

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）