

「困ったなあ」

「答えます」

佐々木知子の
法律相談



佐々木知子
ささき ともこ
弁護士
帝京大学法学部教授

マンションの賃借人が 行方不明なのですが…

Q

賃貸中のマンションの件で、ご相談させていただきます。父親がマンションを1棟所有し、各室を人に貸していたのですが、その父親が先般亡くなり、私がこれを相続しました。といっても父親の代から家賃の取り立てなどすべて専門の管理会社に任せているので、取急いで私がしなければならぬことはないので、先日担当者から説明を受けた際に、頭の痛い案件があったのです。その賃借人は賃料月10万円を4カ月分続けて滞納していて、請求はもちろん、内容証明まで出しているのですがなしのつぶて、調べてみるとどうやら誰も

住んでおらず、本人は警察に捕まっているようだということです。びつくりして、暴力団関係者ではないのかと尋ねたら、そうではないと言のですが、保証人も居場所が分からなくなっているそうです。担当者が言うには、家賃滞納を理由に賃借人に退去してもらうには、普通は訴訟を起こすのだが、いかんせん本人がどこに

いるのかわからないとなると訴状は到達せず、何かと面倒です。そこでこの際、実力行使をして鍵を開け、中にある家財道具を持ち出したうえ、管理会社が別に持っている倉庫に保管しておきたいのですが、そんなことをして、後でいざ本人が出てきたときにややこしい問題にならないでしょうか？

訴訟で勝訴すれば、強制執行はできますが、 法の判断を待たず実力行使するのは問題です。

A

それは御心痛のことですね。大体、賃料は滞納が3カ月続けば契約を解除できますが、先に出した内容証明郵便は無事本人に届いたのでしょうか？その書面には、滞納家賃を速やかに支払えとの督促だけでなく、支払わない時には賃貸借契約を解除するとの意思表示もされているのですよね？

もし内容証明が不達で戻ってきたり、あるいは解除の意思表示がされていない場合は、賃料不払いを理由に退去を求める訴訟を起こし、そこで初めて解除の意思表示をすることになります。訴状が本人に届かなかった場合、裁判所は公示送達（民法98条）という方法によって、大体2週間を目途に相手方に到達したとみなします。

もちろん被告は訴訟に出でず、いわゆる欠席判決で勝訴判決が下されるので、あとはそれに従って強制執行をすればよいのです。お金と時間はかかりませんが、それが唯一まっとうなやり方です。

気をつけてほしいことは、担



当者の言う実力行使は日本では許されないということです。国民はすべて法に従うべきであって、相手にどれほどの非があるうとも自力救済は許さないので

もし実力行使をすれば、不法侵入などの刑事事件にまではならないにしても、民法上の不法行為を構成して、損害賠償責任を負わされることになります。

この場合、実力行使をする当人だけではなく、管理会社も使用者責任を問われるうえ、相談者ご自身も共同不法行為責任を問われることを覚悟しなければなりません。

損害額としては、違法に家財道具を運び出してその保管中に損傷が発生したとすればその損害額、及び本人に対する慰謝料です。不法行為の場合には弁護士報酬額もこれに加算され（損害額の1割程度）、訴えられた人全員が連帯してその額を支払えということになると思われ

蛇足ですが、この度暴力団排除条例が施行されたので契約書には、当事者が暴力団関係者であることが判明した時には賃貸借契約を解除できるとの条項を設けるべきことになった点にご留意ください。