

最近の判例から (12) – 保証会社の代位弁済 –

保証会社が代位弁済した滞納家賃と原状回復費につき、賃借人への請求が認められた事例

(東京地判 平26・10・30 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

賃貸借契約締結にあたり、賃借人との間で保証委託契約を締結した保証会社が、賃貸人に対して滞納賃料及び原状回復費を代位弁済したとして、賃借人に対し、代位弁済した滞納賃料及び原状回復費の支払を求めたことに対し、保証会社には損害軽減義務違反ないし保証債務の拡大防止義務違反があるなどと賃借人が主張した事案において、法的手続に則って本件建物の明渡しを求めることは正当であって、損害軽減義務や保証債務の拡大防止義務に違反するとはいえないとして、その請求を認めた事例（東京地裁 平成26年10月30日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Y（賃借人）は、平成20年11月、賃貸人との間で、賃貸マンション（以下「本件建物」という）を対象とする賃貸借契約を締結し、併せてX（賃貸保証会社）との間で賃貸借契約に基づき発生する債務について、保証委託契約（以下「保証契約」という）を締結した。

保証契約には、①Xは、Yが賃料等の債務の履行を遅延したとき、Yに通知なくして保証債務を履行した上、Yに請求することができる、②Xが保証債務を履行したとき、Yは、Xに対し、Xの貸主に対する保証履行額を償還しなくてはならない、などの内容が含まれていた。

Yは平成21年9月から賃料を滞納し、Xが架電しても連絡がつかない状態になり、本件建物の明渡しの意思も明確でなかったため

に、任意の明渡しもできなかった。そのため賃貸人は、平成22年6月、Yに対し、本件建物の明渡しを求める別件訴訟を提起し、同年10月に賃貸人の請求を認容する旨の判決がなされ、平成23年2月、強制執行申立てを行い、その執行がなされた。

Xは、賃貸人に対し、保証契約に基づき、平成23年1月に滞納賃料等（平成21年9月分から平成23年1月末まで）149万円余及び原状回復費用12万円余を支払い、Yに対しては代位弁済したとして、上記金額の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を認容した。

(1) Yは、平成21年10月、本件建物から荷物を搬出し、賃貸人に架電して本件契約の解除を申し入れ、鍵をドアポストに返却しているから、本件建物の明渡しはなされている旨主張する。

しかし、鍵の返却に関して客観的証拠はなく、そもそもドアポストに投函したことをもって、賃貸人に鍵を返却したともいえない。また強制執行がなされた平成23年2月時点で、本件建物内にはテレビ等の動産が存在していたことも認められる。

Yが平成21年10月に、賃貸人に解約の申し入れをしたことは認められるが、上記のとおり、鍵を賃貸人に返却したと認めることはできず、本件建物内に動産が残置されていたこ

となどからすると、Yが主張する時点で、賃貸人に対して、本件建物の明渡しがなされたと認めることはできず、強制執行がなされた平成23年2月になされたと認めるのが相当である。

(2) Yは、保証契約において、Xに、本件建物への立入権や本件契約の解除権が与えられるなどしており、これらの権利を行使して保証債務の拡大を防止することができたにもかかわらず、Xはこれを怠ったなどと主張する。

しかし、Xは、Yと連絡を取ろうとしていたにもかかわらず、Yがこれに対応していなかったのであり、そのような状況下において、法的手続に則って本件建物の明渡しを求めることは正当であって、立入権等の不行使が損害軽減義務や信義則上の保証債務の拡大防止義務に違反するとはいえない。

また、相当の期間が経過していることは認められるが、上記のとおり、YがXからの連絡に対応しなかったことや、別件訴訟（本件建物の明渡し請求）において公示送達によるYの呼び出しをしていることから、Yの住所等の調査にも期間を要したことなどの事情からすると、損害軽減義務や信義則上の保証債務の拡大防止義務に違反するとはいえない。

(3) 本件建物のクロスの変色は、煙草のヤニが原因であることが認められ、煙草のヤニによるクロスの変色はYの負担とする旨が賃貸借契約に定められていることから、Yが支払義務を負うものと認められる。

また、クッションフロアは、トイレ床に3か所にシミが認められ、通常のクリーニングでは除去できない床の補修については、Yが原状回復費用を負担する旨の定めが賃貸借契約にあることから、Yが負担すべきものといえることができる。

Yは、部分補修が原則であると主張するが、シミのある部分を含む一定範囲の変色はや

むを得ないものといえ、張り替えたクッションフロアが1㎡に過ぎないことからすると、その費用はYが負担すべきものといえることができる。

なお、Yは、クロス、クッションフロアとも、経過年数による減額もなされるべきと主張するが、Y入居時において、いずれも経年劣化はうかがわれぬし、費用のうち、約3分の1は賃貸人が負担しており、Y入居時において、それを超える経過年数による損耗があったとは認め難い。

エアコンのフィルターが変色していたことは、煙草のヤニによるものと認められる。そしてヤニによる汚れは、通常の使用により生ずる損耗とはいえず、エアコン内部洗浄に要した費用は、Yが支払義務を負うものと認められることができる。

(4) 以上によれば、Xの請求は理由があるから認容することとし、Xは、Yに対し、滞納賃料等149万円余及び原状回復費用12万円余の支払を求めることができる。

3 まとめ

最近では賃貸借契約を締結する際、従来の保証人ではなく、保証会社を利用することが増えてきていることから、本件を紹介する次第である。

保証会社には、立入権や契約の解除権が与えられているものの、賃借人の協力が得られなければ法的手続もやむを得ないと判示されており、結果として、本件建物の明渡時期は強制執行がなされたときとされ、賃借人には、長期間に渡る滞納賃料の支払義務があると判示されている。

なお、煙草による損耗の原状回復について明確に判示されており、退去時の原状回復費用負担についても参考になるとと思われる。