力救済は原則として認められない 損害賠償義務を負う可能性がある

結論的には、賃貸借契約の条項があっても自力救済は原則として認められるものではなく、貴社の搬出処分は違法となり、不法行為に基づく損害賠償義務を負う可能性があります。

最高裁の判例その他幾つかの判例では、次のように示されています。すなわち、貴社のご相談事例のような契約条項は、テナントに対し賃貸建物からの退去を強制するため法的手続きによらずに、テナントの所有権や賃貸フロアの占有を侵害する搬出・処分等を内容とするものので、こうした搬出・処分の実力行使は、法的手続きによったのでは不可能または著しく困難と認められる緊急やむを得ない特別の事情が、ある場合に、その必要の限度を超えない範囲内で例外的に許されるものであり、原則として許されず、契約条項も公序良俗違反として無効である、と考えられています。

そして、貴社の事例では、通常なら、テナントを被告として建物明渡請求の民事訴訟を提起するなどの法的手続きを講じることができるはずです。しかし、こうした法的手続きを講じないで、契約条項による搬出・処分などの実力行使をするとなれば、緊急やむを得ない特別の事情がない場合は、やはり搬出・処分の実力行使は違法であって許されません。

また、東京高裁の判例によれば、賃貸借契約書上の「搬出処分できる」との契約条項の解釈としても、テナントの賃貸ビルへの占有に対する侵害を伴わないやり方での搬出・処分、例えばテナントが任意に賃貸ビルから退去した後の残留物の搬出・処分について認めるものであり、テナントの賃貸ビルへの占有を侵害して行なう搬出・処分まで許すものではないと考えられています。

ちなみに、賃貸人が、顧問弁護士からそうした契約条項があるから大丈夫だとのアドバイスを受けたので、業者によりテナントの所有物の搬出・処分をさせた事案で、浦和地裁の判例は、そうした場合であっても、そのことで賃貸人による業者を通じたテナント所有物の搬出・処分が適法・有効なものと認められるものではなく、搬出・処分は違法だとして不法行為に基づく損害賠償を命じていますので、要注意です。

なお、店舗のテナントが約1年も賃料不払いをしたので契約解除したが、テナントは所在不明で店舗も休業中だったので、賃貸人が、弁護士の保管中につき立ち入るなとの告示書を物件の戸口に掲示し、戸口の鍵も取り換えてテナントの出入りを妨げたため、後日テナントから損害賠償請求を受けた事例では、東京高裁の判例は、賃貸人として、建物の明け渡しを危惧し物件の現状放置にも保安上の不安を感じたのも理由があるとし、やり方も不相当とはいえないとして、賃貸人の行為を適法なものと認めていますので、ひとつの参考となるでしょう。

Q2 賃貸借契約に無催告解除の特約がある場合に、賃料不払いのテナントに対して催告なくして解除することは有効ですか?

弊社は、賃貸中のビルのテナントAが賃料を2ヵ月間滞納したので、Aとの賃貸借契約を解除しようと考えております。そして、弊社との賃貸借契約の条項には、「テナントが賃料を2ヵ月滞納した場合は、賃貸人は催告することなく契約を解除することができる。」旨の無催告解除の特約があります。弊社としては、早くテナントAとの契約を終了させて出て行ってもらいたいと思います。そこで、なまはんかにテナントAに不払賃料の支払いを催告してたまたま支払われたようなことになっても困ると思い、催告なくしていきなり契約の解除をしたいと思います。これは法的には認められますか。なお、この2ヵ月の滞納以前は、Aは滞納することなく毎月賃料支払いをしていました。

A2 2、3ヵ月程度の短い期間の場合 信頼関係の破壊とは認められにくく無効

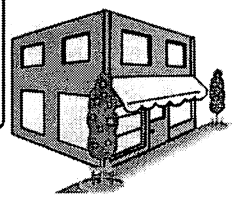
結論的には、賃貸借契約に無催告解除の特約があればそこから直ちに催告なくして解除できるというものではなく、貴社のご相談事例では解除が有効と認められない恐れがあります。

貴社のご相談事例のような無催告解除の特約条項は、少なからず賃貸借契約書の書式で見かけられます。しかし、最高裁判例(昭和43年11月21日)では、次のように判示されています。すなわち、無催告解除の特約条項については、賃貸借契約が当事者間の信頼関係を基礎とする継続的な債権関係であることからすると、賃料の不払いのために契約を解除するに当たり、催告をしなくてもあながち不合理とは認められないような事情がある場合には、無催告で解除権を行使することが許される旨を定めた約定であると理解される、ということです。

そして、その判例は、昭和38年11月分から昭和39年2月分までの4ヵ月分の賃料の滞納があったという事実関係について、他の特段の事情の認められない限り、無催告解除の特約により解除権を行使することも許されるとしています。

要するに、無催告解除の特約があっても、これに基づいて契約解除をするには、賃料の不払いが賃貸人との信頼関係を破壊するものと認められる場合であることが前提となっているものと思われます。そこで、賃料の不払いであっても、その期間が比較的長期であったり、繰り返し支払いを遅延したりする場合は、こうした信頼関係の破壊と認められ、催告なしに解除しても許される可能性があります。これに対して、賃料不払いの期間が2、3ヵ月程度の比較的短い期間であれば、それだけで直ちに信頼関係の破壊とは認められにくく、催告なしに解除しても認められないであろうと思われます。

そもそも、催告は、賃料不払いのテナントに反省と翻意の機会を与えるためにありますので、催告によって、テナントが賃料を支払う可能性も十分にあり、不払いの賃料を支払ってくれれば、賃貸人においてあえて契約を解除する必要もないというのが通常といえます。また、賃貸人としては、賃料支払いを催告することは何も難しいことではありません。そこで、賃貸人としては、賃料不払いのテナントに対して、たとえ無催告解除の特約があっても、まず催告しておくのが、解除を確実に有効なものとする上で無難と思われます。催告したにもかかわらずテナントが期限までに賃料の支払いをしないという場合であれば、解除は有効なものと認められやすくなり、その後に続く賃貸物件の明渡請求(訴訟)にとっても有利といえます。



Profile
東京大学法学部卒業。
昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。飯沼総合法律事務所パートナー。
主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務著作権、知的所有権の法務など。

飯沼総合法律事務所
(東京都中央区)
児玉 譲 弁護士