

最近の判例から (14) – 賃貸借契約の連帯保証 –

賃貸借契約における連帯保証債務の履行請求が信義則違反とされ、一定期間の賃料相当額に限り請求が認容された事例

(東京地判 平25・6・14 ウエストロー・ジャパン) 齊藤 智昭

賃借人が賃料の滞納を続けた為、賃貸人が連帯保証人に滞納賃料の支払を請求した事案において、賃料不払が長期間継続していたにもかかわらず、賃貸人は賃貸借契約解除等の手続きを講じることなく、7年以上にわたり漫然と滞納賃料を増加させたことを踏まえ、当初の賃貸借期間（3年間）の賃料相当額を超える請求は信義則に反するとし、賃貸人の請求を限定して認容した事例（東京地裁 平成25年6月14日判決 一部認容 控訴後和解 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件は、賃貸人X（原告 個人）が訴外の賃借人（以下「賃借人」という。）と締結した建物賃貸借契約に関し、前連帯保証人に代わって個人Y（被告）が連帯保証したところ、賃借人が滞納を続けた為、XがYに保証債務の履行を求めた事案である。連帯保証人となった時点で滞納が発生していたが、Yにその旨は伝えられておらず、連帯保証契約も平成15年8月に締結されたにもかかわらず、保証期間は同年3月から3年間となっていた。

Yが連帯保証人となってからも、賃借人は賃料支払いを怠り、滞納賃料は増加し続けた。

Xは、平成16年2月に動産執行（執行不能で終了）を行った以外は、滞納賃料の支払請求を行うのみで、賃貸借契約解除等の対応策を講じることにはなかった。

平成17年4月、賃借人はYから資金を借り入れ、一旦滞納賃料全額を支払ったが、その直後から再び賃借人は滞納を始めた。

同年11月、XがYに滞納賃料（90万円）の支払いを請求したところ、賃借人は滞納賃料額を認めたくえで、支払い猶予を依頼したが、結局、当該滞納分の一部が支払われたのみであった。

平成19年5月、XはYに対し改めてその時点での滞納賃料（330万円）の支払いを求めたが、最終的に滞納は解消されなかった。

年末にかけて賃借人は、Xと連帯保証人の交代について交渉したが、Xはこれに応じなかった。

平成22年5月、XはYに対しその時点での滞納賃料（813万円）の支払いを求めた。賃借人はXに対しこれを支払う旨の連絡をしたが、結局、滞納は解消されなかった。

同年6月、賃借人がXにその時点の滞納賃料額と今後発生する債務を支払う旨連絡した。

平成23年8月、Xと賃借人の間で本件賃貸借契約更新を確認する覚書が締結された。

賃借人はその後も延滞を続け、平成24年1月現在の延滞額は約1065万円であった。

Yは主として、連帯保証契約時に延滞の存在を知らされてなかったことを理由に連帯保証契約の錯誤無効又は詐欺取消を、Xが契約解除せず滞納を放置し続けたことを理由に保証債務履行請求が信義則違反にあたりと主張

するとともに、消滅時効を援用した（消滅時効については、判決では賃借人の債務承認を理由に完成していないと判断）。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求の一部を認容した。

(1) 錯誤無効の主張に対し

Yが、本件建物の賃貸借契約書に連帯保証人として署名捺印したことは当事者間に争いはないところ、本件賃貸借契約書には、契約期間を平成15年3月1日から平成18年2月28日までと記載されていることが認められるから、Yが連帯保証をする際に、賃貸借契約の内容に関し誤信があったとはいえない。

(2) 詐欺取消の主張に対し

前述のとおり、Yは、賃貸借契約書の内容を認識していたといえるから、Xによる詐欺行為があったとはいえない。したがって、Yの主張は採用できない。

(3) 信義則違反の主張に対し

賃借人が13年間賃料を支払わず、滞納賃料支払猶予依頼を繰り返す等、支払能力も支払意思もないと推測される状況下、Xが遅くとも平成17年時点で賃貸契約解消を行うことが期待されたにもかかわらず、支払請求を行うのみで、契約解除等の措置を講じたことと認められないこと及び連帯保証人の財力をことさら重視したとは認められないことを踏まえ（以上要約）

以上からすると、平成17年以降、本件賃貸借契約の解消の措置を講じることができたにもかかわらず、それ以後約7年にわたり、Xが漫然と滞納賃料の増加をさせたといえ、本訴請求は、かかるXによる自らの怠慢をYに転嫁するものであるから、XがYに対して1000万円を超える金額を請求することは、許されるものではなく、信義則に違反するもの

といえる。

もっとも、Yは、平成15年8月時点で、契約期間3年の賃貸借契約の連帯保証人となったのであるから、少なくともこの期間の賃料の滞納等の負担を予定していたといえる。したがって、平成15年3月1日から平成18年2月28日までの滞納賃料は負担すべきである。

3 まとめ

本件は、滞納を続ける賃借人に対し賃貸借契約解約等の手段を講じず放置していた賃貸人が、連帯保証人に対して行った連帯保証債務の履行請求について、信義則違反を理由として一定の制限を加えた判例である。

賃貸借契約の連帯保証は、一度連帯保証を行うと、特段の事情がない限り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（最高裁H9.11.13）うえ、連帯保証人には賃貸借契約解除の権限はないことから、賃貸借契約が継続する限り、理屈の上では保証負担額が無制限となる可能性があり、負担額の上限が定まっている貸金の連帯保証に比べ重い負担を連帯保証人は負うこととなる。

賃貸人の中には、賃借人から賃料が支払われなくとも連帯保証人が賃料を支払ってくれば問題ないと考え、滞納が続いても敢えて賃借人に対し、明渡し請求を行わない場合もある。本件判決は、このような考えに対し警鐘を鳴らすものとして評価される。

なお、公団住宅においてはあるが、本件同様、延滞使用料の連帯保証履行請求に制限を加えた判決が、平成25年4月24日東京高裁（ウエストロー・判例時報No2198号）で出されているので、是非、こちらも参考としていただきたい。