

最近の裁判例から (12) – 賃貸保証契約における保証免責特約 –

解除事由があるのに貸主が解除しない時、保証会社の債務は消滅するとの特約が信義則により一部否認された事例

(東京地判 令 2・1・16 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

共有持分1/2を所有する賃貸人が、賃借人の不払賃料全額を保証会社に請求したところ、保証会社は、賃貸人が契約解除を請求しなかったことは保証の免責条項にあたるとして、支払いをしなかったため、賃貸人が提訴し、原審では不払賃料全額の1/2のみの請求を認容したため、保証会社、賃貸人とも控訴した事案において、免責事由の発生前に生じた保証まで免責とすることは信義則に反する一方、賃料債権は分割債権であるとして、原判決が相当とされた事例（東京地裁 令和2年1月16日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年10月、賃貸住宅を持分1/2ずつで共有する賃貸人Y（一審原告・被控訴人）とB（Yと併せて「Yら」）は、賃借人A（訴外）との間で、賃料63000円/月で賃貸借契約を締結し、以後2回、契約更新した。

同日、Yは、保証会社X（一審被告・控訴人）との間で、賃貸借契約に基づくAのYらに対する債務をXが連帯保証する内容の賃貸保証契約も締結した。

なお、同契約には、保証金は月額賃料相当額の24か月分を限度額とすることが定められ、また、第17条（免責条項）には、賃借人に賃貸借契約等上の信頼関係を破壊するに足りる賃料不払等があるにも拘わらず賃貸人が、賃貸借契約等を解除せず、または建物明渡請求訴訟を提起しない場合は、保証金は支払われず、また同時に委託契約上の一切の責

務が消滅するものとし、Xが既に事故処理を行っていたときでも、遡及的に保証を消滅するとの約定があった。

賃貸借契約締結後、Aは、平成27年11月分、平成29年6月分、7月分及び9月ないし11月分の賃料6か月分を支払わず、平成29年11月1日時点での未払賃料は378000円に達したが、Yらは、同年11月末日までに、賃貸借契約を解除せず、Aに対し、建物の明渡請求訴訟を提起しなかった。

Xは、Yに対し、平成29年12月4日付で、賃貸保証契約の免責要件に基づき全額免責とすること、今後、賃貸保証契約上の一切の保証が発生しないことを通知したため、Yが、Xに連帯保証契約に基づく保証債務履行請求権として、315000円の支払を求め提訴した。

原審は、Yの保証債務履行請求債権が可分債権であるとして、Yの請求のうち、157500円の支払いを求める限度で認容したが、Xは、これを不服として控訴し、Yも棄却された部分を不服として附帯控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、原判決を相当とし、Xの控訴、Yの付帯控訴を棄却した。

数人の債権者が不動産を賃貸する場合において、賃料債権が金銭債権であるとき、金銭債権はその性質上可分であるから、当該賃料債権について当事者の意思表示により不可分債権又は連帯債権とされない限り、民法第427条により当然に分割されて、各債権者は

分割単独債権を取得すると解するのが相当である（最一判 平17・9・8 民集59巻7号1931）。

本件において、Yらの間で、賃料債権を不可分債権又は連帯債権とする意思表示があることを認める証拠はないことから、Yは、Bと等しい割合で分割された賃料債権を取得し、Yの保証債務履行請求債権もその限度で生じると解するのが相当である。

Xは、平成29年1月から10か月の間に16回、Aとの面談を試み、連絡文書をAの玄関ドアに挟み込むなどもしたが、Aから連絡はなく、Aが賃料を支払不払いがやむを得ないといえるだけの事情は認められない。

Aには、賃料を継続的に支払い、賃貸借契約を継続する誠実な態度が認められないから、平成29年11月1日時点で、Aに「信頼関係を破壊するに足る賃料不払等がある」と認めるのが相当である。しかし、YはAに対し、賃貸借契約を解除したり、明渡請求訴訟を提起したりした事実を認める証拠はないから、遅くとも同年11月末日の時点で本件免責事由が生じたことと認めることができる。

本件免責条項が定める免責要件は、賃借人について信頼関係を破壊する程度の賃料の不払があったという事実であるが、これは、賃貸借契約及び保証契約の各成立後に生じる後発的な事由である。

賃借人の債務の保証は、継続性のある賃貸借契約から発生する債務を保証するものであって保証契約自体も継続的であるから、契約成立後に生じた事由を理由として保証人が保証責任を免れるのは、当該事由が発生した後から将来に向かってその効力が生じるのが原則であって、特段の事情がない限り、既に発生している債務についてまで免責の効果が及ぶことはないとして解するのが相当である。

Xは、本件免責条項に基づき、Yらに通知がされた平成29年12月4日の翌日から生ずる

Aの債務については保証の責任を免除されるとしても、同日までに生じた債務についての責任まで免責を主張することは、信義則に反し許されないと解するのが相当である。

Aは、平成29年12月4日時点で、386129円の賃料支払債務を負っており、Xは、同額の支払義務をYらに対し負うが、Yらの保証債務履行請求権は分割債権となるから、Yは、その1/2について単独で債権を取得するところ、Yは、不可分債権だとして、315000円の限度で請求しているから、結局、Yは、Xに対し、157500円の保証債務履行請求債権を有し、同額の支払を求める限度で理由がある。

3 まとめ

賃貸保証会社の賃貸保証契約書には、一般的に保証の免責条項があるが、賃貸保証を事業として行う賃貸保証会社に比して、賃貸人は、免責となる事実や免責事由とならないための手続き等に関し、一般的に熟知しているわけではない。

まして、本件のように、免責事由が発生した場合、同事由発生前の滞納賃料等についても、保証会社の保証が免責されるといった内容であれば、保証会社から賃貸人に対する十分な説明をすることが必要と考えられる。

賃貸人が一定期間内に賃料滞納を保証会社に通知しなかった場合には保証会社は免責されるとの免責条項について争った事案で、保証会社が賃貸人に免責事由の存在や内容を説明していなかったことなどから、信義則ないし衡平の観念に基づき、免責の範囲を4割に限定した事例（名古屋地裁 H24・5・31 RETIO 90-154）もあるので、参考とされたい。

（調査研究部調査役）