

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第266回）検討報告〉

賃貸住宅契約の賃料支払債務の保証委託契約が、保証委託料が支払われていないことを理由に更新されず、保証期間満了により終了したとされた事例

（東京地裁平成22年12月21日判決）

調査研究部

はじめに

第266回の委員会では、賃貸住宅契約の賃料支払債務の保証委託契約が、保証委託料が支払われていないことを理由に更新されず、保証期間満了により終了したとされた事例（東京地裁平成22年12月21日判決）を取り上げた。

判決では、「本件委託契約は有償かつ期間の定めがある保証委託契約であることからすれば、たとえ本件賃貸借契約が継続しているとしても、保証委託料が支払われない場合にまで本件委託契約等を更新させることはないというのが当事者の合理的意思であると推測される。」とした。

委員会では、本契約の条項の本来の趣旨は保証委託料の支払がされない場合でも保証委託契約が継続するという保証委託者の便宜のための条項とも考えられ、また、保証人に賃借人が保証委託料を支払わないという合理的期待が認められるものではないと考えられ、本判決の判断には違和感がある等の意見が出された。また、連帯保証契約に係る連帯保証人の明渡等の権限等については、連帯保証人は、占有しているものでもなく、明渡しの権限は基本的には認められず、義務もないと考

えられる等の意見が出された。

賃貸住宅契約の（連帯）保証契約については、いろいろ検討整理すべき課題が多いと考えられ、今後とも判例等の動向を注視していく必要がある。

[事務局]

1 委員会資料

＜概要＞

賃貸借契約に基づく借主の賃料支払債務を保証することを業とする株式会社である原告が、借主の原告に対する求償債務を連帯保証した被告に対し、立替払いした未払賃料等の支払を求めた事案において、借主と原告間の委託契約及び原被告間の連帯保証契約の各契約書の記載から読み取れる契約当事者の意思は、保証委託料が入金されない場合まで委託契約等が当然に更新されるものではないというものであると解し、委託契約等は更新されず保証期間満了により終了したと認定して原告の請求を棄却した事例

＜事実関係＞

1 Xは、平成18年5月30日、有限会社Aが

Bから東京都港区所在の建物を賃借する契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結するに際し、AがBに対して負担する賃料支払債務につき、Aから委託を受けて（以下「本件委託契約」という。）連帯保証した。その際に、AはXに対し保証料を支払った。

(1) 賃貸保証委託契約書の内容

ア 保証期間については、「(終期)」として、「2年間」、「3年間」、「明渡完了まで」の3つの記載があるうちの「3年間」に○印が付されており、第3条1項には「本件委託契約の保証期間は、左記記載の始期と終期の通りとする。」との記載がある。

イ 第5条2項、4項、5項には、「乙（賃借人A）及び丙（Y）は本件賃貸借契約の更新時には必ず本件委託契約も更新するものとする。」、「甲（X）が保証の更新を拒絶する場合は乙（賃借人A）及び賃借人（B）に対し本件委託契約終了の90日前までにその旨を通知する事とする。前記の通知が弊社（X）よりない限り本件委託契約は自動更新するものとする。」、「本件委託契約を締結せずに更新する場合（自動更新）でも、甲（X）が保証継続料の入金を本件委託契約期間満了の日までに確認した場合、本件委託契約は成立する」との記載がある。

(2) 賃貸保証受託契約書

〔事務局注：Xを委託者として、B（実際はBの代理人であり、保証会社の会員である宅建業者C）が賃貸保証業務（入金状況の確認等）の受託をする契約〕

上記賃貸保証委託契約書と同内容の記載のほか、第15条1項、2項には、「甲（X）は本件委託契約の更新を不相当とする事由が認められる場合には更新を拒絶すること

ができる。甲（X）が保証の更新を拒絶する場合は乙（A）及び賃借人（B）に対し本件委託契約満了日の90日前までにその旨を通知する事とする。前記の通知が弊社（X）より無い限り本件委託契約は自動更新するものとする。」、「新たに本件委託契約書を作成しない場合であっても、保証継続料の入金を本件委託契約期間満了の日までに確認した場合、本件委託契約は更新される（自動更新）。」との記載がある。

2 XとAは、同日、Xが本件委託契約に基づきAの債務を弁済した場合には、XはAに対して上記弁済額の求償権及びこれに対する弁済の日の翌日から支払済みまで年14.6%の割合による約定遅延損害金支払請求権を取得することを合意した。

3 Y〔事務局注：Aの代表取締役の夫〕とXは、同日、本件委託契約に基づきAがXに対して負担する債務をYが連帯保証する旨の合意をした（以下「本件連帯保証契約」という。）。

〔事務局注：上記2・3の内容は賃貸保証委託契約書に記載されている。〕

4 Xは、平成22年3月2日、Aの平成21年12月分及び平成22年1月分の未払賃料合計453万6000円を弁済した。上記弁済に係る送金手数料は1470円であった。

<争点及び主張>

本件委託契約及び本件連帯保証契約が期間満了により終了したか否か。

(Yの主張)

本件委託契約等は、その期間を平成18年6月1日から3年間と規定している。本件委託契約等の期間更新の要件は、保証継続料の入金であるところ、上記保証継続料は入金されていない。したがって、本件委託契約等は、平成21年5月31日の経過により

終了したから、その後にXがAの賃料債務を弁済したとしても、Yに対して本件連帯保証契約に基づき保証債務の履行を求めることはできない。

(Xの主張)

- (1) 保証継続料の入金は本件委託契約等の期間更新の要件ではなく、保証継続料が支払われない場合にXは本件委託契約等の更新を認めないことができるというにすぎない。連帯保証人は専らXの求償権を確保するための存在であるから、連帯保証人から一方的に本件委託契約等の終了を主張することは許されない。
- (2) 本件委託契約等は、本件賃貸借契約が更新されれば当然に更新される前提であり(契約書5条2項)、BとAは本件賃貸借契約を平成21年5月31日に更新したから、本件委託契約等も同時に更新されたというべきである。
- (3) 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がない限り、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べきである(最高裁平成9年11月13日第一小法廷判決・裁判集民事186号105頁参照)。

本件において、YはBに対する賃料債務も連帯保証しており、更新後の賃貸借から生ずるAの債務についても保証の責めを負う趣旨で本件委託契約を締結したものである。

<判決の要旨>

裁判所は、次のように述べ、Xの請求を棄却した。

「まず、上記各契約書の保証期間に関する記載によれば、保証期間が平成18年6月1日から3年間であり、平成21年5月31日をもって期間が満了したことは明らかである。

そこで、本件委託契約等が更新されたか否かについて検討するに、上記各契約書の記載から読み取れる契約当事者の意思は、Xから期間満了の90日前までに更新拒絶通知がされない限り本件委託契約等は自動更新されるが、その場合についても、保証委託料の支払は必要であり、保証委託料が入金されない場合まで当然に更新されるものではないというものであることが認められる。

Xは、保証継続料の支払は本件委託契約等の期間更新の要件ではないと主張するが、そのような趣旨は契約書から当然には読み取れないし、本件委託契約は有償かつ期間の定めがある保証委託契約であることからすれば、たとえ本件賃貸借契約が継続しているとしても、保証委託料が支払われない場合にまで本件委託契約等を更新させることはないというのが当事者の合理的意思であると推測されるから、上記主張は採用することができない。保証継続料の支払がなくても、これにより不利益を受ける側であるXが更新を認めるのであれば、保証継続料の支払がないことにより不利益を受けるわけではないYの側から本件委託契約等の終了を主張することは相当ではないという考えもできなくはないが、本件のような有償かつ期間の定めがある保証委託契約の事案においては、受託者の求償権につき連帯保証をした者は保証継続料の支払がされないことにより保証委託が終了し保証債務から解放されることに対し合理的な期待を有しているというべきであるから、Yが本件委託契約等が更新されなかったことを主張することが不当であるとはいえない。

また、Xは、最高裁平成9年11月13日第一

小法廷判決を引用し、特段の事情がない限り、保証人は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保証契約を締結する意思であったと推測される旨の主張をする。しかし、上記判例は賃貸借契約の保証に関するものであって有償の保証委託契約に係る求償権の保証に関するものではないから、本件とは事案を異にするものである。」

「以上によれば、本件委託契約等は、平成21年5月31日の経過により終了したというべきである。Xは、その後支払った賃料につき、Aに対して民法上の求償請求をすることができるが、Yに対して本件委託契約ないし本件連帯保証契約に基づき求償することはできない。」

2 論点

(1) 本判決についての評価如何。

本判決では、保証委託契約が「保証委託料が入金されない場合まで当然に更新されるものではない」とされているが、他方で、賃貸借契約が更新された場合には保証委託契約も更新されるとして保証委託料の支払を命じた事例（東京地判平成21年10月15日WL。参考資料参照）があるが、どのように考えるべきか。

（本判決は、本件契約書条項の内容（「賃貸借契約の更新時には必ず本件委託契約も更新する」としながら、「本件委託契約を締結せずに更新する場合（自動更新）でも、…保証継続料の入金を…確認した場合、本件委託契約は成立する」との記載がある点）、あるいは保証会社への債務を連帯保証するという契約形態における連帯保証人からの主張に配慮した、個別特有の判断と

捉えることができるか。東京地判平成21年10月15日のように、賃貸借契約更新の際に賃貸保証システムも更新する旨の特約がある場合、あるいはそのような特約がなくても、賃貸借契約が更新された場合には保証委託契約も更新されると判断されることが一般的と考えられるか。）

(2) 本事例のような場合で、賃借人の賃料未払いはなかったが、保証料の支払がなされない場合、保証料の支払がないことを理由に、賃貸人として賃貸借契約を解除することが認められるか。

（直ちにでなくても、賃貸人として賃借人に保証委託料の支払による保証委託契約の締結を催告しても賃借人が保証料を支払わず、保証委託契約が締結されない場合はどうか。あるいは、保証委託契約が更新されないことだけでは解除は認められず、実際に賃貸人の賃料未払いが数カ月に及び、信頼関係が破壊されたと認められる場合にはじめて賃貸借契約の解除が認められるか。）

(3) 賃貸住宅契約における通常の（自然人の）連帯保証人による連帯保証契約において、連帯保証人が死亡等でいなくなり、替わりの連帯保証人が確保できないような場合に、賃貸住宅契約の解除が認められるか。

その旨を契約書に定めている場合はどうか。

（もともと賃借人の資力等に不安があり、連帯保証人の存在が賃貸借契約の成立・存続の前提条件であるような特段の事情がない限り、連帯保証人が確保されないだけでは、賃貸借契約の解除は認められず、実際に賃貸人の賃料未払いが数カ月に及び、信頼関係が破壊されたと認められる場合にはじめて賃貸借契約の解除が認められるか。）

(4) 連帯保証人に対し、賃借人が所在不明の場合に賃貸住宅契約を解除する権限や、解除に伴う物件の明渡し・残置物の処理等の権限を委任する条項を盛り込んでいる例があるが、このような条項は有効か。このような条項があっても、残置物の処理等が自力救済として不法行為とされる場合もあるか。連帯保証人の負担軽減のための条項ということで、債権者の自力救済とは異なる判断となるか。

(賃貸人、管理会社あるいは保証会社が賃貸住宅契約を解除する権限や、解除に伴う物件の明渡し・残置物の処理等の権限を委任する条項を盛り込んでいる場合においても、自力救済として不法行為とされる裁判例があるのと同様か。)

3 委員会における指摘事項

(1) 本事例について

・本契約の条項の本来の趣旨は保証委託料の支払がされない場合でも保証委託契約が継続するという保証委託者の便宜のための条項とも考えられ、また保証人に賃借人が保証委託料を支払わないという合理的期待が認められるものではないと考えられ、本判決の判断には違和感がある。

仮にXがAに対して保証委託料の支払を請求したら、東京地判平成21年10月15日のように保証委託契約が継続しているという判断もされた可能性も高いと考えられる(家賃を滞納するような賃借人が保証委託料を支払わない場合が考えられるが、本判決のような判断となると、賃貸借契約は継続しておきながら、保証委託料は支払う必要がないというモラルハザード的な問題も生じるおそれがある)。

・最判平成9年11月13日判決について、賃貸借契約の保証と、有償の保証委託契約に係る求償権の保証で事案を異にするものであるとの本判決の判断が必ずしも合理的とも考えられず、同最高裁判決の判断は保証期間が契約上明示されていないことも反映している点で異なるものと理解すべきものではないかと考えられる。

・本事例の判断においては、保証契約の内容も踏まえ判断すべきと考えられる。

(2) 賃貸住宅契約の(連帯)保証契約について

i) 替わりの連帯保証人が確保できない場合(論点3)

・替わりの連帯保証人が確保できないことだけを理由に賃貸借契約が解除できると解すべきではないと考えられる。

ii) 連帯保証人の明渡等の権限等(論点4)

・連帯保証人は、占有しているものでもなく、明渡しの権限は基本的には認められず、義務もないと考えられる(学説も連帯保証人に明渡義務があるとしているものでなく、明渡に関係した損害が生じた場合の損害賠償債務について責任があると言っているものと考えられる)。

・契約書で権限委任することも考えられるが、他方で契約で自力救済条項があっても管理業者等の残置物処分等が不法行為とされる例も多く、慎重な対応が必要と考えられる。ただ、実際上は親族等が行う場合はあまり問題になっていないという実態ではないかと思われる。

iii) 連帯保証契約の終了、保証人の責任

・貸金等根保証契約(民法465条の2)では極度額の制限が設けられたが、賃貸住宅契約の連帯保証ではそのような定めがないところ、賃貸住宅契約の連帯保証についても保証人の責任の限定も課題とし

て認識される。

- ・判例で保証人の特別解約権（期間の定めのない保証契約）が認められたものがあるが、その再評価なども必要とも考えられる。

iv) いずれにしても、賃貸住宅契約の（連帯）保証契約については、いろいろ検討整理すべき課題が多いと考えられる。

4 参考資料（裁判例）

○東京地判平成21年10月15日ウエストロー
ジャパン

賃貸借契約の保証委託契約につき、保証会社が、賃貸借契約の更新に伴い本件保証委託契約も更新されたと主張して、賃借人等に対して再保証委託料等支払を求めた事案において、Yが、本件賃貸借契約のみを更新し、本件保証委託契約の更新を拒絶することはできないとして、保証会社の請求を認め、保証委託料の支払を命じた事例

〔事実関係〕

(1) 有限会社Aと控訴人有限会社Yは、平成18年7月21日、Aを賃貸人、Yを賃借人として、以下の内容の賃貸借契約（賃料 月額84万円、使用目的 飲食店及び事務所）（以下「本件賃貸借契約」という）を締結した。

・賃貸期間

- ① 平成18年7月21日から平成20年7月20日まで
- ② 期間満了の6か月前までに、A又はYが相手方に対して書面による更新拒絶の意思表示をしない場合は、本件賃貸借契約は、2年間自動的に更新される。

・特約 Yは、本契約〔本件賃貸借契約のこと〕締結にあたり、Aが指定する賃貸保証システムに加入するものとする。

る。又、本契約更新の際、賃貸保証システムも更新することとする。尚、保証委託契約料、更新料は乙の負担とする。（以下「本件特約」という。）

(2) YとXは、平成18年7月21日、Yを委託者、Xを受託者として、本件賃貸借契約につき以下の内容の保証委託契約（以下「本件保証委託契約」という。）を締結し、Yの代表者である控訴人Y1は、YのXに対する本件保証委託契約に基づく債務を書面により連帯して保証した（甲2）。

・保証委託料 84万円（消費税相当額込み）

・保証委託期間

- ① 平成18年7月21日から平成20年7月20日まで
- ② 本件賃貸借契約が更新された場合には、保証委託期間は、本件賃貸借契約の更新期間分延長する。
- ③ 本件保証委託契約が更新された場合、Yは、Xに対し、再保証委託料として、保証委託期間の更新開始日の1週間前までに賃料月額及びこれにかかる消費税相当額の合計（合計84万円）を再保証委託料として支払うものとする。ただし、本件保証委託契約の更新前の保証委託期間内に賃料等の延滞期間が1度も10日間を超えたことがない場合には、再保証委託料は上記金額の30%相当額(25万2000円)とする（以下、上記②及び③についての条項を併せて「本件自動更新条項」という。）。

(3) XとAは、平成18年7月21日、書面により、XがAに対し、本件賃貸借契約締結日からYの本件建物の明渡日までの間、YのAに対する本件賃貸借契約上の債務を保証するとの内容の保証契約（以下「本件保証契約」という。）を締結した（甲5）。

(4) Yは、Xに対し、平成20年3月か4月

ころ及び同年5月か6月ころ、本件保証委託契約の更新を拒絶する旨通知した。

- (5) 本件賃貸借契約については、Y及びAのいずれからも更新拒絶の意思表示がなかったため、本件賃貸借契約は、同年7月21日、更新された。

原判決は、Yが、本件賃貸借契約のみを更新し、本件保証委託契約の更新を拒絶することはできない等として、Xの請求を全部認容したので、これを不服とする控訴人らが控訴した。

〔判旨〕

控訴人らは、Yが本件賃貸借契約のみを更新し、本件保証委託契約の更新を拒絶することができることを主張する。

しかし、……本件賃貸借契約及び本件保証委託契約には、Yが本件賃貸借契約のみを更新し、本件保証委託契約の更新を拒絶することができる旨を定めた規定はない。かえって、本件賃貸借契約には本件特約として、本件保証委託契約には本件自動更新条項として、本件賃貸借契約が更新された場合には、本件保証委託契約も更新されることが明記されているのであるから、Yが本件賃貸借契約のみを更新し、本件保証委託契約の更新を拒絶することはできないというべきである。したがって、控訴人らの上記主張は採用することができない。

○最判平成9年11月13日判タ969号126頁
期間の定めのある建物賃貸借における保証人は、原則として、更新後の賃貸借契約に基づく債務についても責任を負うとされた事例〔住宅、自然人による連帯保証〕

「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。

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

る借入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。」