

最近の判例から

(13) - 連帯保証人 -

賃料の未払が保証人の死亡後に発生したとしても、連帯保証契約に係る債務を保証人の相続人は承継するとした事例

(東京地判 平22・1・28 ウエストロー・ジャパン) 太田 秀也

原告Xが、建物賃貸借契約上の連帯保証人の相続人である被告Yに対し、連帯保証債務履行請求権を行使した事案において、賃料の未払が保証人の死亡後に発生したとしてもYが連帯保証契約に係る債務を承継するとし、請求を全部認容した事例

(東京地裁 平成22年1月28日判決 容認 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

(1) Xは、訴外Aに対し、平成12年2月15日、本件建物を、以下の約定で貸し（以下「本件賃貸借契約」という）、同日、引き渡した。

- ・賃料 月額17万6400円
- ・賃貸期間 平成12年2月16日から平成14年2月15日まで。

なお、上記期間の期間満了日前までに貸主又は借主から別段の意思表示がない場合は、更に2年間賃貸借の期間を延長することができるものとする。

- ・損害賠償 借主が明渡しを遅延したときは、借主は、貸主に対して、賃貸借契約が解除された日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害賠償金を支払う。

(2) 訴外Bは、Xに対し、本件賃貸借契約の際、訴外Aの本件賃貸借契約（本件賃貸借契約が更新された場合も含む）に基づく一切の債務を連帯して保証する旨約した（以下「本件連帯保証契約」という）。

(3) 本件賃貸借契約は、平成14年2月及び平成17年8月1日、賃料を同額とし、賃貸期間をそれぞれ2年として更新された。

(4) 訴外Bは、平成19年8月30日死亡した。訴外Bの相続人は、妻であるY及び兄であるCほかであり、Yの法定相続分は4分の3である。

(5) Xは、訴外Aに対し、平成21年4月7日付け書面で、未払賃料108万7600円を支払うよう催告するとともに、未払賃料全額が支払われないときには本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

(6) 訴外Aは、Xに対し、平成21年11月2日、本件建物を明け渡した。

(7) 上記未払賃料及び約定損害金の法定相続分4分の3は、232万7700円となる。

(8) Yは、Xに対し、平成21年11月25日の本件弁論準備手続期日において、本件連帯保証契約を解除する旨の意思表示をした。

(9) Xは、Yに対し、連帯保証債務の履行を求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記のように述べ、Yが訴外Bの連帯保証債務を承継するとし、Yの連帯保証契約の解除の主張についても斥け、Xの請求を全部容認した。

(1)Yは、賃料の未払は訴外Bの死亡後に生じており、このような場合、賃貸借契約の保証債務は保証人の死亡により消滅すべきである

から、Yは、本件債務を承継しない旨主張する。

しかしながら、主債務の履行を確保するという保証債務の趣旨に照らせば、保証人の死亡により保証債務が当然消滅するとした場合、その趣旨が没却されるのであって、実務においても、保証債務一般の相続性は肯定されているところである。

(2)次に、Yは、本件賃貸借契約には、法定更新、合意更新にかかわらず更新後も保証債務が継続する旨記載され、保証債務の範囲も「本件契約から生じる一切の債務」と全く限定がなく広汎であるから、本件債務も訴外Bの一身に専属するものであり、Yは、同債務を承継しない旨主張する。

しかしながら、賃貸借契約における被保証債務として通常想定されるものは、賃料支払債務、賃料相当損害金支払債務、原状回復義務（又はその不履行による損害賠償債務）が主であり、その発生原因及び金額とも予測可能な限定的なものである上、本件賃貸借契約においては、更新の余地があるとはいえ期間の定めもあるのであって、その保証責任の範囲が無限定で広範であるとはいえない。

(3)また、Yは、本件賃貸借契約書には、「連帯保証人が欠けるに至ったとき」に賃貸人は賃貸人の請求に従い賃貸人が承諾する者に連帯保証人を変更しなければならないと規定されているところ、同規定は、連帯保証債務が相続されないことを前提していると主張する。

しかしながら、「連帯保証人が欠けるに至った」とは、当該連帯保証契約の成立に問題があり、同契約が無効、取消し等になった場合などを念頭としていることも考えられ、同表現が当然に連帯保証人が死亡した場合を想定しているとはいえない。

賃貸借契約における連帯保証の趣旨及び上

記条項が「連帯保証人が欠けるに至ったとき」に加え「連帯保証人として適当でない賃貸人が認めるとき」にも賃貸人の請求に従って、連帯保証人を変更しなければならない旨規定していることからすると、同条項の趣旨は、主債務者に代わり主債務を弁済するに足る資力、信用のある連帯保証人を常に確保するという賃貸人の利益を目的としたものというべきである。仮に、連帯保証人が死亡した場合にその保証債務が当然に消滅するとした場合、賃貸人としては、新しい連帯保証人を確保するまでの間、保証人不存在の状態賃貸借契約を継続しなければならないという重大な不利益を被ることとなるのであって、上記趣旨に反することとなる。したがって、上記条項を根拠に、当事者間の合意内容が保証人死亡の場合には保証債務は相続されないというものであったということはできない。

3 まとめ

賃借人の保証人の相続人は保証債務を承継し、また相続開始後生じたる債務についても保証債務の責を負うとされており（大判昭9年1月30日民集13巻103頁）、加えて、更新後の賃貸借契約に基づく債務についても原則として責任を負うとされている（最判平9年11月13日RETIO43号21頁）。本事例は、このような判例を踏まえ判断された事例であるが、契約書の条項の解釈等が詳しく判示されており、参考となるものである。なお、賃借人が賃料の支払をしないで相当期間経過したのに、賃貸人が契約解除をしないときは保証人は保証契約を解除することができることとされる場合（大判昭8年4月6日民集12巻791号）や、保証人への支払請求が権利濫用とされる場合（広島地判平20年2月21日RETIO71号94頁）もあるので、留意が必要である。

（総括主任研究員）