

賃貸借終了後、貸主による 残置物の搬出処分の可否は？

賃貸借終了後、貸主による借主所有物件の搬出処分を許容する合意の効力が認められなかった事例（東京高裁・平成3年1月29日判決）

■ 事案の概要

契約書中に、「賃貸借終了後、借主が本件建物内の所有物件を貸主の指定する期限内に搬出しないときは、貸主はこれを搬出保管または処分の処分をとることができる」旨の規定がある賃貸借契約において、貸主が、借主の賃料滞納を原因として契約を解除し、本件建物の入口扉に錠を取付け、その後、本件建物に存在した借主所有の動産類を搬出・処分したことから、借主が、貸主に対し違法な自力救済であるとして不法行為に基づく損害賠償を請求した事案である。

■ 裁判所の判断

裁判所は、概ね以下のように判断し、貸主の行為は不法行為に当たるとして、借主の請求を認めた。

- ① 本件建物は依然として借主が占有していたものであるから、貸主の行為は、不動産に関する借主の占有に対する違法な侵害であり、かつ、残されていた動産に対する借主の所有権を違法に侵害するものであることから、いわゆる自力執行（自力救済）に該当する。
- ② 契約書中の上記規定内容は、本件建物についての借主の占有に対する侵害を伴わない態様における搬出処分（例えば、借主が任意に本件建物から退去した後における残された物件の搬出処分）について定めたものと解するのが賃貸借契約全体の趣旨に照らし合理的であり、本件建物についての借主の占有の侵害を伴って行うものまでも許容したものと解することはできない。
- ③ 本件での貸主の行為は本件建物の占有に対する侵害を伴って行われたものであるから、当該契約の存在によりその違法性がなくなるものではない。

■ 解説

1 原則として自力救済禁止の法理に抵触

賃貸借契約が終了したにもかかわらず賃借物件内に借主の所有物等が残されている場合に、貸主が借主の承諾等を得ずにこれを搬出処分することは自力救済禁止の法理に抵触し、原則として不法行為に該当します。そこで、一定の場合に「残置物」の搬出処分等を可能とする旨をあらかじめ契約書で定めることがあります。これに対しては、最近その有効性に疑問が投げかけられるケースが見受けられます。そこで今回は、やや古い事例ですが、賃借物件内の借主の所有物等の処分等の取り決めの有効性に関し、一定の考え方を示した裁判例を紹介します。

2 借主の占有を侵害するか、しないかがポイント

本事案の契約書には、「賃貸借終了後、借主が本件建物内の所有物件を貸主の指定する期限内に搬出しないときは、貸主はこれを搬出保管または処分の処分をとることができる」という規定がありました。

裁判所はこの規定について、全面的に無効とするのではなく、本事案の状況（借主が任意に賃借物件の明渡しをしていない状況）のもとで当該規定を適用する場合は、当該規定の効力は認めないと解すべきであるとしたところです。

すなわち裁判所は、賃借物件内の借主の所有物等の搬出処分を、①賃借物件に対する借主の占有の侵害を伴わない態様によるもの（例：借主が任意に賃借物件から退去した後における残された物の搬出処分）と、②賃借物件に対する借主の占有を侵害して行うもの（例：借主が任意に賃借物件から退去していないにもかかわらずなされる物の搬出処分）、とに分けます。そのうえで、②に関しては無効としつつ（その結果、本事案では借主側の主張が認められました）、①については「借主の支配から離れた動産の所有権の処分に関する問題にすぎず、これを他人に委ねることに何らの妨げもない」としているのです。

残置物の取扱に関して賃貸借契約書に定める場合には、この裁判例も参考に、「借主が任意に明渡しをした後に残された物（＝残置物）」に関する取扱であることを明確にするとともに、自力救済は禁止され、例外的な場合にのみ認められるという大原則を踏まえ、実際の適用に当たっては当該要件を満たすかなどにつき慎重に検討することが大切です。

