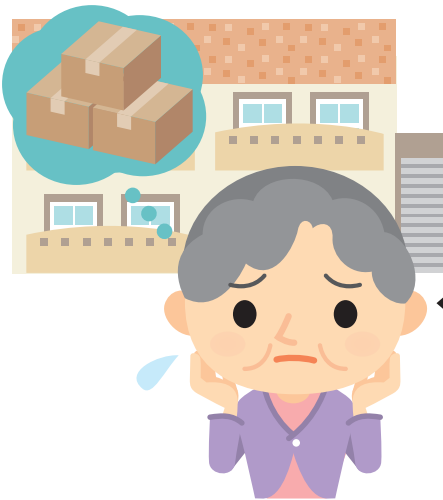


不動産業界

元入居者が残していった荷物、処分してもいいですか？



Q

貸していた部屋の元入居者が、荷物を残したまま退去してしまいました。次の入居者も決まっていますし、残された荷物をどうにかしたいと考えています。

元入居者に荷物を運び出すようお願いしても、いっこうに荷物を運び出してくれません。

こちら側で搬出、処分してしまいたいのですが、なにか問題があるのでしょうか？

問題なく行くとすれば、どんな方法があるのでしょうか？

A

勝手に元入居者様の荷物を撤去、処分してしまうと、元入居者様から損害賠償を請求される可能性があります。

これを避けるためには、荷物の所有者である元入居者様から、荷物の撤去、処分についての同意を得ておくか、判決を取得して強制執行に基づき撤去するという方法が考えられます。



ALG & Associates

さらに詳しく

占有者（元入居者様）による占有（残置物を搬出しないこと）が権原のない違法なものであったとしても、これをオーナー様が自力で排除することは、法の禁止するところであり、許されていません。そのため、オーナー様が部屋に立ち入り、さらに荷物を搬出、処分するような行為は、自力救済として違法な行為となってしまいます。

そして、他人の所有物を故意又は過失によって滅失させた場合、不法行為責任として、当該所有物の滅失によって生じた損害を賠償する責任を負います（民法第709条）。

本件においても、たとえオーナー様が元入居者様に対し、再三残置物の搬出を要請し、搬出がない場合は処分する旨を事前にご案内していたとしても、当該残置物を勝手に処分する行為は、元入居者様の所有権を侵害したものとして、民法上の不法行為に該当し、オーナー様は、元入居者様に対し、損害賠償責任を負う可能性が高いと考えられます。

この点、所有権は、所有権者の同意さえあれば放棄することも可能ですので、本件においてオーナー様が撤去しようと考えている物の所有権者から、撤去、処分についての同意を得ているということであれば、入居者様は、上記損害賠償請求を行えないものと考えます。元入居者様との間で、所有権を放棄したとしても撤去費用等の負担を免れるものではないことを説明のうえ、所有権放棄の合意書を作成することが確実ですが、それが難しい場合には、所有権放棄の旨を口頭で述べてもらい、それを録音する又は記録しておくなどの方法が考えられます。



それも難しい場合には、明渡しを命ずる判決を取得のうえ、強制執行により撤去すべきです。この他、「所有権を放棄したと考えられてもやむを得ない期間」保管し、そのうえで処分する方法などが挙げられることもありますが、この期間について、法令においては規定されていません。具体的には、不法行為責任が「加害者及び加害の事実を知った時」から3年間に限り請求可能であることからすれば3年間は、相手の返還請求権を、撤去及び保管の合意という寄託契約類似の契約に基づく債権的な合意によるものと考えれば、債権の消滅時効である10年間は、相手方の所有権をオーナー様が取得すると考えると、所有権の時効取得のための期間である20年間は、それぞれ保管期間の目安として挙げられていますが、いずれも裁判例などによって「正解」として示されているものではなく、適法と断言できる方法ではありません。

■ 執筆弁護士

取扱分野

企業法務及び不動産法務全般

執行役員・弁護士 家永 勲
Isao Ienaga



取扱分野

企業法務及び不動産法務全般

アソシエイト・弁護士 奈良 亜希乃
Akino Nara



本ニュースレターは、具体的な案件についての法的助言を行うものではなく、一般的な情報提供を目的とするものです。
本ニュースレターに関するお問い合わせは、下記をお願いいたします。

弁護士法人ALG&Associates

東京オフィス | 〒163-1128 東京都新宿区西新宿6-22-1 新宿スクエアタワー 28F 【連絡先】TEL.03-4577-0757 FAX.03-5909-2454
(東京弁護士会所属)

各支部 | 宇都宮支部・埼玉支部・千葉支部・横浜支部・名古屋支部・大阪支部・神戸支部・姫路支部・福岡支部

本ニュースレター及び弁護士法人ALGからのリーガルサービスに関する情報(セミナー情報、法律相談に関する情報等を含みます。)をご希望される方は次のメールアドレスに会社名、業種、氏名、役職、部署、電話番号及び配信希望先メールアドレスを記入したメールをお送りください。
弁護士法人ALGは、本ニュースレター配信のために取得した個人情報について、弁護士法人ALGからの各種ニュースレターの送信並びに各種リーガルサービスの紹介及び提供を行うために必要な範囲で利用させていただきます。
なお、当該情報送信は、予告なく変更及び中止される場合があることをご了承ください。
■ 配信希望メールアドレス roumu@avance-lg.com