

経営者のための法律相談Q&A その31 アパートの賃借人が行方不明になったらどうする？

1 家財道具を勝手に処分してもいい？

アパートやマンションのオーナーさんから、家賃の滞納が続くので調べてみたところ賃借人が行方不明となっており、連絡が一切つかないがどうしたらよいか等のご相談を受けることがあります。このままでは、滞納家賃が回収できないばかりか、他の人に貸すこともできません。家賃も払わずいなくなってしまったのですから、オーナーさんとしては、すぐにでも放置された家財を処分して誰か別の人に貸したい、と考えるのが普通でしょう。しかし、ちょっと待ってください。

賃借人の置いていった家財等を勝手に搬出・廃棄することは許されません。そもそも、たとえ賃借人であっても、居住者である賃借人の許可なく部屋に立ち入ることは、刑法上、住居侵入罪に該当しますし、民事上も、違法行為として損害賠償請求されかねません（自力救済の原則禁止）。

それでは、このような場合、オーナーさんはどうすればよいのでしょうか？

2 行方不明になれば契約は終了するの？

賃借人が行方不明になっても、賃貸契約が自動的に終了するわけではありません。賃貸借契約は継続していますから、賃貸人としては、まず、明け渡しを求めめる前提として、賃貸借契約を解除する必要があります。契約解除には理由が必要ですが、軽微とはいえない程度の賃料の不払いがあれば、これを理由に賃借人から契約を解除することが可能です。もともと、賃料不払いを理由に解除する場合には、まず、賃借人に一定期間内に賃料を支払うよう「催告」しておく必要があります。賃借人が行方不明のケースでは、催告書を賃借人に届けることができないため、ここでまた問題が生じます。

では、賃貸借契約を解除する方法はないのかというと、ご安心ください。そんなことはありません。

3 早急に裁判手続を

このような場合には、早急に裁判手続をとることをお勧めします。建物の明渡しを求めめる民事訴訟を提起し、裁判所に提出する「訴状」に、催告と解除の意思表示を記載する必要があります。訴状については、送付先が不明な場合に、裁判所の掲示板に呼び出し状を貼り、一定期間経過後に賃借人への到達があったものとみなす「公示送達」という制度が用意されています。この制度を利用すれば、訴状に記載した催告・解除の意思表示は、一定期間経過後、賃借人に到達したものとみなされます。

4 判決のその先に：

さて、めでたく「賃借人は建物を明け渡せ。」というオーナーさん側勝訴の判決が得られました。これで、ようやく部屋の中に入って放置された家財の処分ができる……？いえいえ、実は、勝訴判決が出てその判決が確定しても、放置された家財を勝手に処分できることになるわけではないのです。もう少し辛抱が必要です。賃借人としては、勝訴判決に基づき、「強制執行」手続により適法に荷物を搬出してもらい必要があります。「強制執行」とは、国家機関が権利

者（大家さん）の権利内容を強制的に実現してくれる手続のことをいいます。

5 特約があっても注意が必要

なお、賃貸借契約書に「賃借人は家屋に残された動産類につき、所有権を放棄する」「賃貸人は当然に借家に立ち入って家財道具を処分できる」などの条項が盛り込まれていることがあります。このような特約があれば、強制執行によることなく家財を搬出・処分しても許されるのでしょうか。同様の特約に基づいて、鍵を取り替えて部屋の中のものや借家人に無断で取り出して処分してしまったケースについて、借家人から家主に対する損害賠償を認められた裁判例もありますので、特約がある場合についても慎重な対応が必要です。

詳細については、弁護士などの専門家にお尋ねください。

（本稿担当 谷脇裕子）

弁護士法人あすか 東広島事務所
〒739-0015

東広島市西条栄町10番27号

栄町ビル5階

☎493-7100 FAX 493-7101

弁護士 福田浩 今田健太郎 東広島担当 上根裕章

谷脇裕子 東広島担当 中岡正薫 上松祐二