

最近の判例から (7) - 家賃保証 -

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

(東京地判 平22・12・21 ウエストロー・ジャパン) 太田 秀也

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賃料保証会社が、借主に対する求償債務を連帯保証した保証人に対し、立替払いした未払賃料等の支払を求めた事案において、保証委託契約書等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、賃料保証会社の請求を棄却した事例（東京地裁 平成22年12月21日判決 棄却 確定 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 賃料保証会社Xは、平成18年5月30日、有限会社AがBから東京都港区西麻布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。賃貸保証委託契約書の内容は、下記のようなものであった。
 - ア 保証期間については、「3年間」に○印が付されており、「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 「乙（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（A）及び賃貸人（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。

（なお、Xを委託者として、Aが賃貸保証業務（入金状況の確認等）の受託をする賃貸保証受託契約も締結されている。）

- (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〔筆者注：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。）。

〔筆者注：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。

2 判決の要旨

裁判所は、下記のように述べ、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對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、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。

3 まとめ

本事例は、契約書の解釈により、保証委託料が入金されない場合には保証委託契約は更新されず保証期間満了により終了したと認定した事例として参考となるものであるが、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）もあり、また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ることから、本判決の判断が一般的に妥当するものであるとは必ずしも言えないのではないかと考えられ、留意が必要と思われる。