

(参考)滞納・取立てをめぐる裁判事例

- 最高裁判決において、自力救済は原則禁止されており、極めて例外的な場合においてのみ認められることとされている。

(参考) 最高裁昭和40年12月7日判決

「私力の行使は、原則として法の禁止するところであるが、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内で、例外的に許されるものと解することを妨げない。」

- 以下のとおり、取立て行為（鍵交換等、家財撤去等、貼り紙、執拗な督促）を不法行為とする判決が出されている。

1. 鍵交換等

- 鍵の交換、器具の取付け等の方法により、賃借人が住宅に立ち入ることができないこととした事例。
- 家賃の滞納、賃借人に連絡がつかない等の事情がある場合、契約書に鍵交換等を許容する条項がある場合等であっても、「社会通念上通常と認められる権利行使の範囲を超えている」「緊急やむを得ない特別の事情があるとまでは認められない」等として、不法行為と判断された例がある。

事例内容 (取立て行為の態様等)	判決内容
<ul style="list-style-type: none">○過去に滞納（その後支払い）があり、さらに3か月分を滞納していた。○管理会社が、賃料不払を理由とする解約通知書の送付等による督促を行った後、<u>ドアノブに解錠できないよう金属製のカバーを取り付け、室内に入ることができないようにした。</u>	<ul style="list-style-type: none">○<u>緊急やむを得ない特別の事情があるとまでは認められない。</u>○本件施錠行為及び処分行為は入居者に対する不法行為を構成するものであり、<u>本件不法行為により入居者に与えた損害を賠償する義務を負うもの</u>というべきである。

事例内容 (取立て行為の態様等)	判決内容
<p>○賃料の滞納に際して、賃貸人が、定める期日までに支払がなかった場合には鍵を交換すると伝え、<u>玄関の鍵をシリンダーごと交換し、居室に入ることができない状態にした。</u></p> <p>○延滞賃料等の支払いがあり、鍵を戻したが、さらに滞納があり、2か月後に<u>再度同様の鍵交換</u>をした。</p>	<p>○本件鍵交換は、<u>法律の定める手続によらずに、一方的に本件居室の賃借人の居住を妨げる違法な行為であることが明らかである。</u></p> <p>○鍵交換以前に本件居室の賃料を滞納しているが、このような事情は、<u>鍵交換の違法性を阻却すべき事情とは認められない。</u></p>
<p>○<u>契約解除（確定判決あり）後も入居者は当該建物に居住し続けたが、賃料は支払わず、保証会社が約1年半損害金を支払い続けた。</u></p> <p>○1年半後、管理会社が、住宅に赴き、貼り紙を貼ったり、家賃督促のハガキを入れたり、<u>ドアの鍵部分にカバーを掛けたりした。</u>その後、入居者が賃料の一部を入金したため、鍵を開けた。</p> <p>○その約10カ月後、住宅に赴き、同様に貼り紙、家賃督促、<u>ドアの鍵部分のカバー掛け</u>を行い、ドアに「荷物は全て出しました」との貼り紙をした。</p> <p>○翌日、入居者の代理人から電話があり、ドアを開けるよう言われたので開けた。</p>	<p>○入居者に義務の履行に関する意識の欠如が認められる上、対処すべき事柄においても誠実さは感じられない。しかしながら、勝手にドアの鍵部分にカバーを掛け、入室できない状況を作る行為は、<u>社会的行為として許されるものではなく、何ら言い訳のできない不法行為</u>といえる。</p> <p>○賃貸人は、本件賃貸借契約について確定判決により債務名義を得ているにもかかわらず、<u>公権力による明渡しを実行せず、居住を黙認した上、滞納家賃の取立て等のため個別に管理会社に委任した事実が認められ、その結果、管理会社が不法行為を行ったため、不法行為が存することは明らか。</u></p> <p>○本件においては、<u>賃貸人が家賃の取立て等を個別に管理会社に委任した事実が認められることからすると、委任者と受任者との間に指揮監督の関係が残されている場合と考えられ、民法709条のみならず715条（使用者責任）によっても賃貸人に不法行為が認められる。</u></p>
<p>○滞納があり、念書等を作成したが約束が守られず、管理会社が賃借人に無断で鍵を交換して入室を不可能にし、5日後に解錠した。</p>	<p>○鍵の交換により使用収益権を一方的に奪った行為は我が国の法制度として自力救済を原則として禁止する趣旨を踏みにじり、<u>例外的に許容されるやむを得ない特段の事情も認められない</u>本件ではこれらの行為が民法709条の不法行為に当たることは言うまでもない。</p>
<p>○滞納を繰り返し、電話連絡したが支払いがなかったため、保証会社が、予告通知書を送付後、住戸の一時使用禁止措置の決定通知書を玄関に貼り付けるとともに、<u>玄関ドア上部にダイヤル式の別の鍵を取り付けた。</u></p>	<p>○同行為は、法律上定められた明渡の手続を経ることなく、一時的とはいえ賃借人の同意もなく賃借物件に対する占有を排除するものであるから、<u>特段の事情がない限り、不法行為を構成する</u>というべき。</p> <p>○賃借物の使用収益は賃貸借契約の本質的要素を構成するものであるから、連絡手段を確保する程度の必要性をもって、一時的とはいえ剥奪する手段を行使したことが社会通念上相当と認める範囲にとどまるとは到底解し得ない。</p>

事例内容 (取立て行為の態様等)	判決内容
<p>○約4か月滞納があり、電話、ハガキによる連絡がつかず、賃貸事業者が、警告書、使用禁止措置通知書を玄関ドアに挟み込んだ後、無断で本住戸の玄関ドアを解錠したうえで、開閉できないようにダイヤル錠を設置した。</p>	<p>○仮に賃借人に連絡を取るために施錠したものであっても、<u>ダイヤル錠設置行為は、その必要範囲を超え、社会的相当性を逸脱したものである。</u> ○連絡を求める書面や電話を賃借人が無視したという事情だけでは、(自力救済が許される) <u>特別な事情とは認められない。</u></p>
<p>○契約締結に際し、家賃支払いが遅れたら、その場で鍵を換えて、荷物も処分する旨説明した。 ○家賃滞納があり、賃貸事業者が、入居者の外出中に何の予告もないまま鍵を交換し、物件に入れなかった状態にした。</p>	<p>○本住戸の鍵を交換し、入居者が住戸に入れなかった状態にしたものであるところ、<u>入居者の平穏な生活を害する行為として不法行為を構成する。</u> ○鍵交換等の行為は、契約時の合意に基づくものであるから、違法性はないと主張するが、<u>当該合意から、外出中に何の予告もないまま鍵を交換して、物件内の立入ができない状態にすることまで承諾したものと認めることはできず、行為の違法性を否定することはできない。</u></p>
<p>○賃料の滞納を理由に、家賃集金代行会社が、<u>玄関ドアの上部に施錠具のようなものを固定し、ドアの鍵を開けてもドアがあかない状態にした。</u></p>	<p>○賃借中である住戸に立ち入り、施錠行為を行ったことは、<u>法律上の手続によらず、入居者の居住する利益を一方的に奪った違法な行為と言わざるを得ない。</u></p>
<p>○2か月滞納し、マスターキーを使用しても解錠できない状態であり、賃貸事業者が、入居者の安否を確認するという意味でも鍵を交換した。</p>	<p>○住戸に家財道具一式を残し、未だ住居として使用している状況の建物に対して、建物の管理者又は所有者が占有者に断りもなく一方的に鍵を取り替えて中に入れなくする権利はなく、こうした行為は、<u>通常許される権利行使の範囲を超えるもので、平穏に生活する権利を侵害するものである。</u></p>
<p>○賃借人は生活保護を受給しており、家賃は代理納付されていた(滞納はなし)。 ○賃借人は入院中で、契約更新案内の連絡がつかなかったため、貸室を訪れたところ、ゴミが山積みになって、異臭が漂っていた。 ○管理会社が、賃借人の不在中、貸室の残留物を撤去し、<u>鍵を交換した。</u></p>	<p>○<u>賃貸借契約に「賃借人が無断不在1か月以上に及ぶ時は敷金の有無にかかわらず、本契約は当然解除され、賃貸人は立会の下に随意室内遺留品を任意の場所に保管し、又は売却処分の上債務に充当するも異議なき事」との条項があるからといって、自力救済が直ちに適法となるものではない。</u> ○自力救済を認めるべき緊急やむを得ない特別な事情があるとは認められず、<u>違法であり、不法行為に基づく損害賠償責任を負う。</u></p>

事例内容 (取立て行為の態様等)	判決内容
<p>○家賃を滞納しがちであり、保証会社が、保証委託契約書に従って、一時的な貸室使用禁止措置をとることにし、<u>玄関ドア部分の上部にダイヤル式の別の鍵を取り付け、賃借人が貸室に立ち入ることができないようにした。</u></p> <p>○ロックアウトは翌日には解除された。</p>	<p>○住居で平穩に生活する権利は、人として社会生活を営む上で欠くことのできない重要な権利である上、貸室の一時使用禁止の措置は、賃料等の支払をさせたり、貸借物件から退去させる方法として、<u>社会通念上通常のものであると認められる範囲を大きく超えているもの</u>といわざるを得ない。</p> <p>○<u>法的手続によったのでは権利の実現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段の事情がある場合以外には許されない</u>というべきであって、<u>一時使用禁止条項は、そのような特段の事情があるとはいえない場合に適用されるときは、公序良俗に反して無効である。</u></p>
<p>○約1年前から滞納するようになっており、管理会社が、<u>玄関ドアをロックするように止め具をつけ、その止め具に南京錠をかけた。</u></p>	<p>○法治国家においては、私人が司法手続によらず、自己の権利を実現するいわゆる自力救済は原則として禁止されており、例外的に事態の緊急性や損害回復の困難性等を要件として違法性が阻却される場合があり得ると解されるが、本件の場合、<u>家賃をしばしば滞納していた事実があり、仮に賃借人に不誠実な対応があったとしても、未だ自力救済が社会的に容認されるような事情とは認められない。</u></p>
<p>○約半年前から家賃の支払いに窮するようになっており、保証会社が、夜間の電話等の執拗な取立てや玄関ドアへの督促状の貼付けを行った。</p> <p>○解約通知書の貼付けを行った翌月、<u>玄関ドアを南京錠で施錠した。</u></p>	<p>○居住者の承諾無く入り口ドアを施錠して入室を阻む行為は、居住者の起臥寝食の場を奪い、かつ、住居内の家財道具の使用を妨害する行為であり、<u>居住者の日常生活に著しい打撃を与えるものであるから、強度の違法性を有する行為</u>といえることができる。</p> <p>○居住者が居室の占有権限を有さず、退去義務を負う場合であっても、当該居住者は、<u>執行手続によるのでない限り、強制的に退去義務を履行した状態に置かれることはない。</u></p>
<p>○6か月分滞納し、管理会社が、家賃支払督促状で、繰り返し「支払期限内に賃料等の入金のないときは、鍵をロックして（本件賃貸借契約を）解約する」旨を警告。</p> <p>○賃借人が滞納賃料等を支払わず、連絡に応じなかったことから、管理会社が、<u>合鍵を使用して室内に入り、賃借人の目の前で玄関鍵のシリンダーを交換し、家財道具を室外へ搬出。</u></p>	<p>○本件賃貸借契約の合意解除は成立しておらず、<u>賃借人の意思に反して、賃料等不払いを理由に貸室の明渡し自力救済をし、賃借人による占有を実力で排除した</u>のであるから、<u>不法行為に該当するのは明らか。</u></p>

2. 家財撤去等

- 賃借人の同意なく、住宅内の賃借人の家財を持ち出し、倉庫等への放置、処分等を行った事例。
- 家賃の滞納等の事情がある場合、契約書に家財撤去等を許容する条項がある場合、賃借人の署名がある場合等であっても、「緊急やむを得ない特別の事情があるとまでは認められない」「無断処分はいかなる理由によっても正当化できない」等として、不法行為と判断され、慰謝料や物品の財産的損害賠償が認めされた例がある。

事例内容 (取立て行為の態様等)	判決内容
<ul style="list-style-type: none"> ○過去に滞納（その後支払い）があり、さらに3か月分を滞納していた。 ○管理会社が、賃料不払を理由とする解約通知書の送付等による督促を行った後、ドアノブに解錠できないよう金属製のカバーを取り付け、室内に入ることができないようにした。その際、<u>賃借人の承諾を得ることなく、家財を持ち出し、処分した。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ○緊急やむを得ない特別の事情があるとまでは認められない。 ○本件施錠行為及び処分行為は<u>入居者に対する不法行為を構成するものであり、本件不法行為により入居者に与えた損害を賠償する義務を負うもの</u>というべきである。
<ul style="list-style-type: none"> ○賃借人は生活保護を受給しており、家賃は代理納付されていた（滞納はなし）。 ○賃借人は入院中で、契約更新案内の連絡がつかなかったため、貸室を訪れたところ、ゴミが山積みになって、異臭が漂っていた。 ○管理会社が、賃借人の不在中、<u>貸室の残留物を撤去し、鍵を交換した。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>賃貸借契約に「賃借人が無断不在1か月以上に及ぶ時は敷金の有無にかかわらず、本契約は当然解除され、賃貸人は立会の下に随意室内遺留品を任意の場所に保管し、又は売却処分の上債務に充当するも異議なき事」との条項があるから</u>といって、<u>自力救済が直ちに適法となるものではない。</u> ○自力救済を認めるべき<u>緊急やむを得ない特別の事情があるとは認められず、違法であり、不法行為に基づく損害賠償責任を負う。</u>
<ul style="list-style-type: none"> ○賃料支払いが遅れがちで、2か月滞納したため、保証会社が、<u>賃借人の承諾無く居室に入り、家財道具一切を搬出し、その翌日に賃借人から連絡を受け、翌々日に一部廃棄したものを除き返還した。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ○賃料の不払いがあるからといって、<u>法律の定める手続によらずに、一方的に家財道具一切を搬出して居室の使用を妨げることが違法な行為に当たる</u>ことは明らか。

事例内容 (取立て行為の態様等)	判決内容
<p>○約1年前から滞納するようになっており、管理会社が、玄関ドアをロックするとともに、<u>建物内の家財道具を搬出した後、約1年6か月間倉庫で保管していたが、賃借人から連絡がなかったため、賃借人が家財道具に対する所有権を放棄したものと判断して処分した。</u></p>	<p>○家賃をしばしば滞納していた事実があり、仮に賃借人に不誠実な対応があったとしても、<u>未だ自力救済が社会的に容認されるような事情とは認められない。</u> ○違法に家財道具を搬出した不動産管理会社らが、<u>賃借人に確認しないまま無断で処分することは、いかなる理由によっても正当化することはできない。</u></p>
<p>○約半年前から家賃の支払いに窮するようになっており、保証会社が、夜間の電話等の執拗な取立てや玄関ドアへの督促状の貼付けを行った。 ○解約通知書の貼付けを行った翌月、玄関ドアを南京錠で施錠し、賃借人らが物件内の動産を搬出。 ○約1年半後に一部の動産を返還した。</p>	<p>○居住者の承諾無く入り口ドアを施錠して入室を阻む行為は、居住者の起臥寝食の場を奪い、かつ、住居内の家財道具の使用を妨害する行為であり、<u>居住者の日常生活に著しい打撃を与えるものであるから、強度の違法性を有する行為</u>といえる。 ○居住者が居室の占有権限を有さず、<u>退去義務を負う場合であっても、当該居住者は、執行手続によるのでない限り、強制的に退去義務を履行した状態に置かれることはない。</u></p>
<p>○6か月分滞納し、管理会社が、家賃支払督促状で繰り返し警告したが支払わず、連絡に応じなかったことから、<u>合鍵を使用して室内に入り、賃借人の目の前で玄関鍵のシリンダーを交換し、家財道具を室外へ搬出。</u> ○<u>搬出した家財道具は、2日間建物エントランス部分に放置された後、換気設備もなく狭く粗末な倉庫に乱暴な取扱いで運ばれ、地べたに直接乱雑に置かれ、損傷した。</u> ○賃借人は、翌月に家財道具の返却を受ける際、<u>「搬出した部屋の荷物は全て受け取りました。残りました不要な物は処分してください。」と記載された書面に署名し、管理会社に交付した。</u></p>	<p>○賃借人の意思に反して、家財道具を持ち出し、返還要求を拒否し、<u>長期間放置し、損傷させたり、賃借人に再使用したくないという思いを抱かせたり、生活のためにもらったり、生活保護費の中から購入せざるを得ない状況に追い込むなどした、違法性の極めて強い行為。</u> ○賃借人が署名したからといって、不法行為による損害賠償責任を免除したものとは到底認められない。</p>

事例内容 (取立て行為の態様等)	判決内容
<p>○約4か月滞納があり、管理会社が書面による督促したが、滞納家賃を解消できる見通しがなく、<u>退去を要求した</u>。賃借人は、その日に泊まる場所の当てもなかったが、逆らうことはできず、やむなく「<u>残置物を処分しても異議を申し立てない</u>」等を確認する旨の確認書に署名捺印し、<u>物件から退去した</u>。</p> <p>○約半年後に、管理会社が、<u>賃借人の家財等を廃棄処分した</u>。</p>	<p>○転居先の選定等を全く行っていない等の状況からすれば、賃借人が任意に本件物件から退去するとはおよそ考えられない。</p> <p>○<u>暴力的な行為までは行っておらず</u>、また、退去要求の態様が、その行為自体が<u>刑法上の脅迫、強要行為に該当する程度には至らない行為であったとしても、法的手続によることなく、着の身着のままでの退去を迫ること自体が社会的相当性に欠け、違法行為である</u>。</p> <p>○賃借人が残置した家財を管理会社が処分する権限は何もなく、<u>確認書に賃借人が署名捺印したことによって家財を処分することに同意したものと評価できるわけではない</u>。<u>賃借人の有する財産権を侵害するものであって、不法行為に該当する</u>。</p>

3. 貼り紙

- 玄関ドアに督促状、解約通知書等の書面を貼り付け、賃借人が家賃を滞納していることや、指定期日までに家賃を支払わない場合には賃貸借契約を解除し家財撤去等を行う旨等を、不特定多数の人が認知できるようにした事例。
- 家賃の滞納等の事情がある場合であっても、書面の内容、貼付けの方法等の態様を考慮し、①他人に知られたくない家賃支払状況等の情報を不特定多数人が知ることができるようにし「プライバシーや名誉を毀損」するとともに、②「賃借人の平穏な生活を侵害」する等として、不法行為と判断された例がある。

事例内容 (取立て行為の態様等)	判決内容
<p>○ 4か月滞納があり、保証会社が代位弁済した後、賃借人が支払って求償権に充当された。 (貼り紙時は未払賃料はなかった。)</p> <p>○ 保証会社が、退去勧告書(A4一枚紙、「家賃滞納があり、催告に応じようとせず、契約上の重大な過失、違反があるのにこれを改めようとしないから、賃貸借契約を解除するので、直ちに退去することを求める」旨)と催告書(A4一枚紙、「指定期日までに滞納家賃の入金をしないときは、建物の使用禁止措置を講じるとともに、あらゆる強制手段を行使して家賃を回収することになるが、その際は一切の交渉に応じないことを予め警告する」旨)を扉のノブの左端をまたいで、扉と扉の枠の両方にかかるように周囲全体に強力な両面テープで、一寸の隙もなく貼り付けた。</p>	<p>○ 滞納家賃がないにも関わらず、本件文書を貼付したことは、本建物から強制的に退去させようとしているものと入居者が受け取ってもやむを得ないものであり、そのことにより<u>心理的圧迫を受け、日々不安な生活を送らざるを得ないことは明らかである。したがって、人格的利益を違法に侵害されたものというべきであり、不法行為責任を負う。</u></p> <p>○ 文書の玄関への貼付の方法によらなくても、文書を封筒等に入れて郵便受けに投函したり、電話によって話をすることも可能であるのに、そのような方法をとったことがうかがえないうえ、求償債務が履行されている事実を誤解したまま貼付したことを考慮すれば、行為の違法性が阻却されたり、減少するものではない。</p>
<p>○ 滞納を繰り返し、電話連絡したが支払いがなかったため、保証会社が、<u>住戸の一時使用禁止措置の決定通知書が在中するオレンジ色の封筒を、その表側(「家賃未払による明渡実行予告」と記載)が見える形で、玄関に貼り付けた。</u></p>	<p>○ 封筒の表示は、入居者の社会的評価を低下させる事柄と認識させる内容であることが明らかであり、<u>同内容を不特定又は多数人の認知しうる状況に置いたことも明らかであり、名誉棄損行為に該当する。</u></p>

事例内容 (取立て行為の態様等)	判決内容
<p>○1か月滞納があり、保証会社が、「督促状」「催告状」との表題が付されたA4サイズの書面を下から3分の1程度折り上げ、表題だけが見えるようにして玄関ドアに貼り付けた。</p>	<p>○債権の取立て行為の態様が、債務者の名誉を毀損したり、脅迫を伴うものであるなど、<u>社会通念上相当とされる限度を超える場合には、有効な債権の取立て行為であっても不法行為を構成する</u>場合がある。</p> <p>○書面を玄関ドアに貼り付けることは、<u>他人に知られることを欲しないことが明らかな家賃等の支払状況というプライバシーに関する情報を不特定の人が知り得べき状況に置き、もって名誉を毀損するものであるというべきであって、社会通念上相当とされる限度を超える違法な取立行為というべきである。</u></p>
<p>○2か月程前から家賃の支払いに窮するようになっており、保証会社が、<u>玄関ドアに督促状(20センチ四方ほど)を貼付け。</u></p> <p>○翌月、賃貸人が、保証会社の指示により、<u>玄関ドアに解約通知書(A4サイズ)を貼付け。「賃貸借契約を解除する」旨の意思を表示するとともに、「指定の明渡期日までに連絡がない場合には、家賃債務保証会社において物件内の残置物件を撤去し、その保管や処分に要した費用を請求する」旨を通告。</u></p>	<p>○一般に、債務者が任意に義務を履行しないため、債権者が当該債務者に対して義務の履行を催促する場合であっても、<u>その態様が、社会通念上相当な限度を超えて、当該債務者や親族、関係者等の生活の平穩を害し、又はプライバシーや名誉を侵害するときには、当該行為には違法性が認められ、不法行為が成立する。</u></p> <p>○日常の平穩を著しく害し、あるいは、賃借人の通常の意味に反して名誉及びプライバシーに属する事項を公開するという方法で、<u>滞納賃料の支払に応じるよう心理的に圧力をかけるもの</u>と言うことができ、<u>社会通念上、相当な限度を超えるもの</u>と評価。</p>
<p>○滞納しがちで、2か月滞納があり、保証会社が、月に4回にわたり玄関ドアに「<u>家賃債務保証会社に連絡をしなければ、賃貸借契約を解除する</u>」という内容の通知書を貼付けた。<u>A4サイズ、ゴシック体で大きい文字。うち3回はビニール状のテープを使用。</u></p> <p>○同月に、<u>玄関ドアに退去勧告(契約解除通知)書を貼り付けた。内容は「賃料等を長期滞納している」「滞納家賃等の全額支払がない場合には、鍵を交換して施錠する。賃貸借契約を解除する」「契約解除後の残置物は、賃借人の費用負担で処分する」。</u>A4サイズ、ゴシック体で大きい文字、ビニール状のテープを使用。</p> <p>○同月に、<u>2回にわたり玄関ドアに「連絡を無視しているので、残置された動産は搬出する」という内容の書面を貼り付けた。A4サイズ、ゴシック体で大きい文字。うち1回はビニール状のテープを使用。</u></p>	<p>○書面の内容、貼付した回数、貼付がなされた期間、書面のサイズや文字の大きさ、ビニール状のテープを使用するという貼付の方法を考慮すると、<u>2、3メートル程度離れた位置からでも判読が可能であり、書面を見た者に、賃借人が賃料を滞納しているとか、賃借人が行方不明になったとか、何らかの近隣トラブルになったとかの印象を与えることになることから、その名誉を毀損。</u></p> <p>○書面の内容、貼付の回数、貼付の方法からみると、<u>賃貸借契約が直ぐにも解除され、建物内の所有の動産等を処分されてしまうのではとの危惧を賃借人に生じさせ、賃借人の平穩に生活する権利・利益が侵害された。</u></p> <p>○<u>滞納賃料を支払ってもらふ権利があること、支払いの約束をしたのに順守しないこと、連絡がとれなくなったこと等の事情を考慮しても、不法行為を構成する。</u></p>

4. 執拗な督促（深夜早朝時間帯の督促等）

- 深夜早朝時間帯に連続して電話をかける、住宅を訪ねて乱暴な口調や大声で家賃の支払いを求める等を行った事例。
- 「深夜早朝時間帯の督促」の具体事例としては、午後9時から翌午前3時までに及ぶ支払交渉や、午前3時すぎに約30分間にわたりほぼ1分おきに架電というものがある。
- 家賃の滞納等の事情がある場合であっても、その態様を考慮し、「社会通念上相当とされる限度を超える」「賃借人の平穏な生活を侵害する」等として、不法行為と判断された例がある。

事例内容 (取立て行為の態様等)	判決内容
<p>○保証会社が、更新保証委託料と1か月分の立替家賃の取立てのため住宅を訪れ、<u>午後9時から翌午前3時まで</u>、「この程度の荷物なら一回で搬出できる」などの脅迫的言辞、退去届等の作成の要求、知人等への金の無心の要求、部屋に侵入して財布を見る等無承諾行為、母親への連帯保証の要求などの取立て行為が継続された。</p>	<p>○深夜約6時間もの長期間にわたって継続されていること等の事実を総合すれば、本件取立て行為は、身体に対する直接的な脅迫や暴行が行われたものではないものの、その態様が<u>社会通念上是認される限度を超え、入居者やその同居人等の心身の安全や生活の平穏を脅かすようなものであったと評価でき、不法行為が成立する。</u></p>
<p>○1か月滞納があり、高圧的な口調で「家賃払え」「友達から借りてでも払え」「家主との話はついでるので、出て行ってもらう」など、<u>保証会社が賃貸借契約を解除して退去させる権利を有しているかのごとく述べて、家賃の支払を求めるとともに、支払に応じなければ退去するよう一方的に要求し、入居者の言い分を全く取り合わなかった。</u></p> <p>○また、保証会社は、損害遅延金として賃借人から5千円を受領した。</p>	<p>○高圧的な口調でかつ自らが賃貸借契約の解除権を有しているかのごとく述べて行う取立て行為は、<u>社会通念上相当とされる限度を超えるものであって、不法行為を構成する</u>と言うべきである。</p> <p>○何ら法律上又は契約上の根拠がないにもかかわらず、高圧的な取立て行為によって損害金名目で請求したものであり、保証会社が金員を受領した行為は、<u>不当利得の返還義務を生じさせるにとどまらず、不法行為を構成する</u>というべき。</p>

事例内容 (取立て行為の態様等)	判決内容
<p>○家賃の支払いに窮するようになり、賃借人は、保証会社からの電話に出たところ、乱暴な口調で督促されたので、電話には出ないようにしていたが、保証会社から、<u>夜間に至るまで繰り返し電話をかけた</u>り、別の電話番号の電話機から電話をかけるなどの督促が続いた。</p> <p>○さらに、<u>往訪して滞納賃料の督促をするようになり、大声で賃借人の名を呼び、滞納賃料を支払うよう要求した。</u></p>	<p>○一般に、債務者が任意に義務を履行しないため、債権者が当該債務者に対して義務の履行を催促する場合であっても、その態様が、<u>社会通念上相当な限度を超えて、当該債務者や親族、関係者等の生活の平穩を害し、又はプライバシーや名誉を侵害するときには、当該行為には違法性が認められ、不法行為が成立する。</u></p> <p>○日常の平穩を著しく害し、あるいは、<u>賃借人の通常的意思に反して名誉及びプライバシーに属する事項を公開するという方法で、滞納賃料の支払に応じるよう心理的に圧力をかけるもの</u>とすることができ、<u>社会通念上、相当な限度を超えるもの</u>と評価。</p>
<p>○保証会社が、<u>解除更新料、遅延損害金、振込手数料など根拠の明らかなでない金銭も含め、賃借人に過大な支払いを請求した。</u></p> <p>○何回か支払いを遅滞した後は、<u>信頼関係が破壊されたと認められる状況には至っていないにもかかわらず、建物から出て行くように働きかけた。</u></p> <p>○保証会社は、一連のシステムの中で契約書等を作成し、<u>不当な請求や退去勧告を組織的に行っていた。</u></p>	<p>○<u>社会通念上許容される限度を超えたもので、不法行為に該当。</u></p>
<p>○滞納しがちで2か月滞納があり、保証会社が、<u>午後7時頃訪問し、在宅を知って何度も呼び鈴を鳴らした。</u></p> <p>○午前3時2分から午前3時31分まで、<u>ほぼ1分おきに、賃借人の携帯電話に架電した。</u></p>	<p>○日常的な接触方法とは異なった接触方法であり、<u>賃借人の平穩に生活する権利・利益が侵害された。</u></p> <p>○滞納賃料を支払ってもらう権利があること、支払いの約束をしたのに順守しないこと、連絡がとれなくなったこと等の事情を考慮しても、<u>不法行為を構成する。</u></p>