

## 今回のご相談

当社は、アパートを賃貸しています  
が、借主が逮捕・勾留されて連絡が取れ  
なくなりました。

直近3カ月間の家賃も支払われてい  
ませんし、いつ借主が戻ってくるかもわ  
かりません。緊急連絡先である借主の母

親に問合せをしたところ、「貸主側で私  
物を処分して欲しい」との依頼を受けま  
した。

当社で建物内の私物を処分して、鍵を  
交換しても良いでしょうか？

# 建物明渡しの法的手続き、自力救済の禁止

みらい総合法律事務所※ 弁護士 小堀 優

## 【回答】

法的手続きをとることなく、借主に  
無断で建物内の私物を処分し、鍵を交  
換する等の行為は、「自力救済」として  
違法となる可能性が高いです。もし、建  
物の明渡しを求めるのであれば、賃貸  
借契約の解約および私物の処分につい  
て借主の同意を得るか、建物明渡し請  
求訴訟を提起して、強制執行により明渡  
しを実現することが必要です。

## 【解説】

### 1 「自力救済の禁止」とは

「自力救済」とは、権利を侵害された  
者が、司法手続によらず自力で権利回  
復を果たすことを言い、原則として禁  
止されています。

ではなぜ、自力救済が法律で禁止さ  
れているのでしょうか？

例えば、お金を借りた人（債務者）が

借金の返済期限を過ぎても返済しない  
場合に、お金を貸した人（債権者）が、  
債務者の家に入って債務者の金品を持  
ち去ることは許されません。

このような行為は、民法上、不法行為  
（民法第709条）が成立しますし、  
刑法上も住居侵入罪（刑法第130条  
前段）、窃盗罪（刑法第235条）、恐  
喝罪（刑法249条）や、場合によって  
は強盗罪（刑法第236条）等の犯罪  
が成立することもあります。このよ  
うに、借金の事案では、「自力救済」が  
許されないことはイメージしやすいと  
思います。

ところが、住宅の賃貸借では、貸主が  
家賃の滞納を理由として借主の家に無  
断で侵入して荷物を搬出したり、鍵を  
交換するようなケースが見られます。

自力救済に関しては、最高裁の判例  
があり、「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

る手続きによつたのでは、権利に対する  
違法な侵害に対抗して現状を維持する  
ことが不可能また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」と判示されています（最高裁 昭和  
40年12月7日判決）。

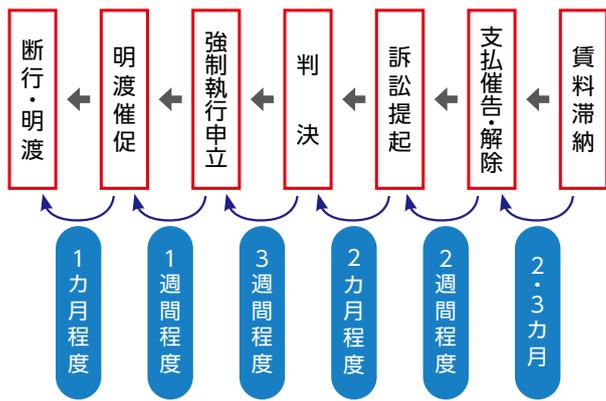
最高裁が述べる「法律に定める手続  
きによつたのでは、権利に対する違法な  
侵害に対抗して現状を維持することが  
不可能または著しく困難」という事態  
は、そう簡単に認められるものではありませんので、自力救済行為は違法とな  
る可能性が極めて高いです。

### 2 建物明渡し請求訴訟と強制執 行の流れ

建物明渡し請求訴訟と強制執行の流  
れは、表の通りです。

もともと、この流れは、一連の手続きに  
支障が全く生じなかった場合を想定し  
たもので、いわば最短のスケジュールにな  
ります。本件のように、借主が逮捕・勾  
留されているケースでは、身柄拘束をさ  
れている警察署や拘留所を特定する作  
業が必要で、相応の時間を要します。ま  
た、借主が裁判で争った場合や、判決後  
に借主が控訴、上告をした場合等は、さ

表 建物明渡請求訴訟～強制執行の流れ



らに時間を要することもあり得ます。  
 (1) 賃貸借契約を解除する前の準備  
 賃貸借契約を解除するには、事前の準備段階として、借主に対して滞納家賃を支払うように催告をすることが多いです。  
 ここで、賃貸借契約書に「契約違反があったときは無催告で解除できる」旨の条文があれば、催告は不要と思われる方もいらっしゃると思われれます。しかし、民法上、債務不履行により契約を解除するときには、原則として催告が必要とされています(民法第541条)ので、催告がなされていないと、訴訟において借主が解除の有効性を争い、審理が長期化する場合があります。審理が長期化すると、建物の明渡しも遅れ

ますので、そのようなリスクを排除するために、事前に催告をしてから賃貸借契約を解除する方が安全です(また、催告により、滞納家賃が支払われる場合もあります)。  
 (2) 建物明渡請求訴訟の手続き  
 次に、建物明渡請求訴訟の手続きについて解説します。

訴訟を提起した後、約1カ月後に第1回口頭弁論が開かれます。その際、被告(借主)が争わなければ、2週間～1カ月ほどで判決が言い渡されます。これに対し、被告(借主)が争う場合には、互いに主張・反論を繰り返すことになりますので、審理が長期化することもあります。

判決が言い渡された後、控訴期間(2週間以内)に控訴がなされた場合には、控訴審で審理がなされます。逆に、その期間内に控訴がなされなかった場合には、判決は確定します(控訴審判決後における上告についても、同様の期間制限があります)。

(3) 強制執行の手続きについて  
 判決確定後、借主が任意に建物を明け渡せば良いのですが、明渡しに応じない場合には、裁判所に対して建物明渡しの強制執行の申立てを行います。

その後、執行官が現地を訪問して、明渡しを催告を行います(民事執行法

第168条の2)。具体的には、賃貸物件に執行官、立会人、貸主または貸主の代理人(弁護士)、執行補助者等が出向き、物件の占有状況を確認した後、引渡し期限(明渡催告の日から1カ月を経過する日)と実際に強制執行を行う日を記載した公示書を、物件内に貼り付けます。

その後も借主が建物を明け渡さない場合には、執行官は強制執行を行い、建物内の荷物を強制的に撤去します(実際に強制執行を行うことを「断行」と言います)。

### 3 まとめ

このように、いかに借主との連絡がつかず、家賃が支払われないうちでも、

法的手続きをとることなく、建物内の私物を搬出し、明渡しを実現する行為は、自力救済として違法となりますので、ご注意ください。

なお、今回の相談内容は、東京地裁令和2年2月18日判決の事案を参考にしたものです。この訴訟において、裁判所は、緊急連絡先である母親から室内の財産の処分を依頼されたとしても、借主本人から承諾があったと認めることはできないこと、および、貸主は借主の承諾を得ないまま財産を処分したことについて、少なくとも過失があったと言えることから、借主に対し不法行為による損害賠償責任を負うと判断して、貸主に対して慰謝料30万円の支払いを命じました。

※執筆時点

### 用語解説

#### 「強制執行」

▶債務者に給付義務を強制的に履行させる手続きのことを「強制執行」と言う。強制執行を行うには、公的機関が作成した確定判決などの文書(債務名義)が必要であり、またその債務名義に「執行文」が記載されていることが必要である。強制執行は、金銭執行と非金銭執行に分類される。

金銭執行とは、債務者の財産を差し押さえて(さらには競売により換価して)、金銭を債権者に交付するような強制執行である。代表的な金銭執行としては「強制競売」と「債権差押」がある。

また非金銭執行とは、金銭債権以外の債権(例えば土地引渡請求権)を実現するために行われる等の強制執行である。

不動産用語集 RE.Words より一部抜粋  
(株)不動産流通研究所提供。https://www.re-words.net