

テナントの 賃料不払い・不退去について 解決Q&A

賃料保証会社が、賃料不払いを続けるテナントに対して、鍵の取り換えや家財を撤去・処分する行為は？

Q1 弊社の貸しビルテナントAには、賃料保証会社(ビル管理も兼業)と契約してらっしゃいます。しかし、テナントAは、賃料を6カ月以上にもわたり滞納したので、賃料保証会社は、その間の未払い賃料を弊社に代位弁済してくれました。他方、テナントAは、賃料保証会社の鍵の取り換えやテナント家財の撤去・処分は、テナントに対し賃料保証会社からの退去を強制するため、法的な手続きによらずに、テナントの賃貸フロアの占有使用を侵害し、またテナントの家財の所有権を侵害するもので、こうした賃料人の実力行使(自力救済)は、法的な手続きによったものでは不可能又は著しく困難と認められる緊急やむを得ない特別な事情がある場合に必要範囲で認められるもの

あり、そうでない場合は許されないと考えられています。そして、貴社の事例では、通常ならば、テナントAに対して賃料不払いを理由として催告、解除して契約を終了させ、なおも占有するテナントAを被告として建物明け渡し請求の民事訴訟を提起し、判決を得て建物明け渡しの強制執行をするという法的な手続きを講じることができるとは思います。この点は、賃料保証会社が賃料

を代位弁済(立て替え払い)したときでも、テナントによる賃料不払いの債務不履行の既成事実はなくならないから、契約解除は可能と考えられます。以上のような法的な手続きを講じないであって実力でテナントAの貸室の鍵を取り換え、またその所有物の搬出、処分などの実力行使をしなければならぬような差し迫った特別な事情がないのであれば、やはり鍵の取り換えや搬出処分の実力行使は違法であって許されません。

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、賃料人が、弁護士との保管につき立ち入りを禁止する、立ち入れは建造物侵入罪として刑事告訴する旨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として、後日

A1 結論的には、賃料保証会社の行為は、オーナーである貴社のために行ったものとしても、自力救済として違法となり、テナントAに対して、不法行為に基づく損害賠償義務を負うこととなります。また、貴社が賃料保証会社にこうした行為をさせたこと認定されれば、貴社も同様の責任を負うこととなります。

判例によれば、賃料保証

賃貸借契約の条項に基づいて、契約解除の後も退去しないテナントの所有物を、テナントに無断で搬出・処分する行為は、許されますか？

Q2 弊社の賃貸ビルテナントBが賃料を数カ月間滞納したので、弊社は、Bとの賃貸借契約を解除し、それにより契約は終了しました。ところが、Bは、弊社からの退去明け渡し要請を無視して一向に退去しません。

A2 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。

記A1の問題が例外ですので、ご参照ください。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

制するため法的な手続きによらずに、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で、こうした搬出・処分の実力行使は、法的な手続きによったものでは不可能又は著しく困難と認められる緊急やむを得ない特別な事情がある場合に、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、

弊社とBとの賃貸借契約の条項には、「期間の満了、契約の解除等により本契約が終了した場合において、テナントが退去しないときは、賃料人は、テナントの室内の所有物件を搬出・処分することができる。」という旨の定めがあります。その旨の定めが認められ、法的には認められます。通常ならば、テナントBを被告として建物明け渡し請求の民事訴訟を提起し、判決をもって建物明け渡しの強制執行をするなどの法的な手続きを講じることができるとは思います。しかし、こうした法的な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な事情がない場合は、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、「期間の満了、契約の解除等により本契約が

法・有効なものとして認められるものではなく、搬出・処分は違法であるとして不法行為に基づく損害賠償を命じています。



飯沼総合法律事務所
(東京都中央区)
児玉 讓 弁護士
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・知的財産の法務など。