

最高裁主要判例解説 【借家に関する判例－その他】

期間の定めのある建物の賃貸借の更新と保証人の責任

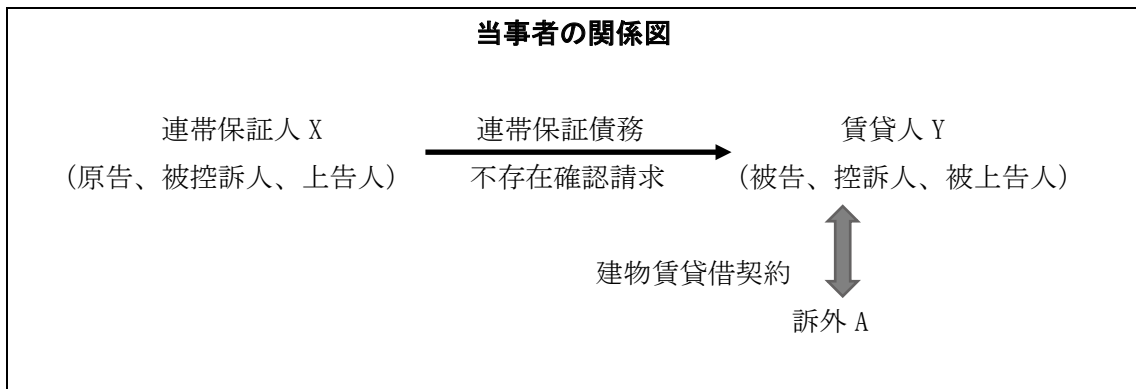
(平成9年11月13日最高裁第一小法廷判決)

横浜市立大学 客員教授 周藤 利一

判決のポイント

期間の定めのある建物の賃貸借において、借借人のために保証人が賃貸人と保証契約を締結した場合には、反対の事情をうかがわせるような特段の事情のない限り、保証人が更新後の賃貸借から生ずる借借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意がされたものと解すべきであるとされたこと。

当事者の関係図



1. 事案の概要

- (1) Yは、昭和60年5月31日、Xの実弟である訴外Aに対し、Y所有の建物（以下「本件マンション」という。）を、期間を同年6月1日から2年間、賃料を月額26万円と定めて賃貸した（以下「本件賃貸借契約」という。）。その際、Xは、Yに対し、Aが本件賃貸借契約に基づきYに対して負担する一切の債務について、連帯して保証する旨約した（以下「本件保証契約」という。）。
- (2) 本件賃貸借契約締結の際に作成された契約書においては、賃貸借期間の定めに付加して「但し、必要あれば当事者合議の上、本契約を更新することも出来る。」と規定されていたところ、Yとしては、この賃貸借期間を家賃の更新期間と考えており、同期間満了後も賃貸借関係を継続できることを予定していた。他方、Xは、本件保証契約締結当時、この規定から本件賃貸借契約が更新されることを十分予測することができたにもかかわらず、その当時、Aが食品流通関係の仕事をしていて高額の収入があると認識していたことから、本件保証契約締結後も同人の支払能力について心配しておらず、そのため本件賃貸借の更新についても無関心であった。
- (3) AとYは、本件賃貸借につき、昭和62年6月ころ、期間を同年6月1日から2年間と定めて更新する旨合意し（第1回更新）、平成元年8月29日、期間を同年6月1日から2年間、賃料を

月額31万円と定めて更新する旨合意し（第2回更新）、平成3年7月20日、期間を同年6月1日から2年間、賃料を月額33万円と定めて更新する旨合意した（第3回更新）。ただし、これら合意更新の際に作成された賃貸借契約書中の連帯保証人欄には「前回と同じ」と記載されているのみで、Xによる署名押印がされておらず、これら合意更新の際にYからXに対して保証意思の確認の問い合わせがされたことはなく、XがAに対して引き続き連帯保証人となることを明示して了承したこともなかった。

(4) Aは、第2回の合意更新による期間中の賃料合計75万円及び第3回の合意更新による期間中の賃料等合計759万円を支払わなかったところ、Yは、平成4年7月中旬ころ、Aに対し、本件賃貸借契約の更新を拒絶する旨通知するとともに、平成5年6月8日ころ、Xに対し、賃料不払が継続している旨を連絡した。Aは、平成5年6月18日、Yに対し、本件マンションを明け渡した。

(5) Yは、Xに対し、本件保証契約に基づき、上記(4)の未払賃料等合計834万円及び平成5年6月1日から同月18日までの賃料相当損害金19万8,000円についての連帯保証債務履行請求権を有すると主張した。これに対し、Xは、本件保証契約の効力が本件賃貸借の合意更新後に生じた未払賃料債務等には及ばない、仮にそうでないとしても、Yによる保証債務の履行請求が信義則に反すると主張した。

2. 第一審判決・第二審判決

(1) 第一審判決

XがYに対し、本件保証契約に係る連帯保証債務の不存在の確認を求めて提訴したところ、第一審判決は、更新前の契約と更新後の契約との間には法的同一性はなく、更新前の契約に付された担保（敷金を除く。）は、特段の事情がない限り、更新後の契約には及ばないとして、Xの本件保証債務不存在確認請求を認容した（平成5年10月15日神戸地裁判決）。

(2) 第二審判決

Yが控訴したところ、第二審は、本件においては、XY間の連帯保証契約の効力は、合意更新後の賃貸借にも及ぶとし、YのXに対する保証債務履行請求は信義則に反するものではないとして、第一審判決を取り消して、Xの請求を棄却した（平成6年5月25日大阪高裁判決）。

3. 最高裁判決

Xが上告したところ、最高裁は次のように判示して、Xの上告を棄却した（最高裁一小平成9年11月13日判決、最高裁判所判例集民事186号105頁、裁判所時報1208号1頁、裁判所ウェブサイト、判例タイムズ969号126頁、判例時報1633号81頁、金融法務事情1513号53頁、金融・商事判例1042号12頁）。

(1) 建物の賃貸借は、一時使用のための賃貸借等の場合を除き、期間の定めの有無にかかわらず、本来相当の長期間にわたる存続が予定された継続的な契約関係であり、期間の定めのある建物の賃貸借においても、賃貸人は、自ら建物を使用する必要があるなどの正当事由を具備しなければ、更新を拒絶することができず、賃借人が望む限り、更新により賃貸借関係を継続

するのが通常であって、賃借人のために保証人となろうとする者にとっても、右のような賃貸借関係の継続は当然予測できるところであり、また、保証における主たる債務が定期的かつ金額の確定した賃料債務を中心とするものであって、保証人の予期しないような保証責任が一挙に発生することはないのが一般であることなどからすれば、賃貸借の期間が満了した後における保証責任について格別の定めがされていない場合であっても、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り、更新後の賃貸借から生ずる債務についても保証の責めを負う趣旨で保証契約をしたものと解するのが、当事者の通常の合理的意思に合致するというべきである。もとより、賃借人が継続的に賃料の支払を怠っているにもかかわらず、賃貸人が、保証人にその旨を連絡するようなこともなく、いたずらに契約を更新させているなどの場合に保証債務の履行を請求することが信義則に反するとして否定されることがあり得ることはいうまでもない。

- (2) 以上によれば、期間の定めのある建物の賃貸借において、賃借人のために保証人が賃貸人との間で保証契約を締結した場合には、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り、保証人が更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意がされたものと解するのが相当であり、保証人は、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合を除き、更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを免れないというべきである。
- (3) これを本件についてみるに、前記事実関係によれば、前記特段の事情はうかがわれなから、本件保証契約の効力は、更新後の賃貸借にも及ぶと解すべきであり、Yにおいて保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認めるべき事情もない本件においては、Xは、本件賃貸借契約につき合意により更新された後の賃貸借から生じたAのYに対する賃料債務等についても、保証の責めを免れないものといわなければならない。

4. 解説

(1) 問題の所在

民法619条（賃貸借の更新の推定等）1項は、賃貸借の期間が満了した後賃借人が賃借物の使用又は収益を継続する場合において、賃貸人がこれを知りながら異議を述べないときは、従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借をしたものと推定すると規定し¹、借地借家法26条（建物賃貸借契約の更新等）1項は、建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなすと規定している²。これが建物賃貸借契約に関する黙示の更新の根拠規定であり、合意があれば合意更新、なければ黙示の更新という方法で更新に関する規律が整備されている。ここで、いわば本体である建物賃貸借契約が更新された場合に、関連して締結された担保・保証契約等の運命はどうなるのかという問題がある。

民法619条2項は、黙示の更新の場合、当事者が従前の賃貸借について当事者が担保を供していたときは、その担保は、敷金を除き、期間の満了によって消滅する旨を規定している³。

これに対し、期間の定めのある建物の賃貸借契約が合意により更新された場合、賃借人のため

に保証をした保証人は、更新後の賃貸借から生じる賃借人の債務についても保証の責めを負うか否かについては、民法、借地借家法に規定はなく、学説や判例も分かれていた。

(2) 学説

学説は、賃貸借の更新の場合、更新後の関係は同一性を失わないことを原則とするか否か、保証契約の効力が更新後の賃貸借に及ぶか否かについて見解が分かれている。

我妻榮は、「思うに、継続的契約期間は一体として存在するものであり、その更新とは、要するに、その関係が期間満了の後に継続することである。このことは、民法の規定についてもいえる。然し、ことに、特別法によって、正当な事由を理由として終了させない以上、原則として継続するものとされ、更新に関する当事者の意思が全く重要性を失った賃貸借については、契約の更新か期間の更新かに拘泥することなく、更新後の関係は、原則として、同一性を失わないものと解するのが正当と思う。そうだとすると、当事者の供したすべての種類の担保はもとより、保証人の責任や・・・、抵当権者に対する優先順位（借地権設定後更新前に設定された抵当権に優先するかどうかの関係）などについても、更新前のものと同じに取り扱うべきである。実際からいっても、保証人・抵当権者その他の第三者は特別法による賃貸借は、たとい期間が定められた場合でも、正当な事由を生じない限り延長されるのが原則であることを予期すべきだから、予測しない不利益を蒙るとはいえないであろう。」という考え方を示している⁴。

こうした考え方に立ち、借地借家法（旧借家法）の適用を受ける期間の定めのある建物賃貸借においては、法定更新制度の採用により、正当事由がなければ賃借人からの更新拒絶ができず、原則として賃貸借関係が継続するものとされていることから、更新の前後によって同一性を失わず、従前の賃貸借につき当事者の供した担保や保証人の責任等は更新後の賃貸借にも及ぶとするのが多数説である⁵。

これに対し、更新前後の賃貸借は法定更新も合意更新も同一性がなく、担保の存続については当事者の意思に委ねられているとした上で、当初の契約の存続期間を超えて保証人の責任が及ぶのは酷であるとして、更新後の賃貸借から生じる債務については、改めて又はあらかじめ同意しない限り担保しないとする考え方がある⁶。

(3) 裁判例

更新前後の賃貸借違約の同一性、保証契約の効力の問題については、裁判例も分かれている。これらの一部を整理すると、次の表のとおりである。

(表－1) 更新前後の賃貸借違約の同一性、保証契約の効力を認める判決

	判決名 (掲載誌)	判決のポイント
1	東京地判 昭56. 7. 28 判時1037. 122	(更新前後の賃貸借の同一性について明確に判示せず) 更新前の賃貸借における賃借人の債務の保証人は、更新後の賃借人の債務についても保証する責任がある。

2	東京地判 昭62. 1. 29 判時1259. 68	更新前後の賃貸借には同一性が認められるとした上で、更新前の賃貸借に関する連帯保証契約の効力は、更新後も存続する。
3	東京地判 平6. 6. 21 判タ853. 224	<ul style="list-style-type: none"> ・建物賃借人の保証人は、更新後に保証人の責を免れるとの明示がない限り、更新後に生じた債務についても責任を負う。 ・賃料の支払がないまま保証人に何らの連絡もなしに2回も合意更新することは社会通念上ありえないことで、かかる場合にも保証人が責任を負うとするのは保証人としての通常の意味に反し、予想外の不利益を負わせるので、2回目の合意更新後は保証人は責任を負わない。

(表-2) 更新前後の賃貸借違約の同一性、保証契約の効力を認めない判決

	判決名 (掲載誌)	判決のポイント
4	大判 大5. 7. 15 民録22. 1549	民法619条1項に「同一の条件をもって」とあるのは、更新された賃貸借は、内容において前賃貸借と同一であることを意味するに過ぎないのであって、その内容をなさない保証を追従せしめる趣旨ではない。
5	大判 大8. 11. 8 民録25. 1983	賃貸借の更新の場合においては、更新前の賃貸借の保証人は、更新された賃貸借により生ずる債務についてその責を免れる。
6	大判 昭6. 3. 11 新聞3256. 8	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借の契約書に賃貸借の期間を更新しうる旨の記載があっても、更新前の賃借人の連帯保証人に引き続きその債務を負担させるためには、その承諾を要する。 ・賃貸借の期間の更新後にも連帯保証人に債務を負担させるにはその承諾を要する。 ・賃貸借契約を更新した場合は、更新前の賃借人の連帯保証人は、当然には更新後の賃貸借契約についても連帯保証債務を負担するものではない。 ・賃貸借の期間が更新された場合には、賃借人の保証人は、更新後の債務については承諾をしない限り責任を負わない。
7	神戸地判 昭31. 7. 31 下民7. 7. 2078	建物賃貸借が更新された場合、更新前の賃貸借と更新後の賃貸借とは別個の契約であるから、更新前の賃貸借に関し作成された公正証書は、更新後の賃貸借に関する債務名義になり得ない。
8	広島地判 昭41. 6. 6 下民17. 5=6. 484	賃貸借更新とは、更新時に実体法上賃貸借と同一の内容の新たな賃貸借契約が成立すると解すべきであるから、前賃貸借についての和解調書は、更新後の賃貸借に関する債務名義になり得ない。

9	大阪地判 昭46. 2. 26 判時644. 74	更新後の賃貸借契約は更新前の賃貸借契約と別個の契約であるから、更新前の賃貸借に関し作成された公正証書は、更新後の賃貸借に関する債務名義になり得ない。
---	---------------------------------	--

(4) 本件判決の論理

以上のように、学説や裁判例は、更新前後の賃貸借契約の同一性の有無と保証契約の効力の有無を関連付けて論じている。

これに対し、本件において最高裁判所は、更新前後の賃貸借契約の同一性について判断することなく、本件を保証契約の解釈問題にとらえ、更新前の賃貸借の保証人は、特段の事情のない限り、更新後の賃貸借から生じる賃借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意されたもの解すべきという判断を示した。

こうした判断の背後には、最高裁判所は明示していないものの、次のような理解があるものと考えられる⁷。

- ① 建物の賃貸借は、一時使用のための賃貸借の場合を除き、期間の定めの有無にかかわらず、相当の長期間にわたる存続が予定された継続的な契約関係であること。
- ② 期間の定めのある建物賃貸借においても、賃貸人は、正当事由を備えなければ、契約の更新を拒絶することができず、賃借人が望む場合、更新により賃貸借関係を継続することが通常であること。
- ③ 賃借人のために保証人になろうとする者にとっても、以上の事由による賃貸借関係の継続は当然予測できるものであること。
- ④ 建物賃貸借に関する保証における主たる債務は、定期的かつ金額の確定した賃料債務を中心とするものであって、保証人が想定不可能な保証責任が発生することはないのが一般的であること。
- ⑤ 以上の点を踏まえると、明示的な合意がない場合であっても、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情がない限り、更新後の賃貸借から生じる債務についても保証の責めを負う趣旨で保証契約をしたと解することが、当事者の通常の合理的意思に合致すると解されること

(5) 保証人が責めを負わない場合

本件判決の判断が建物賃貸借契約更新後の保証契約の効力に関する原則となるとしても、全ての場合に適用されるべきものと解するのは妥当ではない。

例えば、賃借人が賃料の不払を継続しているにもかかわらず、賃貸人が保証人にその事実を知らせることなく、それを奇貨として契約を更新させて不払額を増加させた挙句、それを保証債務として保証人に対し履行請求するような場合、あるいは、賃借人が建物を著しく損壊した場合などのように、保証人の予期しないような保証責任が発生した場合には、信義則等に基づき、保証人が負担すべき責任が限定されるべきであろう⁸。

(6) 保証人制度の改正

民法改正により保証人制度が改正されたが、その主要な目的は保証人の保護である。そして、改正事項のうち建物賃貸借に関する内容は、次のとおりである。

① 書面による契約

2004年（平成16年）改正により民法446条2項に「保証契約は、書面でなければ、その効力を生じない。」という規定が新設された。

② 賃借人の保証の場合の極度額

2017年（平成29年）改正により（③以下も同じ）、賃貸借の個人保証人についても、保証人が支払の責任を負う金額の上限となる「極度額」を定めなければ、保証契約は無効となることとされた（465条の2）。

③ 元本の確定事由

個人が保証人になる根保証契約については⁹、保証人が破産したときや、主債務者又は保証人が亡くなったとき等、所定の事由が発生した場合に債務の元本が確定し、その後に発生する主債務は保証の対象外となることとされた（465条の4）。

④ 主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務

債権者（賃貸人）は、保証人から請求があったときは、一定の情報を提供しなければならない旨の規定が新設された（458条の2）。

⑤ 事業用建物の賃貸借における契約締結時の情報提供義務

店舗や事務所用建物の賃貸借の根保証については、賃借人が保証を委託するに当たり、保証人に対し、一定の情報を提供しなければならない旨の規定が新設された（458条の10）。

(7) 家賃債務保証業者の登録制度

家賃債務保証の業務の適正化を図るために、家賃債務保証業者登録規程（平成29年10月2日号外国土交通省告示第898号）により家賃債務保証業者の登録制度が創設された。これは任意の制度ではあるが、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録し、その情報を公表することにより、家賃債務保証業者選択の判断材料として活用することが可能となった。

以上のように、民法改正による保証人制度の改正と家賃債務保証業者の登録制度の実施により建物賃貸借、特にアパート、マンション等居住用賃貸借における保証をめぐる制度的状況はかなり整備されてきたと言える。そして、こうした状況を背景として、かつては主流であった個人による保証は減少し、専門業者（保証会社）による保証が増加しつつある。とは言え、保証会社の保証を受けられない賃借人は依然として存在するので、そうした賃借人は、セーフティネット住宅のような制度的な保証を受けられない限り、個人保証に頼らざるを得ないことから、本件事案のようなケースが今後着実に減少するかどうかは不確実である。

5. 本件判決の意義

(1) 最高裁としての初めての判断

更新後の賃貸借から生じる賃借人の債務についても、更新前の賃貸借の保証人が保証の責めを負うかという問題について学説・裁判例が異なる見解を示していたところ、本件判決は、保証人

は、原則として、更新後の賃貸借から生じる賃借人の債務についても、保証の責めを免れない旨を判示し、通説と同じ結論を採用することを最高裁判所としては初めて明らかにした点に意義がある。

(2) 本件判決の射程：その1

本件判決自身、「反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り」と述べているように、保証人は、常に、更新後の賃貸借から生じる賃借人の債務についても、保証の責めを免れないわけではない。

すなわち、4. (5)で述べたように、保証人の予期しないような保証責任が発生した場合には、信義則等に基づき、保証人が負担すべき責任が限定されることとなる。

(3) 本件判決の射程：その2

本件判決は、建物賃貸借の事案に対する判断を示したものである。したがって、借地における保証については、本件判決の射程外ということになる。

6. 仲介業者・賃貸住宅管理業者としての留意点

仲介業者の立場としては、建物賃貸借契約の媒介を行うに際して、賃貸住宅管理業者の立場としては、建物賃貸借契約の管理を行うに際して、それぞれ保証契約の取扱いは、避けて通れない問題である。

つまり、仲介業者・賃貸住宅管理業者の主要な業務の一つである契約管理とは、自己の受託した建物賃貸借契約の管理にとどまらず、保証契約等の関連する契約もまた対象とする広義の概念としてとらえる必要がある。

そこで、民法改正後の保証人に関する規律を十分理解するとともに、家賃債務保証業者の登録制度等、関連制度を的確に活用することにより、本件事案のような問題が生じないように留意することが求められる。

7. 本件判決に関する評釈

- ・内堀宏達「期間の定めのある建物賃貸借契約が更新された場合の保証人の責任の範囲」井上繁規『判例Check 保証の無効・取消・制限』新日本法規、2004年、264頁
- ・塩崎勤「期間の定めのある建物賃貸借契約の更新と保証人の責任」『判例タイムズ臨時増刊平成10年度主要民事判例解説』1005号82頁
- ・副田隆重『判例タイムズ』982号54頁
- ・野口恵三『NBL』641号56頁
- ・平田健治「判例評釈477号」37頁、『判例時報』1649号215頁
- ・林田健太郎＝船木久義『季刊事業再生と債権管理』165号200頁
- ・「最高裁判決速報」『民事法情報』137号18頁
- ・下村正明『私法判例リマックス』18号34頁（1999年上）

- 1 民法（債権法）改正による同条文の変更はない。
- 2 本件事案において当初の賃貸借契約が締結された昭和60年は借地借家法制定前であるが、当時の借家法2条は「当事者カ賃貸借ノ期間ヲ定メタル場合ニ於テ当事者カ期間満了前六月乃至一年内ニ相手方ニ対シ更新拒絶ノ通知又ハ条件ヲ変更スルニ非サレハ更新セサル旨ノ通知ヲ為ササルトキハ期間満了ノ際前賃貸借ト同一ノ条件ヲ以テ更ニ賃貸借ヲ為シタルモノト看做ス」と規定しており、現行法と同趣旨である。
- 3 民法（債権法）改正により同条文に文言の追加があったが、趣旨は変わっていない。
- 4 我妻榮『債権各論中巻一（民法講義V2）』439頁以下。
- 5 星野英一『借地・借家法』（法律学全集26）70頁以下、鈴木禄弥『借地法下巻〔改訂版〕』（現代法律学全集14）906頁以下、望月礼二郎『注釈民法（15）債権（6）』331頁以下等。
- 6 三宅正男『新版注釈民法（15）債権（6）』730頁以下。
- 7 判例時報1633号81～82頁。
- 8 塩崎勤「期間の定めのある建物賃貸借契約の更新と保証人の責任」『判例タイムズ臨時増刊平成10年度主要民事判例解説』1005号83頁。なお、（表一1）の裁判例3がこれに該当する事案である。
- 9 通常の保証契約では契約時に特定の債務のみを保証することになるのに対し、将来発生する不特定の債務まで保証するのが根保証契約であり、建物賃貸借の保証が代表例である。

※前号（125号）の「7. 本件判決に関する評釈」に下記を追加します。

・中田裕康「仲介業者を排除した契約成立時の報酬請求権と相当因果関係説」『私法判例リマックス』7号51頁