

# にこにこ新聞

## 1月号

VOL. 167



発行 よねもと不動産  
編集 米本 博  
製作 米本 文子

所有権という権利は、もともとその完全な使用・利用を妨げる他人に対して「妨害排除」を請求できます。

土地所有権もそのとおりで、土地の使用や利用を何の権限もなく他人が妨げるのなら、これに対し妨害の排除ができます。

したがって、境界を越えて他人が建物を建てたりすれば、そのために使用・利用できなくなった部分について妨害の排除が請求できるのが筋合いです。

この理屈でいけば、たとえ10センチの越境であろうと数十mの越境であろうと事態は同じですし、越境物がビルの基礎であろうと単に車を駐車しようとして越境は越境です。

そうすると、たとえ数センチ、ビルが越境しており、その侵害を排除するためには、ビル全体を取り壊さすことになっても妨害排除はできるはずですが。

しかし、社会的にみるとわずかに数センチの越境でビルを壊すのはいかにも妥当ではありません。

こうした場合に出てくるのが「権利濫用」という考え方です。



## 知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

賃貸編

**No.97 家賃滞納により契約解除になったにもかかわらず、部屋を明け渡さない賃借人Aがいます。ドアに張り紙をしたり、ドアの前に物を置くなどのことをしたところ、Aから居住妨害だと抗議を受けました。部屋の鍵を取り替えた訳でもなく、この程度の行為すら許されないのでしょうか？**

賃借人が明け渡し義務を履行しない場合は、賃貸人としては明け渡し義務の履行を求めて訴訟を提起し、勝訴判決を得たうえで強制執行をしなければなりません。

しかし、このような法的手続きを踏んだ場合は、時間と費用がかかってしまい、そこで、法的手続きによらず自己の権利を実力行使によって実現することを自力救済といえます。

自己救済は、たとえ賃貸借契約書に自力救済条項があっても原則として違法になります。なぜなら、自力救済を認めてしまうと強者による侵奪行為が横行し、社会の秩序が保たれなくなるからです。

今回のケースのように賃貸人が居住妨害行為をした結果訴訟に発展した事案が多々みられます。

以下のような事案で、裁判所はいずれも賃貸人の権利を逸脱した違法行為だとして、賃貸人に損害賠償金の支払いを命じています。

①賃借人が反社会的勢力の幹部に建物を仮譲渡したうえで、貸室の出入り口に通じる通路を塞ぎ、また、水道ガス・電気を止めて脅迫的な立退きを要求した例

②賃貸借契約終了後、一定期間の間に明け渡さない場合は、賃貸人が賃借人の所有物を搬出・処分できる旨の特約を根拠とし、貸室を施錠したうえで、賃借人の動産類を搬出・処分した例

③正当な事由もなく賃貸借契約の更新を拒絶し、貸室の出入り口を封鎖し、電気・水道・ガスの供給を中止した例

では、自力救済が例外的に許されるのはどのような場合なのでしょうか。

判例では「所定の法律手続きによっ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な場合、または著しく困難と認められる緊急やむを得ない特別の事情が認められる場合には、必要限度内で例外的に許される場合がある」としています。

しかし、どのような場合が「緊急やむを得ない特別の事情が認められる」のかは、いまだ判例上確立されていません。とはいえ、少なくとも今回の場合では「緊急やむを得ない特別の事情がある」とはいえませんが、速やかに妨害行為を止めたくて、法律手続きによって明け渡しを求めるのが安全・無難です。



前は、 広告を見た方が明日、家の中を見学したい・・・というところまででした。

現地は空き家で鍵さえ用意すればいつでも内覧できます。翌朝、社長の事務所へ建物の鍵を借りに行くと、すでに9時を回ったというのに、社長は奥の部屋でのんびり新聞を読んでいます。

「おはよう。あれっどうしたの？こんなに早く」緊張感まるでなし。広告のこと忘れていたのでしょうか。

「昨日の広告を見た方が現地を見たいと言ってます。鍵を貸していただけますか」

「おっ、いい話だね。俺もいっしょに行こうか？」

「大丈夫です。私が全部対応しますので社長はここで他の仕事でもしててください」

エンドユーザーの対応に不慣れな社長が来ると話がややこしくなる可能性があります。丁重にお断りしました。

「案内が終わったら鍵をお返しします。きょうは何時ごろまで事務所に居ますか？」

「あゝ何時でもいいよ。今日はパソコンのメンテナンスで一日中事務所に居るから。それより今からコーヒーでも飲みに行こうか」

「いえ、時間がありませんので次回ご馳走してください」鍵を受け取りその足で現地に向かいました。それにしても営業日に一日中パソコンのメンテナンスとは？この社長、営業で駆けずり回らなくてもちゃんとお金が入ってくるシステムが出来上がっているのでしょうか。

アパートを何軒も所有しているとか・・・  
親から定期的に現金贈与があるとか・・・

いずれにしてもうらやましい限りですが、他人は他人。貧乏人はひたすら働くしかありません。

現地には約束の時間の30分前に到着しました。玄関を開けると埃っぽい臭いが鼻をつきます。窓をフルオープンして空気を入れ替えたり、スリッパを用意したりと案内の準備をしていると、外でなにやら人の声がします。

玄関を開けると、中年のご夫婦がチランを片手に外で立っています。きのう約束した方に違いありません。

「いやあ、予定の時間より早く来すぎちゃって。見学、大丈夫ですか？」

御主人は申し訳なさそうに頭を掻きながら玄関に入ると、その後ろから奥さんも入って来られました。

約束の30分も前に来られるとは、ご夫婦の本気度に期待が膨らみます。

続く

## 編集後記

### なんだ君たちもか



つい先日、新年を迎えたばかりなのに、早一週間が経ちました。今年の大寒は二月二十日のようですが、早い大学では大寒を過ぎた頃から入試が始まるようです。昭和四十一年、当時高校三年生の私は、受験会場へ向かうため国鉄の電車に乗っていました。往生際が悪い性格で、前日の夜遅くまで参考書と向き合っていたせいか頭がぼーとしシャキとしません。流れる景色をぼんやり眺めていると電車が揺れる心地よいリズムに眠気が襲ってきます。自分の進路が決まる大事な日だというのに、これではあかんと靴から参考書を取りだします。そのときでした。●この列車は●行きます。●駅へは九時に到着します」と車内アナウンスが流れてきました。えっ、九時？ ウソだろ！八時到着じゃないのか。慌てて車掌に駆け寄り事情を聞くと、あろうことが乗る電車を間違えたようです。試験は九時からです。ああああ遅刻・・・遅刻なんてかなりませんか？ 遅刻だけは許されないので。お願いですううう」

もうほとんど涙声でした。車掌に泣きついたところでどうにかなるわけはありませんが、すると車掌はホケットから運行表のようなものを取出しました。遠中の駅で特急に乗り換えれば十分ほど早く着くよ。それしか方法はないね」

気の毒にと言わんばかりの表情でした。

それにしてもなんとも情けない話です。よりによってこんな日に電車を乗り間違えるとは、まったく弁明の余地もありません。乗り合わせた車内ではサラリーマンや学生が、のんびりと本を読みふけていたり、友人たちと楽しそうに話をしていました。

あゝそれなのに遅刻で試験を受けることもできず、家に帰れば期待している母の叱責と落胆・・・絶望のどん底に突き落とされました。やがて電車は目的の駅に着きました。車掌が言ったとおり八時五十分きっかりです。

ホームを出ると同年代らしき学生が道端で数人固まりなにやら話し合っています。ん、ひょっとして彼らも遅刻組？ 声を掛けるとやっぱりそうでした。大学に二十分遅れまですらOKと確認したそうです。急いで客待ちのタクシーに駆け寄り、彼らと相乗りで会場へと向かいます。

なんだ君たち遅刻か。よし！捕まらん範囲で飛ばしたるから、しっかりとつかまってるよ」

ハンドルに手を掛けるや否や車を急発進させる運転手さん。お願いします。今日だけでいいからスピード違反を見逃してください。おまわりさん・・・

時計の針とにらめっここの運転はけっこうスリルがあります。違反すれば、否、してたかも、いずれにせよ気合の入った運転のおかげでなんとか試験会場に入ることができました。

席に着き 神様、どうかわたしに力を与えてください」心の中でそう呟くと、神さまの代わりに母が鬼の形相で私を睨みつけていました。