

建物賃貸借契約の更新と保証人の責任

三好弘悦

はじめに

経済不況のあおりで、建物賃貸借の賃料について滞納が激増している。そんな昨今をふまえて、「賃貸人は、建物賃貸借が更新された場合、保証人に対し、改めて保証意思の確認をしていなかったとしても、その後の滞納賃料等についてもまた保証責任を問える」という趣旨の最高裁の判決を紹介する。

ただ、本裁判については、後述するように批判されるところがないではない。そこで、賃貸管理にあたる業者としては、この裁判を参考にするにしても、対応については適切さに欠けるところがないように努めるべきであろう。

一 最高裁の判決要旨

債務不存在確認請求事件、最高裁平六(オ)一

八八三号、平九・一一・一三一小法廷判決、上告棄却、判例時報一六三三—八一

一審神戸地裁平五(ワ)一一〇一号、平五・一〇・一五判決、二審大阪高裁平五(ネ)二七六八号、平六・五・二五判決

八号、平六・五・二五判決

1 建物の賃貸借は、継続的な契約関係

であり、期間の定めのある場合でも、正当な事由を具備しなければ更新を拒否することができず、賃借人が望む限り、更新により継続するのが通常である。保証人となろうとする者も、当然予測できることであり、また、保証における主たる債務は、定期的かつ金額の確定した賃料債務が中心で、保証人の予期しないような保証責任が一挙に発生することはないのが一般である。

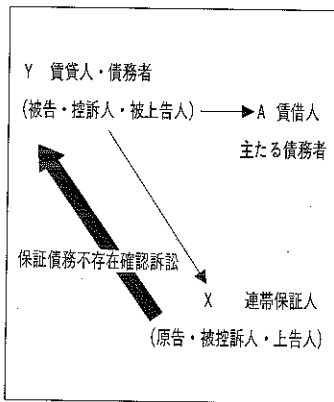
2 従って、賃貸借期間満了後の保証責任について格別の定めのない場合で

も、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情がない限り、更新後の債務についても保証の責めを負う趣旨と解するのが、当時者の通常の合理的意思に合致するといふべきである。

もとより、賃借人が継続的に賃料の支払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ようなこともなく、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。

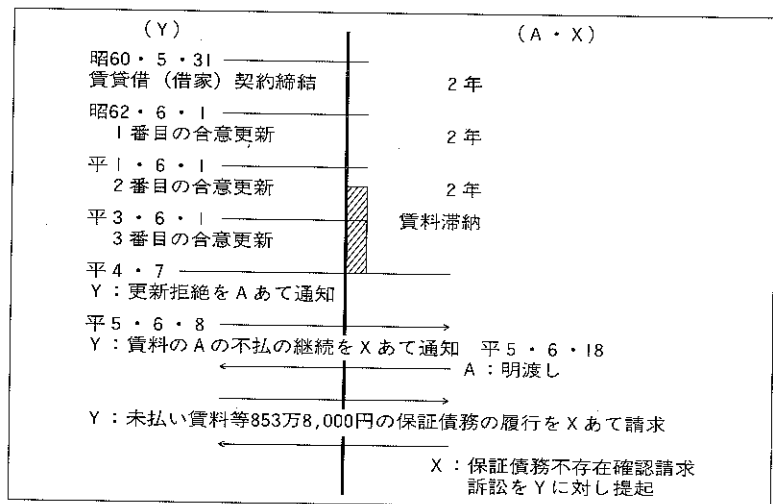
3 以上、「期間の定めのある建物の賃貸借において、賃借人のために保証人が賃貸人との間で保証契約を締結した場合には、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り、保証人が更新後の賃貸借から生じる更新後の債

二 事実関係のあらまし



- 5 よって、本件上告を棄却する。
- 4 本件の場合、特段の事情がうかがわれないから、本件保証契約の効力は更新後の賃貸借にも及び、Y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るべき事情もない本件においては、Xは、保証の責めを免れない。

- 1 Yは、昭和六〇年五月三日、Aに対し、マンションを、期間を昭和六〇年六月一日から昭和六二年五月三十一日までの二年間、賃料月額二六万円の約定で賃貸した。
- 2 その際、Xは、Y(Aの実兄)との間で、本件賃貸借契約に基づき、AがYに対して



- 3 負担する債務につき、連帯保証した。本件賃貸借契約は、その後三回にわたり、いずれも期間を二年間として、AとYの合意により更新された。右更新に際して、YがXに対して保証意思確認の問い合わせをしたことも、またXにおいて引き続き保証人となることを明示的に了承したこともなかった。
- 4 ところが、二度目の更新後から次第にAの賃料滞納が始まり、三度目の更新後はほとんど賃料の支払いがされない状態となった。Yは平成四年七月、Aに対し、本件賃貸借契約の更新を拒絶する旨通知し、平成五年六月八日、Xに対し、Aの賃料不払いを通知した。Aは、同月一八日にマンションから退去した。
- 5 Aからマンションの明渡しを受けたYは、Xに対して、未払い賃料等総計八五三万八、〇〇〇円について保証債務請求権を有する旨を通知した。これに対し、Xは、保証契約の効力は賃貸借の合意更新後に生じた未払い賃料債務等に及ばず、仮にそうでないとしても、Yの保証債務履行請求は信義則に反すると主張し、Yを被告として保証債務不存在確認請求の訴えを提起した。

三 訴訟の経緯

1 一番神戸地裁（平五・一〇・一五）は、更新前の契約と更新後の契約との間には法的同一性はなく、更新前の契約に付された担保（敷金は除く）は、特段の事情がない限り、更新後の契約には及ばないとして、Xの債務不存在確認請求を認容した。

2 これに対し、二審大阪高裁（平六・五・二五）は、本件においては、XY間の連帯保証契約の効力は、合意更新後の賃貸借にも及ぶとし、YのXに対する保証債務履行請求は信義則に反するものではないとして、一審判決を取り消して、Xの請求を棄却した。

3 Xの上告理由は、(1)更新の前後の契約に同一性が認められ、更新前の契約についての保証の効力が更新後も存続するとした二審判決は、民法六一九条及び借地借家法（旧借家法）の解釈を誤り、判例（最二判昭二七・一・一八民集六・一・一ほか）に違反する、(2)長期にわたる賃料不払いを放置して、契約解除やXへの通知も行わず、未払い賃料額を増大させたYからの保証債務履行請求は信義則に反するものである。

4 本判決は、前記一「最高裁の判決要旨」

のとおり判示して、XY間の保証契約の効力が合意更新後の賃貸借にも及ぶとしたうえ、かつ、Xの信義則違反の主張も排斥して、Xの上告を棄却した。

四 検討

1 更新後も保証人は保証責任を負うか
本件の争点は、期間の定めのある建物賃貸借における賃借人の（連帯）保証人は、賃貸借が更新された場合に、その後の賃貸借に基づく賃借人の債務についても保証責任を負うのかである。

このことについては、保証の継続を肯定し保証責任の継続も認める保証継続肯定説と、反対にそのことを否定し保証責任を断絶させる保証継続否定説の二つの見解がおおむねつぎの諸点をめぐって対立していた（大阪学院下村正明助教授・法律時報別冊リマックス一九九上三六頁）。

① そもそも賃貸借は、土地（借地）に限らず、本件のような建物（借家）も、（一時使用のための賃貸借等の場合を除き）本来相当の長期間にわたる存続が予定された継続的な契約関係である。この点同じ不動産取引であってもその時限りの一

過性の取引である「売買」とは大いに性質を異にする。

このように賃貸借が長いお付き合いの継続的契約関係であるが故に、当事者はその契約の締結にあたって契約（存続）期間を定める例が多い。本件でも、居住用建物賃貸借において最も普遍的な二年契約としたものである。

② では、このような継続的契約である建物賃貸借契約の契約期間が満了するに際し、その契約を更新したらどうなるのであろうか。これは、更新を契約期間の延長（期間の更新）と考えるのか、それとも従前の契約の終了と新規の契約の締結（契約の更新）ととらえるのかにかかわる。実務は、前者の「賃貸借のような」継続的契約関係は一体として存在するものであり、その更新とは、その関係が期間満了の後に継続することである（我妻民法講義V2 四三九頁）として、期間の延長として取り扱うのが通例である。

その結果は、論述がやや横道に逸れるが、宅建業者による建物賃貸借の合意更新契約の媒介・代理は、同当初契約（入り口）の業として営む媒介・代理を規制するに止まるとする立場をとる宅建業法

では規制外となる。また、宅建業者そのものの免許の更新も、本来許可期間の延長であり、新規の免許そのものとしては取り扱っていない。

③ このように更新を期間の延長ととらえると、更新前後の契約は同一であるということになり保証継続肯定説に連なる。他方、更新を新規契約ととらえると、更新前後の契約の同一性は認めがたく、主たる債務が消滅すると、保証債務も消滅・断絶するとする保証債務の附従性から、保証継続否定説を導こう。

④ もつとも、更新には、本件のような合意更新のほか、関西方面で「自動更新」とも称されている法定更新制度（借地借家法二六条）が存在する。

そして、合意更新の場合には契約の同一性が失われ、法定更新の場合には契約の同一性は失われずとしてことさらに取り扱いを区別する考えもないではない。

しかし、一般には「合意更新か法定更新かは、形式的差異にすぎず、更新に対する保証人の予期・覚悟が変わりはない（星野・「借地借家法」七〇頁等）」として、この両者をことさらに区別することはしていない。

⑤ ところで、賃借人の保証人の保証債務が、賃貸借の更新後も継続するか否かが争われた原因の一つには、次に掲げる民法六一九条二項の存在があった。

〔民法六一九〕 賃貸借ノ期間満了ノ後 賃貸借人カ賃借物ノ使用又ハ収益ヲ 継続スル場合ニ於テ賃貸人カ之ヲ知 リテ異議ヲ述ヘサルトキハ前賃貸借 ト同一ノ条件ヲ以テ更に賃貸借ヲ為 シタルモノト推定ス
但各当事者ハ第六一七条ノ規定ニ依 リテ解約ノ申入ヲ為スコトヲ得
② 前賃貸借ニ付キ当事者カ担保ヲ供 シタルトキハ其担保ハ期間ノ満了ニ 因リテ消滅ス但敷金ハ此限ニ在ラス

現に保証継続否定説は、この条項が適用される以上、保証人の保証責任は原則として更新後には及ばないとした。

⑥ 他方、保証継続肯定説は、この民法六一九条二項を適用しないことの理由については明確には論及していない。しかし、前述したように更新前後の契約の同一性から、（もつとも契約前後の同一性は、あるともないとも抽象的にはどちらにも説

明がつくとの批判があることから）併せて、昭和一六年（旧）借地借家法改正後の更新の原則化や賃貸借継続に対する保証人の予期・覚悟や社会の常識・法意識等々を論拠に加えたうえ更新後の保証継続を肯定する。

要するに、本裁判は、この保証継続肯定説に与したものと見えよう。
保証人の全面敗訴は相当か

2
では、本裁判については、保証継続否定説からの反論は別としても批判の余地はないのであろうか。実は、更新後の保証継続を認め本裁判を支持する者ですら、保証継続肯定説の本事件への全面的な適用は、賃貸人と保証人の両者に対する利益均衡について欠けるところがあるのではないかと批判する。とりわけ、本裁判が「もとより、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」と判示しながらも、本件については信義則に反する事情はないとする判断に批判が加えられている。つぎに述べる

ように、本件において債権者が保証人に少なくとも保証債務の一切を請求することは信義則にもとるところがあるのではないかと考えられる。

① というのは、前述の事実関係のあらましからお分かりのように、貸借人（債権者）は、貸借人（主たる債務者）が賃料の滞納を累積していたにもかかわらず、保証人に通知せず、その滞納累積額が八五〇万円を超えるに至って、初めて通知している。そのうえ、それまでの賃料の滞納が累積している途上に、保証人に何らの連絡することもなく、債権者・貸借人は三度目の更新を行っている。

② このような本件の事実関係からすると、主たる債務者による賃料の滞納が累積し保証責任額が増大しているような特段の事情がある場合には、債権者は、信義則上、保証人への通知義務が課されていると考えられないのであろうか。債権者がこの通知義務を懈怠後の保証責任は追及し得ないとするのが相当と思われる。確かに、本件のような単なる（普通）保証人ではない連帯保証人には「まず主たる債務者に催告しろ」とつっぱねうる催告の抗弁権等はない。しかし、債権者

たる貸借人が、主たる債務者である貸借人に対する賃料の徴収を二年以上の長期にわたり放置し、滞納分が累積したところで、突如（連帯）保証人に保証債務の履行を求めることは、債権者の貸借人は賃料滞納による損害を軽減するための努力を尽くさず、損失を保証人に転嫁したものとええよう。このことは、信義則にもとめるものであり、本件では少なくとも三度目の更新後の滞納分については、保証責任は問いがたいとすべきではなかったのではなからうか（同旨高島英弘京産大助教授・法律時報七一五―五九）。

③ また本件において、本裁判のような保証人の全面敗訴をもたらしたのは、訴訟のやり方に起因するところもあると思われる。本件の訴訟の経緯の詳細は分らないが、通例この種の訴訟は、債権者（貸借人）が保証人に対し、保証債務の履行を求めて給付訴訟が提起されよう。それを待って保証人が応訴したとなれば、通知なく拡大した債務は保証人の予測を超えるから免責になるといった抗弁等の防御方法のいかんでは保証人の一部敗訴に止まったのではなからうか。

さらに、建物賃貸借にかかわる保証人

が主たる債務者・貸借人の滞納賃料に由来する保証債務の一切を否認するのは、錯誤無効等の主張で保証契約の存在自体を否定することにかかわるので、相当に難しい。そして、本訴のような保証責任が全くないことの確認を求める債務不存確認訴訟では、請求の認容か棄却かの二者択一（all or nothing）の関係になり勝ちであり、本件のように保証人の全面敗訴をもたらしかねない。仮に、本件のような確認訴訟によるとしても、金銭債務の一部不存確認訴訟にはいくつかの形態がありうるはずである。そこで、仮に本件においても「XのYに対する債務は〇〇万円（三度目の更新以降の滞納分を除いた賃料など）を超えては存在しないことを確認する」といった形態で係争した場合に、本判決とは異なる判決になりうる余地があつたのではなからうか。

五 本判決から学ぶ

① 建物賃貸借をめぐるトラブルは、昨今ほかの「敷金の清算」からもつぱら「賃料の滞納」にシフトされたといっている賃貸管理の専門業者がいる。脱却しきれ

ない経済不況のなかで、賃借人のリストラ（失業）や収入減の賃貸借への反映であらう。

② そのような状況下で、本判決は、賃借人側にとっては朗報であらう。更新時に、保証人に、新契約書に改めて署名を求めるといったやり方で保証意思を確認してきなくても、賃貸人側は滞納賃料について（主たる債務者・賃借人に対することのほか）、保証人に対し、保証責任を追求しようと最高裁判所を判示してくれたのである。

③ しかし、前述の検討の後段でもみたように、本最判が下されたからといって、常に保証人への請求が全面的に認められるものとは限らない。確かに、賃貸人（主たる債務者）に賃料の滞納が発生したとき、保証人あての滞納賃料の支払いを求める催告をいつすべきかは、個々の事例で異なろう。しかし、遅すぎる保証人あての催告では、本判決にもかかわらず信義則上一部請求しか認容されず、場合によっては、全面的に否認される恐れもある。このことに留意して、とりわけ賃貸の管理などを受託している宅建業者は対処すべきであらう。

④ なお、以上のほか建物賃貸借の保証人に関連する問題点にはどのようなものがあるか。それには、保証人は必須か・その資格は・なぜ印鑑証明書と源泉（収入）証明書の添付を要するのか・（普通）・保証人と連帯保証人との相違は・保証契約の成約は、賃貸借契約書ですべきか、あるいは「保証人引受承諾書」で別途する方が相当か・本最判は、更新後の継続を肯定するが、本件のような紛争を回避するためには、どのような文言で保証契約を約定するのが相当か・保証債務の範囲は・無断退去等の賃借人の残置物件の引取義務は・賃借人への解除通知を保証人が賃借人（本人）に代理して受け取ることの可否等々枚挙にいとまがない。

（調査研究部研究課長）