

最近の判例から (16) – 保証会社の保証債務 –

法定更新後の滞納賃料等も連帯保証したとして、賃貸人が保証会社に対し行った支払請求が認容された事例

(東京地判 平26・5・12 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

賃貸人が、所有する建物及び駐車場の賃貸借契約において、法定更新後も、賃貸保証会社が賃貸借契約に基づく賃借人の賃料債務等を連帯保証したとして、保証債務履行請求権に基づき、滞納賃料等の支払いを求めた請求において、更新後の賃借人の債務についても保証の責めを負うことについて反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情がなかったとして、認容された事案（東京地裁 平成26年5月12日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人 X 1、X 2（原告）（以下「Xら」という。）は、C（訴外）に対し平成22年2月22日、建物及び駐車場（以下「建物等」という。）を次の約定で賃貸（以下「本件賃貸借契約」という。）した。

- ・ 契約期間 平成22年2月22日から2年
- ・ 賃料等 月額19万5000円

賃借人の保証業務等を行う株式会社Y（被告）は、Xらに対し、平成22年4月12日、同日から2年間、Cの本件賃貸借契約に基づく賃料等、本件賃貸借契約の解除後、建物等の明渡し時まで生ずる賃料等相当損害金及びXらの本件賃貸借契約違反を理由とする訴訟費用を書面にて連帯して保証（以下「本件保証契約」という。）した。

平成24年2月21日に契約期間が満了した後、本件賃貸借契約は法定更新された。

Cは、平成24年3月分から平成25年8月分までの本件賃料等351万円を支払わず、管理

会社は、平成24年3月9日から平成25年7月7日までの間、毎月初旬に、Yに、Cの本件賃料等の滞納分に関する代位弁済請求書をファックスで送信した。

この代位弁済請求書は、Yが作成した書面に、管理会社が滞納分等の空欄を記載して、Yに送信する形式になっており、管理会社側が手書きで、Cが本件賃料等19万5000円を滞納している旨を記載していた。

Yは、代位弁済請求書をファックスで受信すると、同ファックス書面の右下の「Y承認欄」とする記載の下の「承認」及び「未承認」の欄のうち、「承認」の欄に、Yの印を押捺したうえ、管理会社に送信していた。

Yは、Xら及び管理会社の担当者に対し、平成25年4月9日にメールを送信し、Cの延滞金の弁済の件について、Yの同月の稟議にあげたので、同年5月1日に送金する旨を伝えた。また、Yは、Xら及び管理会社の担当者に対し、平成25年4月12日にメールを送信し、同年5月に弁済予定のCの滞納金は14か月分の273万円で間違いが無いかの確認を依頼した。

Xらは、Cに対し平成25年8月7日、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

その後、Xらは、Yに対し保証債務履行請求権に基づき、滞納賃料、賃料相当損害金等の支払いを求め、提訴をした。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXらの請求を全て認容した。

期間の定めのある建物の賃貸借において、賃借人のために保証人が賃貸人との間で保証契約を締結した場合には、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り、保証人が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合意がされたものと解するのが相当であり、保証人は、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合を除き、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免れないというべきである（最高裁 平成6年(オ)第1883号 平成9年11月13日判決）。

本件について特段の事情の有無を検討すると、Yは、本件賃貸借契約の法定更新後である平成24年3月分以降の本件賃料等の滞納分につき、管理会社より送付された代位弁済請求書に対し、承認の印を押して返送し続け、また、メールにおいて、Cの滞納金273万円を平成25年5月1日に送金するとの意思を表明していたという事実関係からすれば、上記特段の事情はうかがわれないから、本件保証契約の効力は更新後の本件賃貸借契約にも及ぶというべきである。

Yは、代位弁済請求書の返信及びメールは、Yの担当者の保証期間の誤解によるものであると主張をするが、賃貸住宅の保証業務を目的とする会社において、保証期間という重要事項を、担当者が長期にわたり誤解し続けた上、Y内の稟議が通るといっても不可解であり、採用できない主張と言わざるを得ない。

また、本件においては、Xらが保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認めべき事情もないというべきである。

Yは、保証責任を負うとしても、本件賃料等の3か月分が限度であるとも主張するが、Yは、管理会社を通じて、Cが本件賃料を滞納していることを知らされており、加えて、

Yは本件賃料等の14か月分に相当する滞納額を支払う意思を表明していたことから、本件賃料等の保証債務を負う期間を、Yの主張する3か月間に限定する理由はないというべきである。

したがって、本件保証契約の効力は、更新後の本件賃貸借契約にも及ぶというべきであり、Yは、Xらに対し、滞納賃料等及び賃料等相当損害金の各債務を保証する義務を負い、また、Xらの本件訴訟費用についても前提事実等により、本件保証契約の対象となるというべきであり、これらの各支払義務を負うというべきである。

3 まとめ

個人が連帯保証人となる場合は、別書面によらず賃貸借契約書に連帯保証人も署名・押印し、また保証期間も定めないことが大半であるが、事業として行われる機関保証では、別途書面を作成し、保証期間も定めたいうえて保証するのが原則である。

本件では、当初契約の保証期間は徒過しているものの、管理会社から毎月請求を受けている事実関係等から、保証しない旨をうかがわせる特段の事情がないため、保証期間後の保証債務も認められたことは妥当といえる。

但し、同種の判例で、連帯保証人が7年以上の滞納賃料支払いを求められた案件において、賃貸人が契約を解除せず漫然と滞納を放置したことは賃貸人の信義則違反であり、3年分の支払いに縮減された事例（東京地判 平25・6・14 RETIO94-98）や、公営住宅において10年分の滞納賃料等の支払いを連帯保証人に求めた請求が権利の濫用として棄却された事例（広島地判 平20・2・21 RETIO71-94）もあり、賃貸人側としては、滞納について賃借人だけでなく連帯保証人にその都度連絡することが重要であると考えられる。