

借家人の行方不明

自力救済は許されず

借家人が家財を残したまま行方不明になってしまうことがあります。行方不明の時点で賃料支払が滞っていたり、借家人の不在が長期にわたり建物の維持管理に支障が出たりすれば、賃貸人としては早急に借家人の家財を片付けてしまいたいところです。



権利者が法の定める手続によらずに自ら権利の回復や実現をはかることを自力救済と呼びますが、自力救済は原則として許されません。建物賃貸借の場合でいえば、借家人が行方不明だからといって、賃貸人が勝手に借家人の家財を片付けてしまうことは許されません。

借家人が賃料を滞納したときは賃貸人は借家人の承諾を得ずに建物内に立ち入り適当な処置を取ることができるという特約があったとしても、賃貸人が賃料を滞納した借家人の部屋に立ち入り扉や窓に施錠具を取り付けたことは不法行為に当たるとして、借家人から賃貸人に対する損害賠償請求を認めた裁判例があります（東京地裁平成 18・5・30）。

法の定める手続として、賃貸人は借家人を被告として建物明渡請求訴訟を提起し、契約解除の意思表示を記載した訴状が借家人に送達されることで契約解除の意思表示をしたこととなります（民事訴訟法 113 条）。借家人が行方不明の場合に訴状など訴訟上の書類を送達するには公示送達という方法があります（同 110 条①）。数か月の賃料不払い、借家人の行方不明など賃貸人と借家人との信頼関係が破壊されたといえる事情が認められれば契約は解除されたものとして明渡請求認容の判決を得ることができます。

賃貸人はこの判決が確定したのちに判決に基づいて建物明渡しの強制執行を申し立てることができます。申立てを受けた執行官は借家人の占有を解いて、貸家やアパートを賃貸人に引き渡します（民事執行法 168 条①）。執行官は持ち出した家財を借家人に引き渡しますが、それができないときは一旦倉庫に保管し、売却できるものは売却処分して代金を執行費用に充当し、売却する価値のない物は廃棄処分します。執行に関する費用として、強制執行申立費用、執行行為を補助する人員や車の費用、倉庫保管料、物品の処分料等が見込まれ、家財の売却代金を充当しても足りない分は本来は借家人が負担すべきものですが、実際には借家人から回収できず賃貸人の負担になることが多いようです。