

## ＝消費生活相談員のための判例紹介＝

家賃債務保証業者による深夜に及ぶ取り立て行為を不法行為と認定し、5万円の慰謝料請求を認容した事例  
福岡簡易裁判所 平成20年（ハ）第60018号債務不存在確認等請求事件（第1事件）

平成20年（ハ）第60684号損害賠償請求事件（第2事件）

平成21年2月17日判決（未掲載、控訴審係属中）

司法書士 安河内 肇（福岡県司法書士会）

### 1 問題の所在

近時、賃借人の滞納家賃を保証する家賃債務保証業者との保証委託契約を賃貸借契約締結の条件とする賃貸物件が東京、大阪、福岡など全国各地で見られるようになってきている。

このような家賃債務保証業者を介在させた場合、特に敷金、礼金を不要とする「ゼロゼロ物件」では敷金の担保がないこともあり、一度でも家賃を滞納すると賃貸人は直ちに家賃債務保証業者から滞納家賃の代位弁済を受け、その後、賃借人に対し執拗な求償請求や退去請求、鍵の封印や家財道具の処分といった行為が頻発しており、家賃債務保証業者によるトラブルの相談が増加している。なお、福岡では、「ゼロゼロ物件」に限らず、敷金、連帯保証人がある賃貸借契約においても、家賃債務保証業者を介在させるケースが多くなってきている。

この家賃債務保証業者をめぐるトラブルについては、以下のような問題点を指摘することができる。

#### (1) 不当な契約条項の使用

ア いわゆる「追い出し行為」に関する契約条項

(ア) 賃借人と家賃債務保証業者の保証委託契約において、賃借人から家賃債務保証業者に対し、家賃滞納時などに鍵の交換、施錠、室内立ち入り、賃借人の所有物を搬出保管することができるなどの権限を予め付与する契約条項

(イ) 賃貸人から家賃債務保証業者に対し、賃貸借契約解除の代理権を付与する契約条項

イ 消費者契約法第9条に違反する高額の違約金・遅延損害金支払条項

ウ ゆるやかな事前求償の約定

(2) 上記不当な契約条項を根拠に行われる実質的自力救済行為

(3) 不法行為に該当する督促行為

これらの違法行為に対し、その被害の救済と根絶のため、2009年2月15日、法律家による「追い出

し屋全国対策会議」が設立され、東京、大阪、宮崎などで相談会の開催とともに、民事訴訟の提訴や、なかには刑事告訴に至ったケースも報告されている。

以下、当職が担当した事件ではないが、本件事件を担当した代理人司法書士らとともに「全国追い出し屋対策会議」に所属し、このトラブルの解決に向けて、家賃債務保証業者による深夜に及ぶ取り立て行為を不法行為と認定された事例について情報提供を行いたい。

### 2 事案の概要

本件は、原告が、被告である家賃債務保証会社（以下、「被告会社」という）と締結した保証委託契約に基づく更新保証委託料の約定（家賃の支払いを1回でも滞納した場合には、保証委託契約を無催告で解除し、かつ、自動的に同一条件で契約更新する者として、家賃滞納の都度、更新保証委託料金1万円を支払うものとする約定）が、消費者契約法等により無効であり、更新委託保証料の支払義務について債務不存在確認を求めるとともに（第1事件のうち債務不存在確認請求）、被告会社の社員である被告3名が、平成19年8月31日午後9時ころ、原告の自宅に平成19年7月分の更新保証委託料金1万円及び8月分の家賃金5万2500円の取立てのために訪れ、翌朝3時までの6時間にわたって、原告及びその同居人に対し、脅迫（念書の作成要求、原告方荷物の搬出可能発言、知り合いへの金策要求、原告の同居人の実家への訪問要求、カラオケ店駐車場における車内での怒声、再度の原告の母親方玄関での取立て、同居人から家族に対する警察への連絡依頼時の怒声、原告の母親に対する連帯保証覚書の作成要求と家族が通う学校訪問の脅し、強要（原告に対する母親への土下座しての金の無心要求）、住居侵入（原告方室内への無断上がり込み）、不退去（原告方玄関での居座り・原告の携帯電話の電話帳登録の無断閲覧）、逮捕・監禁（原告の母親方への連行、取立中6時間に及ぶ拘束）の不法行為を行ったことにより、原告は殺されるのではないかという恐怖による

精神的苦痛を被ったこと及び上記被告ら3名の上記不法行為が、被告会社の業務の中で行われた行為であり、被告会社は、民法715条の使用者責任を免れないとして、原告が被った精神的損害に対する慰謝料金100万円を、被告らに連帯して支払うよう求めた(第1事件のうち損害賠償請求及び第2事件)事案である。

なお、第1事件のうち債務不存在請求については、被告会社が原告の主張を認めたため、争いのないものとして認容されることとなった。

### 3 争点

上記の深夜に及ぶ取り立て行為等について、被告らは、平成19年8月31日午後9時ころ、被告会社が立て替えた賃料等の支払を求めて原告方を訪問し、その後、様々な経緯を経て翌日午前3時まで交渉が長引いたことは認めたが、その余の事実を否認したことから、それらの行為の存否が主な争点となった。

### 4 裁判所の判断

裁判所は、被告らの行為について総合検討すると、家賃等の支払交渉時間帯が午後9時から翌午前3時までに及んだという点について、原告において賃料等の支払を怠っていたという事実があるにしても、少なくとも午前零時を過ぎた後午前3時まで支払交渉が継続したということは、原告の生活の平穏を害して精神的苦痛を与えたというべきであり、これについての慰謝料は金5万円が相当であると認定した。

しかし、被告ら3名が、原告及びその同居人に対し、①脅迫、②強要、③住居侵入、④不退去、⑤逮捕、監禁の不法行為を行ったとする点について、本件全証拠及び弁論の全趣旨を総合検討すると、本件支払交渉の成り行きについて、原告において、金策に窮している状況下で支払を求められている側として、交渉の過程で被告らの支払要求が厳しく感じられることもあったであろうことは容易に推測できるのであるが、支払を求められている金額(合計金6万2500円)が必ずしも多額とはいえないということや原告が本件賃貸物件に今も居住していることなどからすると、原告主張の犯罪行為に相当するような強引な取立行為なされたということには直ぐには結び付き難いのであり、これに併せて被告ら3名の取立行為について原告らの述べることには、あいまいで不自然な点があることやこれと反対趣旨の被告ら3名の述べる部分と対比して考慮すると、前記不法行為について原告らの述べる部分については、にわかには採用することができないとして、認定されなかった。

### 5 本判決の意義と今後の取り組み

奇しくも本判決言い渡し期日の前々日に「追い出し屋全国対策会議」が設立され、前日には国土交通省住宅局住宅総合整備課長名による、「家賃債務保証業務の適正な実施の確保について」との財団法人日本賃貸住宅管理協会に対する通知が発出された。

本判決において、原告が主張した家賃債務保証会社の違法行為の一部は認定されなかったが、この時期に家賃債務保証業者の督促における違法行為を明らかとする判決が出されたことは、「追い出し屋」の問題を広く社会に伝えることで、各方面において大きな反響があった点において大きな意義を有するものとする。

本件事件は、現在、福岡地方裁判所に控訴審が係属しており、追い出し屋問題に取り組む弁護士により弁護団が構成され、1審判決において採用されなかった脅迫、強要、住居侵入、連れ回しなどの行為の違法性についても主張立証を加えていく予定である。

なお、本件事件に先だって、平成20年12月25日、福岡地方裁判所において、家賃債務保証会社の従業員が行った賃貸建物のドアをロックする行為が自力救済行為に当たり不法行為であると認定する判決もなされている(未掲載、平成19年(ワ)第4241号損害賠償請求事件・平成20年(ワ)第654号賃料請求反訴事件)。

また、家賃債務保証業者によるものではないが、平成21年5月22日、大阪簡易裁判所においても、不動産賃貸会社の同様の行為を違法行為と認定して、逸失利益、慰謝料、代理人費用として65万1687円の損害賠償を認容した判決も出されている(未掲載、平成20年(ハ)第42609号慰謝料等請求事件)。

最後に、国土交通省社会資本整備審議会住宅宅地分科会内に置かれた民間賃貸住宅部会から、財団法人日本賃貸住宅管理協会に対して、平成21年2月16日付で「家賃債務保証業務の適正な実施の確保の要請等について」及び同別添「住宅の賃貸借に関連する業務の適正な執行の確保について」(国住備111号)により、契約書の見直しと各種法令の遵守徹底が求められている。「追い出し屋全国対策会議」などからも、同部会に対し、家賃債務保証業務および不動産管理業務について、登録制を含む法規制を求める申し入れを行っていくこととしており、今後、本件事件のような、家賃債務保証業者の違法行為による被害実態を明らかとし、「追い出し」行為を規制し、被害根絶のための取り組みを続けていきたい。