

連帯保証人に対する長期未払賃料の支払請求が、 権利の濫用として否認された事例

(広島地判 平20・2・21 HP下級裁主要判決情報)

市営住宅の管理者が、賃料不払いを理由に賃貸契約を解除のうえ、賃貸借契約上の連帯保証人に対し、約10年分の未払い賃料等の支払いを求め提訴したが、権利の濫用として請求が棄却された事例（広島地裁 平成20年2月21日判決 棄却 ホームページ下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

市営住宅を所有し賃貸する原告Xは、昭和57年10月26日、訴外Aを借主として市営住宅の1室及び駐車場を対象とする賃貸借契約を締結し、同日に被告Yとの間で連帯保証契約を締結した（他にも連帯保証契約者1名が存在したが請求対象外のため割愛）。

原告Xは、訴外Aが平成3年頃から賃料等を滞納するようになったため、平成3年1月から平成5年10月の間に、訴外Aには11回、被告Yには7回にわたり、市営住宅条例等に定める手続きにしたがって支払催告書を送付した。

訴外Aは、平成5年10月に未払賃料を分納する旨の誓約書を提出し、支払いを履行していたが、原告Xが過って催告書を送付し、訴外Aから抗議を受ける出来事が発生したことから、原告Xは、Aが誓約書にしたがった支払いを継続している限りは、連帯保証人には催告書の送付を控える取り扱いとする内部決定を行った。

しかし、平成6年夏頃から、訴外Aの支払

いが再び滞るようになり、平成17年11月現在には滞納額が265万円余に増加したが、その間、原告Xは、訴外Aに対する催告手続き等は行ったものの、連帯保証人に対する催告手続きに関する引継ぎに不備があり、被告Yに対しては、催告書の送付や賃料滞納状況の報告も行わなかった。

以上の経緯を経て、原告Xが、連帯保証人である被告Yに対し、訴外Aの未払賃料293万円余の支払いを求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示して、Xの請求を棄却した。

- (1) 公営住宅の賃貸借において、住宅に困窮する低額所得者である賃借人の賃料支払いを担保するために、賃貸借契約の条件として連帯保証人を付することを要求することの正当性及び合理性には疑問のあるところではあるが、連帯保証人を付することを要求すること自体が違法であるとまで解することはできない。また、連帯保証人の保証責任の範囲として、入居者の賃料不払を無制限に保証していると解することは相当でなく、自ずから社会的相当性の認められる一定の範囲に限定されるべきものである。
- (2) 公営住宅の賃貸借契約に基づく賃料等の滞納があった場合の行政実務において、滞納額とこれについての賃借人の対応の誠実さなどを考慮して慎重に処理すること自体

は相当かつ適切な処置であるとしても、そのことによって滞納賃料等の額が拡大した場合に、その損害の負担を安易に連帯保証人に転嫁することは許さない。また、連帯保証人からの要望があった場合等の特段の事情のない限り、滞納額の増加の状況を連帯保証人に適宜通知をして連帯保証人の負担が増えることへの了解を求めるなど、連帯保証人に対しても相応の措置を講ずべきものである。

- (3) 賃借人である訴外Aが、平成6年夏頃から、誓約書に記載された約束どおりの納付を滞るようになり、その後、新たな滞納分も加わって、滞納額は平成11年には53万円余、同12年には59万円余、同13年には99万円余、同14年には129万円余、同15年には172万円余、同16年には226万円余、そして同17年11月には265万円余と増加したことが認められる。
- (4) Xは、Yに対し、平成5年12月に催告書を送付したのを最後に、平成18年10月に至るまで、催告書を全く送付することなく、また、訴外Aの賃料滞納の状況についても一切知らせずに放置していたものであり、原告には内部的な事務手続き上の過失又は怠慢が存在するにもかかわらず、その責任を棚上げにしていた。また、民法上、連帯保証における責任範囲に限定のないことや、連帯債務における請求に絶対効が認められることなどから、Yに対する請求権が形骸的に存続していることを奇貨として、敢えて本件訴訟提起に及んでいるものである。したがって、本件請求における請求額に対するYの連帯保証人としての責任範囲等を検討するまでもなく、本件請求は権利の濫用として許されないものというべきである。

3 まとめ

本事例以前に、民間賃貸住宅の更新後の賃貸借契約における保証責任を取扱った判例として、「賃借人が継続的に賃料の支払いを怠っているにもかかわらず、賃貸人が、保証人にその旨を連絡することもなく、いたずらに契約を更新させているなどの場合に、保証債務の履行を請求することが信義則に反するとして否定されることがあり得ることはいうまでもない。」（最高裁小 平成9年11月13日判タ969号126頁）としたもの、「賃借人が賃料の支払いをしない状態であるにもかかわらず、保証人には何ら催促もしないで契約を2回も合意更新することは社会通念上ありえないことで、かかる場合にも保証人が責任を負うとするのは保証人としての通常の意味に反し、予想外の不利益を負わせるとして、2回目の更新以降について保証人は責任を負わない。」（東京地裁 平成6年6月21日判タ853号224頁）としたものがある。

契約更新がなされても保証債務は原則として存続するとした上で、賃貸人側の行為などから見て社会通念上あるいは信義則上保証債務の履行を請求できないことがあり得るとするのが上記判例の立場である。

これに対し、公営住宅は一般に更新がなく、連帯保証人の保証責任が無制限になりかねないので、おのずから社会的相当性の認められる一定の範囲に限定されたとした上で、連帯保証人に対する相応の措置を講じないでなした保証債務の履行請求を権利の濫用として否認したのが本件である。

貸主として保証人に対する請求を実効あるものにするためには、賃料延滞状況の報告等を適時的確に行うことが重要といえよう。