

最近の裁判例から (11) – 法定更新と連帯保証契約 –**改正民法後の法定更新において極度額の合意がないことから連帯保証契約は無効との保証人の主張が棄却された事例**

(東京地判 令3・4・23 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

賃貸人が、賃借人に賃貸借契約の終了に基づく賃貸建物の明渡しを、また、連帯保証人に連帯保証契約に基づく滞納賃料の支払いを求めたのに対し、賃借人からは解約の効果が発生していない、連帯保証人からは改正民法後の法定更新において極度額の合意がないので保証契約は無効と主張した事案において、解約申入れにより契約は終了した、また、更新のない連帯保証契約には改正民法は適用されないとして、賃貸人の請求がすべて認容された事例（東京地裁 令和3年4月23日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年10月、賃貸人X（原告）は賃借人Y1（被告）との間で住宅賃貸借契約（本契約）を締結し、また、Y1の父親Y2（被告）との間で、Y1の本契約に基づく一切の債務を保証する連帯保証契約を締結した。

平成30年11月、本契約は、月額賃料9万円で、次の特約が付され更新された。

①Y1はXに対して1か月前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる（13条1項）。

②Y2の連帯保証債務については、本契約が合意更新あるいは法定更新された場合も同様とする（19条1項）。

その後、Y1は、令和元年10月から12月分の元年賃料のうち25万円の不払に陥ったためY2が支払い、さらに、令和2年6月分までの賃料不払い34万円についても、Y2が支払

った。その後も、Y1は、令和2年11月分までの賃料36万円を滞納したため、本件建物の管理会社が、Y2に同額の支払いを催告したが、Yらから支払いはなかった。

なお、令和2年10月15日に、Y1からは、管理会社に、同年11月15日に退去する旨の連絡があり、Xは、本件賃貸借契約13条1項に定める解約通知として受け入れたが、Y1は、既に本件建物に居住していないものと思われるものの、Xと連絡がとれない状態のまま本件建物内に動産類を残置しており、令和2年11月15日までに本件建物から退去して本件建物を明け渡すべき義務を履行しなかった。

なお、令和2年11月13日、本契約は法定更新された。

管理会社が、Y1との連絡を試みても、一切の連絡をとることができず、また、同年11月19日に、Y2と連絡をとったが、これ以上の支払いはできない旨の回答があった。

Xは、Y1の解約申入れにより本契約は合意解除された、また、Y1との間の信頼関係は破壊されているとして、Y1に対し、建物の明渡しを、Y2に対し滞納賃料の支払いを求め提訴した。

これに対し、Y1は、解約申入れ後、管理会社から指示された手続きを行っていないので解約の効果が発生していない、Y2は、本契約の法定更新において極度額が定められなかったことにより、法定更新後の連帯保証契約は無効と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xの請求をすべて認容した。

Y1が、令和2年10月15日、管理会社に対し、同年11月15日に退室する旨連絡したこと、本件賃貸借契約13条1項は、Y1は、Xに対し、1か月前までに解約の申入れを行うことにより、本件賃貸借契約を解除することができる旨定めていること、管理会社の担当者が、Y1に対し解約明渡しの手順について説明したこと等の事実が認められ、これらの事実を踏まえると、Y1は、同年10月15日、Xに対し、本件賃貸借契約の解約の申入れをしたものというべきである。

Y1は、管理会社の担当者から指示された手続をその後に行っていないことを根拠として、解約の効果が発生していないと主張するが、同不作為は解約申入れの効果を妨げるものではないから、Y1の主張は、採用することができず、したがって、本件賃貸借契約は、令和2年11月15日の経過をもって解除されたものと認められる。

Y2は、本件連帯保証契約について、改正民法が適用されるとの前提で、改正日以降に発生したY1の債務について責任を負わないと主張するが、本件連帯保証契約は、改正民法の施行日（令和2年4月1日）より前に締結されたものであり、その後、本件賃貸借契約の更新に合わせて同保証契約が更新されることもなかったから、改正民法の適用がなく（平成29年法律第44号附則21条1項）、また、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情は認められないし、本件賃貸借契約の19条1項が、連帯保証債務について「本契約が合意更新あるいは法定更新された場合も同様とする。」と定めていることから、Y2において、各更新（平成30年11月4日付けの合意更新及

び令和2年11月13日の法定更新）後の本件賃貸借契約から生ずるY1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、Y2の主張は、採用することができない。

3 まとめ

令和2年4月1日の改正民法施行により、極度額の定めのない個人根保証契約は、民法第465条の2（個人根保証契約の保証人の責任等）の規定により無効となったが、民法改正前に締結した連帯保証契約においては、同契約が、賃貸借契約の更新等に併せ更新されなければ、同条文の適用はなく、連帯保証人は、民法改正後の賃貸借契約更新以降に発生する賃借人の債務を保証することとなる。

本件は、この内容を反映した判決となっているが、判決の根拠として、賃貸借契約の更新に合わせて保証契約が、更新されることがなかったこととともに、賃貸借契約書の記載に、連帯保証債務について「本契約が合意更新あるいは法定更新された場合も同様とする。」と定めていることが挙げられている。

このような文書を賃貸借契約書に入れておくことは、極度額を定めることとなった民法改正後の連帯保証契約においても、賃貸借契約の更新が法定で更新された場合でも、連帯保証人は、賃借人の債務を保証する必要があることが一義的に定義されていることから、トラブル防止のために有効と考えられる。

（調査研究部調査役）

最近の裁判例から (12) – 賃貸借契約解除の正当事由 –**エレベーター故障は賃料全額不払いの根拠になり得ないとして信頼関係破壊を理由に賃貸人の契約解除が認められた事例**

(東京地判 令3・6・22 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

レストラン営業をする賃借人がエレベーターの故障を理由に行った賃料の不払いについて、故障は不払いの根拠とはなり得ず、賃料減額請求ができるとしてもその額は5万円程度として、信頼関係の破壊を理由に賃貸人の契約解除及び建物の明渡し請求が認められた事例。(東京地裁 令和3年6月22日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X (原告) は、平成28年2月、所有建物 (4階建てビル) の2階を次の条件でY (被告) に賃貸し、Yはレストラン営業を開始した。建物には、レストランの個室に直結したエレベーターが設置され、主に個室を利用する顧客に使われていた。

(賃貸条件)

- ・ 賃貸期間：平成28年3月から平成30年3月まで (令和2年3月まで契約更新)
- ・ 賃料：月額35万円 (管理・共益費なし)
- ・ 支払期日：毎月末日までに翌月分

Xは、平成29年2月、共用部分の無断改装・撤去・物品設置・利用方法あるいは町会費の負担などについてYに契約違反があるととして、是正を求める通知をした。

これに対し、Yは、Xがエレベーターの電源を切るなどしたためエレベーターが使用できない状態にあるとして、直ちに使用できる状態にするよう求めた通知書をXに送付した。

平成29年6月、Yは、エレベーターホール及びエレベーター内部を清潔に保ち、清掃を

行うこと、外出の際はエレベーターの施錠を行うことをXに約し、違反した場合には使用を停止されても異議を述べない旨の誓約書をXに差し入れた。

平成29年10月のエレベーター点検業者による定期点検で、一部部品につき経年劣化のため交換を要すること及びリニューアル工事を行うべきことを提案する旨の報告があった。その後、エレベーターは、しばしば停止するなどして使用できないことがあった。

Yは、平成30年5月分までは賃料を約定どおりに支払っていたが、エレベーターが使用できないため家賃を支払わないとXに通告した上で、平成30年6月分から令和元年6月分までの賃料を約定の支払期日に支払わなかった。

Xは、平成30年8月及び9月にYに対し未払い賃料の督促、支払いのない場合の契約解除の通知を行ったが、Yからの入金が無かったため、賃貸借契約を債務不履行解除したとして、賃貸借契約終了に基づき建物の明渡しを求める訴訟を提起した。

なお、YはXに未払い賃料の一部275万円を令和元年6月に、その後、賃料として毎月30万円を支払っている。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容した。

(賃料不払と信頼関係破壊)

エレベーターを使用できないことが改正前民法611条1項又はその類推適用による賃料

減額の事由に該当する場合であっても、賃借人は使用できない「部分の割合に応じて」減額を請求できるにすぎないから、そもそも賃料全額の不払の根拠にはなり得ない。

仮にエレベーターを使用できないことにより賃料減額となる場合でも、レストランは2階に所在し、Yやレストランの顧客は階段で昇降して出入りすることが可能なことを踏まえ、その減額幅は最大でもせいぜい月額5万円とみるのが相当である。

そうすると、支払期限（平成30年8月）における賃料不払の額は、賃料3か月分満額にまで至っていなかったと言い得るとしても、平成30年9月における賃料不払いの額は、賃料減額が生じる可能性を考慮しても優に3か月分を超える額に至っていたのであるから、遅くとも同時点では賃貸借契約の信頼関係は破壊されていたと評価すべきである。

（賃貸人の債務不履行）

Xは、賃貸人として賃借人であるYに対しエレベーターの保守・点検・修繕などを行う債務は負っているものの、エレベーターは昭和63年から稼働する古い形式のものであって、古いものであることは契約締結前の内覧・内見等により賃借人側も認識し得たものというべきである。

そうすると、Xは、古い形式であることを前提として保守点検・修繕やその努力を行っていれば賃貸借契約上の賃貸人としての債務は履行しているというべきであり、少なくとも700万円を超えるリニューアル工事を実施して常時使用できる状態に復旧しなければならない債務までを当然に負うとはいえない。

エレベーターが使用できない期間が結果として長期に及んでいたとしても、その点を捉えてXに信頼関係に影響を及ぼすような債務不履行があったということとはできない。

また、Yは、事後的に未払賃料の大部分が

支払われたこと、Yにとってレストランが唯一の収入源であることなどを、信頼関係不破壊を基礎づける事情として主張しているが、前者は解除後の事情であり、後者は不払いを正当化する事情には当たらないというべきである。

3 まとめ

賃貸借契約において、賃借人の最大の義務は賃料支払いであり、賃料の滞納・未払いは重大な契約違反となり、当然に契約の解除事由となる。賃料滞納が、継続して3か月以上となる場合には、「信頼関係が破壊されている」と認定され、賃貸人からの契約の解除が認められる可能性が高いといえよう。

本件と同様に、賃借人が物件の修繕や管理への不満を理由として一方的に賃料の未払いを行う事案では、「修繕義務の不履行を理由として賃借人が賃貸人に対し、一方的に賃料引下げ通知及び賃料不払いを行ったところ、賃貸人からの賃料不払による契約解除等の請求がほぼ認められた事例」（東京地判平25・5・10）及び「地下1階のライブハウスからの騒音等による被害を理由として賃料の一部しか支払わない賃借人に対し、賃貸人からの契約解除及び建物明渡請求が認容された事例（借主への慰謝料について一部容認）」（東京地判平26・9・2 RETIO98-132）があるので参考にされたい。

（調査研究部次長）

最近の裁判例から (13) – 賃借人の迷惑行為 –

他の入居者が退去するまでの迷惑行為を行った賃借人に対する賃貸人の建物明渡し請求が認められた事例

(東京地判 令 3・6・30 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

賃借人が賃貸人等からの再三の注意にもかかわらず、賃貸物件に居住する他の賃借人が退去するまでの迷惑行為を行ったことについて、賃貸人の賃貸借契約の解除及び貸室の明渡し請求が認められた事例（東京地裁 令和 3 年 6 月 30 日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

令和元年 5 月 27 日、賃貸人 X（原告）は賃借人 Y（被告）に、本件建物（1 階 2 部屋、2 階 2 部屋、全 4 部屋）のうち、1 階の本件居室について、以下のとおり本件賃貸借契約を締結し賃貸した。

＜本件賃貸借契約の概要＞

○賃料 1 か月 5 万 3700 円

○共益費 1 か月 5300 円

○契約約款

- ・ 11 条（使用上の注意義務）：Y は、本件居室において、別に定める「管理規則」に抵触して本件居室に害を及ぼし、又は近隣の迷惑となるような行為をしてはならない。これに違反して近隣と紛争が生じた場合は、Y の責任においてこれを解決するものとし、関係者の改善通告に従わない場合は X は本件賃貸借契約を解除することができる。
- ・ 12 条（風紀秩序の維持）：Y 又は同居人が次のいずれかの行為に該当する場合は、X は Y に対して通知・催告を要せず本件賃貸借契約を解除することができる。

（4 号）粗野又は乱暴な言動により、他の入居者に迷惑・不快の感を抱かせるおそれが明らかな場合

- ・ 15 条（契約の解除）：本件賃貸借契約において、X・Y 間の信頼関係が著しく損なわれたと認めた場合（8 号）は、X は Y に対して通知・催告を要せず直ちに本件賃貸借契約を無条件にて解除することができる。

○管理規則

- ・ 1 条 4 項（一般的注意事項）：外廊下、階段等を強打するなどして騒音を発生させないよう、及び夜間における廊下での話し声などに注意し、他の居住者に迷惑をかけること。
- ・ 2 条 12 項（一般的禁止事項）：公序良俗に違反する行為、振動、騒音、臭気、電波等により近隣に迷惑を及ぼす行為、その他、他の入居者に迷惑をかけ、また不快の念を抱かせる行為をすること。
- ・ 13 条 2 項（その他）：入居者間のトラブル、近隣とのトラブルは極力発生しないよう注意し、発生した場合は当事者間で解決する。しかし、Y は、令和元年 7 月以降、理由もなく、夜中や明け方に他の部屋を訪問し、インターホンを鳴らす、玄関ドアをたたき、玄関ドアを勝手に開けるなどの行為を繰り返し、他の居室の住人とのトラブルを起こした。

X は、Y に、度々行動を改めるよう注意したが、おさまらず、他の 2 部屋の住人は Y の迷惑行為を理由に退去したことから、令和元年 12 月 20 日、X は Y に対し、本件賃貸借契約

の約款11条、12条及び15条の規定に基づき、本件賃貸借契約を直ちに解約するとの通知を行い、その後、Yに本件居室の明渡しを求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を認容した。

認定事実によれば、Yが令和元年5月24日に入居した後である同年7月12日から、本件解除の意思表示が到達した同年12月20日までの間に、

①何ら合理的理由がないにもかかわらず、夜中や明け方に他の部屋を訪問し、インターホンを鳴らす、玄関ドアをたたく、玄関ドアを勝手に開けるなどの行為を繰り返したこと、②Y又は他室の住人が110番通報を何度も行い、警察官が駆け付けたこと、③他2部屋の住人がYの迷惑行為を理由に退去又は賃貸借契約の解約を通知したこと、④Xが、それまでの経緯を踏まえ、Yに、度々行動を改めるよう注意したが、Yに聞き入れる様子がみられなかったことが認められる。

これによれば、Yの各行為は、管理規則1条4項、2条12項、13条2項に抵触して近隣の迷惑となるような行為であり、Yの責任において近隣との紛争を解決せず、Xを含む関係者の改善通告に従わなかったといえるから、本件賃貸借契約11条の解除事由があるものと認められるが、同条には、Xが無催告で解除できる定めはないから、同上の規定に基づく本件解除が直ちに有効であるとはいえない。

他方、Yの迷惑行為は、「粗野又は乱暴な言動により、他の入居者に迷惑・不快の感を抱かせるおそれが明らかな場合」といえるから、本件賃貸借契約の約款12条4号の解除事由があるものと認められる。

また、YがXによる度々の注意に従わなかった上、被告の上記各行為によって、他の2部屋が一旦空室又は空室となる見込みとなり、サブリース業を営みオーナーと満室保証契約を結んでいるXが損害を被ったことなどの事実関係によれば、Yの上記各行為は、本件賃貸借契約におけるXとYとの間の信頼関係が著しく損なわれる行為に当たるといふべきである（なお、本件解除の意思表示後においても、Yによる迷惑行為が継続し、令和2年3月29日には、本件建物のY以外の全住人が退去したから、XとYとの間の信頼関係が著しく損なわれたままであることが認められる。）から、本件賃貸借契約の15条8号の解除事由があるものと認められる。

したがって、Xのした本件賃貸借契約の12条及び15条の規定に基づく本件解除は有効であり、Yは、Xに対し、本件賃貸借契約終了に基づく目的物返還債務として、本件居室を明け渡すべき義務を負う。

3 まとめ

本件は過度の迷惑行為による賃貸借契約の解除及び建物明け渡しを求めた事例であり、賃貸借契約書に明示していた禁止事項及び違反時の契約解除条項により、請求が認められている。迷惑行為については、賃貸に限らず、売買においても隣人の迷惑行為を説明しなかったとして、売主個人および仲介業者に説明義務違反を理由とする損害賠償を命じた事例（H16.12.2 大阪高裁）や、マンションの階下住人による迷惑行為に対する損害賠償請求が認められた事例（H29.12.1 東京地裁 RETIO 115-140）もあるので参照されたい。

（調査研究部調査役）