

最近の判例から (11) – 代位弁済と契約解除 –

賃料保証会社の支払は代位弁済であって、賃借人による賃料の支払ではないとして、建物明渡請求を認容した事例

(大阪高判 平25・11・22 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

賃貸人が賃料滞納をしている賃借人に対し、契約の解除と建物の明渡しを求め、賃料を代位弁済した賃料保証会社が代位弁済額及び保証事務手数料の支払を求めた事案において、保証委託契約に基づく保証会社の支払は代位弁済であって、賃借人による賃料の支払ではないとして、賃貸人の建物明渡し及び賃料保証会社の請求を認容した事例（大阪高裁平成25年11月22日判決 棄却 上告申立不受理（平成26年6月26日）ウエストロー・ジャパン）

1. 事案の概要

賃貸人Xは賃借人Y1と、平成23年12月15日、Y2を連帯保証人として、賃料月額7万1000円、共益費月額5000円、水道代2000円（以下「賃料等」という）とする賃貸借契約を締結した。また、同月25日、賃料保証会社Zは、Y1との間で、本件賃貸借契約に基づくY1の債務について保証することをZに委託する契約（以下「本件保証委託契約」という。）を締結し、Xとの間で、本件賃貸借契約に基づくY1の債務について保証する契約を締結した。

Y1は、平成24年2月以降、賃料等の滞納を繰り返し、賃料等の滞納が常態化した。

Xは、Y1が再三の催告にもかかわらず、平成24年4月分～同年8月分の賃料等を支払わないことから、同年9月13日送達の手状をもって本件賃貸借契約を解除する旨の通知をした。その後も、Y1は、平成24年9月分～

平成25年3月分の7ヶ月分の賃料等を滞納し、支払催促に対しては、本件賃貸借契約の連帯保証人であるY2に請求するように求め、自ら賃料等を支払おうとしなかった。

Xは、Y1に対し、本件賃貸借契約の信頼関係は破壊されているとして、本件建物の明渡しを求めた。また、Zは、本件保証委託契約に基づき代位弁済した39万円（5回分）と保証事務手数料5000円の支払を求めた。

これに対し、Y1は、Zが本件保証委託契約に基づき、Xに対し、Y1の賃料等を代位弁済しているから、Y1には賃料等の不払はない。また、Y1はパニック障害に罹患し、Y2に対応を一任していたにもかかわらず、Y2が適切な対応をしなかったことが滞納した原因であり、Xは、Y1が訴訟に十分対応できないことを知りながら、一方的に本件賃貸借契約を解除し、本件建物の明渡しを請求しているものであり、Y1はパニック障害に罹患していなければ、控訴人は賃料等を支払っていたのであるから、信頼関係が破壊されてはいないなどと主張した。

原審は、X及びZの請求を認容した。

Y1はこれを不服として控訴した。

2. 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXらの請求を認容し、Y1の請求を棄却した。

(1) 本件賃貸借契約は解除されたか

本件賃貸借契約では、賃借人が賃料等の支払を2ヶ月以上滞納すれば、賃貸人は本件賃

貸借契約を解除することができる。控訴人は、平成24年4月分～平成25年3月分までの賃料等を支払っていないことが認められる。よって、被控訴人Xは本件賃貸借契約を解除することができる。これに対し、控訴人は、被控訴人Zがこれを代位弁済しているから、控訴人に賃料等の不払はないと主張する。

本件保証委託契約のような賃貸借保証委託契約は、保証会社が賃借人の賃貸人に対する賃料支払債務を保証し、賃借人が賃料の支払を怠った場合に、保証会社が保証限度額内で賃貸人にこれを支払うこととするものであり、これにより、賃貸人にとっては安定確実な賃料収受を可能とし、賃借人にとっても容易に賃借が可能になるという利益をもたらすものであると考えられる。しかし、賃貸借保証委託契約に基づく保証会社の支払は代位弁済であって、賃借人による賃料の支払ではないから、賃貸借契約の債務不履行の有無を判断するに当たり、保証会社による代位弁済の事実を考慮することは相当でない。なぜなら、保証会社の保証はあくまでも保証委託契約に基づく保証の履行であって、これにより、賃借人の賃料の不払という事実が消長を来すものではなく、ひいてはこれによる賃貸借契約の解除原因事実の発生という事態を妨げるものではないことは明らかである。よって、控訴人の上記主張は理由がない。

被控訴人Xは、平成24年9月13日に、被控訴人Xから控訴人に対し、未払賃料等の支払催告がされたことと解することができる。また、被控訴人Xは、平成25年3月4日の原審第2回口頭弁論期日において、本件賃貸借契約解除の意思表示をしたことが認められる。これによれば、被控訴人Xの控訴人による賃料等の不払を理由とする本件賃貸借契約解除の意思表示は有効であるから、本件賃貸借契約は平成25年3月4日に解除されたものと認める

ことができる

(2) 信頼関係破壊の有無

控訴人が被控訴人Xに対する賃料等の支払を怠っていることからすると、本件賃貸借契約について、被控訴人Xと控訴人との信頼関係は破壊されているものと認めるのが相当である。控訴人がパニック障害に罹患していることが認められるが、控訴人は、少なくとも平成24年4月分以降賃料等を支払っていないのであるから、被控訴人Xによる本件賃貸借契約の解除が一方的であるとは認められない。これと同旨の原判決は相当であって、本件控訴は理由がない。

なお、Y1は、Xに対する上告受理申立てをしたが、受理すべきものとは認められないとして却下された（最高裁 H26・6・26）。

3. まとめ

保証会社の代位弁済により、賃借人には賃貸人に対する賃料不払はないといえるかについては、議論のあるところである。これまで、保証会社が保証人として賃料を支払っていても信頼関係は破壊されたとして、解除を容認したものがある（東京地裁平22・8・6、同平23・1・25）。しかし、賃借人が、滞納賃料の代位弁済した保証会社への弁済を行っているような場合、信頼関係の破壊とは認められない可能性もあるのではないかと思われる。本件賃借人は、自ら賃料の支払の意思がなく、保証会社に対しても弁済の意思が認められず悪質であることから、信頼関係の破壊を認めた可能性がある。賃貸人や保証会社の求償怠慢、その他賃借人にやむを得ない特段の事情があるなどの場合には、信頼関係の破壊が認められない可能性もあると思われる。

(調査研究部上席主任研究員)