

最近の判例から (10) – 契約不成立と明渡請求 –

賃貸借契約締結時の保証人を立てるとの合意が履行されないことを理由とした明渡請求が認容された事例

(東京地判 平25・7・17 ウエストロー・ジャパン) 齊藤 智昭

賃貸借契約締結の際、賃借人の都合で、賃貸人が署名した契約書を、連帯保証人に署名させる為に賃借人に預けたが、半年経過しても賃借人が連帯保証人署名済の契約書を提出せず、また、入居申込書の内容に虚偽があったことから、賃貸人が契約不成立（予備的に債務不履行による契約解除）を主張し、建物明渡しを請求した事案において、本件賃貸借契約は、連帯保証人の署名がなくとも成立しているが、賃借人は、本件で重要な要因となる連帯保証人を立てる為の真摯な努力を怠ったことで信頼関係は破壊されたと判断し、賃貸借契約解除の通知を有効と認め、建物明渡請求を認容した事例（東京地裁 平成25年7月17日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人X（原告 個人）と、賃借人Y（被告 個人）はA社（不動産業者）の媒介により建物賃貸借契約を締結することとなったが、契約書への署名は、Y側の都合によりXが署名した契約書をYが預かり、連帯保証人B（Yの従兄）とYが署名押印の後、Xに交付することとした。

これに先立ち、Yは入居審査申込書を提出したが、その中には「職業自営業 事業内容ソフト開発 前年税込年収600万円」の記載と共に、連帯保証人欄に「B、自宅所有、会社役員、年収1000万円」の記載があったが、申込書提出時Yは生活保護申請中であった。

Yは、契約締結に先立ち一部内装工事を要

望したが、Xはこれに応じなかった。

Yは、契約書の交付前に鍵の引渡を要望し、Xもすぐに契約書は返還されることをこれに応じた。Yは鍵を受け取り入居した。

その後、なかなかYから契約書が返還されないことから、XはYに対し契約書の返還を要求したが、Yは内装工事の実施と引き換えでなければ応じない旨主張。その後A社や弁護士が窓口となり交渉を行ったが、契約書の提出には至らず、約半年後提訴となった。なお、口頭弁論期日において賃貸人より賃貸借契約の解除の意思表示がなされた。

Xは、連帯保証人の署名押印が未完である事を理由に賃貸借契約不成立を主張するとともに、予備的にYの債務不履行（申込時の職業、収入に関する虚偽申告、賃貸借契約書提出拒否、連帯保証人の承諾未取得等の事由を指す）による信頼関係の破壊を理由とした契約解除を主張した。これに対しYは、署名押印が未完でも別途連帯保証引受承諾書を提出しており契約不成立とはならない、Xの主張する債務不履行事由は信頼関係を破壊するものとは言えない等と主張した。

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。

(1) 賃貸借契約の成否について

（一般に賃貸借契約は、諾成契約であるとしながらも、当事者間に特別な関係がある場合を除き、不動産業者を介した取引では、通

常、賃貸借契約書が作成され、これをもって両当事者の意思が確定的となり、その時点で契約が成立したものと認めるのが相当であるとしたうえで、）本件もこのような場合であり、A社は、仲介人として、貸室賃貸借契約書を用意し、その作成手続を踏もうとしていたのであるから、XとYとの間で賃貸借契約書の作成手続が終了した時点をもって、原則として契約成立と認めるのが相当である。

（Yの都合で先にXが署名した契約書をYに交付することをXが了解し、X署名済の契約書をYに交付した経過からすると）、XはY側の事情により、原則とは異なり、先にYの署名押印をして、保証人の署名押印はその後にするので了承したというべきである。そして（金銭と鍵の授受があったことを考慮すると）、Xとしては、本件契約書にXの署名押印をしてY側に交付した時点で、本件建物を使用収益させることを承諾したとみるのが相当であり、遅くとも本件契約書をYが受領した時点で、本件賃貸借契約が成立したものと認めるべきである。

(2) 債務不履行解除の成否について

（本件では保証人が賃借人の支払い能力不安解消に重要な要素であること、契約書上保証人の署名がなければ通常賃貸人は賃貸を認めなかったことの事情に照らせば）、Yが合理的期間内に、本件申込書に記載された連帯保証人を立てることは、本件賃貸借契約に基づく契約関係を継続していく上での不可欠の前提であったといえることができる。そうであるところ、Yは、契約締結時から解除の意思表示の時点である平成24年9月12日まで約6か月があったのに、連帯保証人を立てておらず、また、本件全証拠によっても、これを立てるために真摯な努力をしたとはうかがわれないのであって、この事実は、それ自体で、本件賃貸借契約におけるXとYとの間の信頼関係

を明らかに破壊する事実であるというべきである。

また、（Yが交渉材料として本件契約書の提出を拒み、弁護士からの提案を合理的理由なく拒否した）Yの態度は、本件賃貸借契約における当事者間の信頼関係を破壊するものというよりほかはない。

したがって、Xのした本件賃貸借契約の解除の意思表示は、有効である。

3 まとめ

本件は、保証人を立てないことで賃貸借契約が不成立となるかが争われた事例である。

判決では、保証人の署名を賃貸借契約成立要因とは捉えず、よってこれを欠いたとしても契約は成立するとした。その上で、本件では、保証人を立てることを賃借人の支払能力不足を補う重要な要素とし、賃借人がこの状態を改善しないことで、信頼関係は破壊されたとして、契約解除を認めた。

本件では、賃借人の支払能力に疑問があり賃貸人にとって保証人の署名が重要な要素となるにもかかわらず賃借人は半年近くこの状態の改善努力しなかったことを重視して上記結論となったものであり、連帯保証人が立てられなければ、必ず契約解除が認められるとまでは言っていないことに留意すべきである。

一方で、連帯保証人の署名の有無にかかわらず、賃貸人が賃貸する意思をもって署名した場合、契約は成立するとされていることを踏まえると、賃貸人が連帯保証人を立てることを絶対条件とする場合には、連帯保証人の署名を確認したうえで、賃貸人は署名する必要がある。仲介者としてはこの様な点を十分認識のうえ、適切な助言と契約事務を行っていただき、トラブル防止に努めていただきたい。

(調査研究部調査役)