

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第282回）検討報告〉

建物賃貸借契約において、連帯保証人への延滞賃料の請求が信義則違反であるとして、請求の一部に限り認容された事例

（保証債務履行請求事件）

◎東京地裁 平成25年6月14日判決

平23（ワ）34328号（一部認容 控訴後和解 確定）

ウエストロー・ジャパン

調査研究部

（委員会担当：石川 卓弥、中戸 康文、畑山 雄二、齊藤 智昭）

はじめに

第282回の委員会では、賃貸人から賃貸借契約における連帯保証人に対し保証債務の履行が請求された事案（東京地裁平成25年6月14日判決）を取り上げた。

当事案は、長年賃料滞納状態が継続し滞納賃料が増加しているにもかかわらず、賃貸人は賃貸借契約を解除することもなく約10年にわたり賃貸借契約を継続したうえで、連帯保証人に対し滞納賃料全額について保証債務履行を請求したところ、滞納賃料全額を請求することは信義則に反するとして当初の3年間に該当する部分に限り請求が認容された事案である。

委員会では、①平成9年の最高裁判例（平6（オ）1883号 平成9年11月13日）との関係で、保証債務について期間を限定した本件判決をどうとらえるか、②民法619条と最高裁判決の関係をどのように解するかについて意見が出されるとともに、今後予定されている民法改正を前提に保証債務のあり方や賃借人の状況を保証人に通知する必要性に関して

も話が及ぶなど有意義な意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」を参考にしていきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政関係者等で構成）においては、実務上賃貸借契約更新時に連帯保証人に対して行われている手続きや、保証契約を巡るトラブルなどが報告されるとともに本件判決に対する意見も述べられたので一部紹介する。

〈WG意見〉

○賃貸借契約更新に際しては必ず連帯保証人に対し、契約更新にあたって連帯保証人を継続する意思の有無について確認書面を送付している。結果、継続を拒否される場合もあるが、その際は、まず賃貸人に連帯保証人の要否を判断させ、連帯保証人が必要と判断されれば、賃借人に対し、代替りの連帯保証人を準備するか、これまでの連帯保証人を説得し継続させるよう依頼すること。最悪の場合、保証会社の保証を利用する方法もある為、連帯保証人がいなくなったことを理由として賃貸借契約の解除

を請求するに至ったことはない。(仮に、連帯保証人が途中でいなくなったとしても、それだけを理由として、賃貸借契約の解除による建物明渡請求しても、認められないと思われるが。)

- 平成9年の最高裁判決の考え方については十分認識している。これに従えば、賃貸借契約更新時に特段の手続きは不要だが、トラブル防止の観点から契約更新時の連帯保証人の継続意思を、更新契約書に署名押印させることで確認するようにしている。
- 定期借家の場合は更新の概念がないので、賃貸借契約再締結の場合には連帯保証人にも署名押印を求めている。
- 賃貸部門を持つ子会社にヒアリングしたところ、保証人と保証会社であれば、保証会社の利用を優先しているとのこと。滞納発生後の処理の手間がかからない上、行動がスピーディーである点がメリット。そういった意味では今後保証会社の利用が増えてくるのではないかと思われる。
- 賃料の延滞が長期にわたり継続している場合には、迅速に建物賃貸借契約の解除に動くのが一般的な賃貸人の感覚であり、本件のように長期にわたって滞納家賃が増加するのを放置している点には大きな疑問を感じる。実際に支払われてこそ賃料収入であるのに、賃借人に資力が無い事が明白であり、かつ今後賃借人による滞納解消の可能性がほとんどない中、それでも賃貸借契約を解除しなかったのは、連帯保証人からの回収を見込んでいたとしか思えない。
- 連帯保証人の立場に立つと、賃貸人の懈怠で滞納額が増加している場合には一定の制限が加わって然るべき。そういった意味で、本件判例の考え方は納得できる。
- 契約更新時に署名をもらうべく郵送したところ、連帯保証人本人が入院しており、そ

の妻が署名押印し返送してきたことがある(賃借人は子供)。返信された書類の署名を当初の署名と突合すれば容易に気付き得たと思われるものであったが、これを怠り更新手続きした。後日、滞納が始まり連帯保証人に履行請求したところ、支払いを拒否され裁判となった。早期解決を図ったため、最終的に滞納額 + a (請求額からは減額) の支払いを受ける事で和解した。

本件は保証債務の履行請求に対し、信義則違反を理由に許容額を大幅に減額した事案である。

平成9年の最高裁判決以降、期間の定めのある契約の場合であっても賃貸借契約は更新されることを前提にしていると考えられることから、保証契約締結時に反対の趣旨をうかがわせる特段の事情がない限り、保証責任は更新後の賃貸借から生じる賃借人の債務にも及ぶと解することが原則となっている。そして信義則違反と言える事情がある場合に限り、保証債務履行請求に制限が加えられることとなっている。(【参考資料②】裁判例[最高裁判例]参照)

保証債務の履行請求を巡る訴訟では請求された連帯保証人が、保証責任が更新後の賃貸借契約には及ばない、又は請求額が過大になるまで賃貸人が放置していたとして信義則違反を主張する例がよく見られるが、上記の考え方に照らすと、前段の主張は特段の事情がない限り認められる可能性は極めて低いと言えるのではないだろうか。また、信義則違反の主張についても、調べた限りにおいては、貸主側に、端から賃借人ではなく保証人からの回収を見込んで長期にわたり賃貸借契約を継続した、又は契約解除は十分可能であったのに長期にわたりこれを放置した等、よほど特殊な個別事情がない限り、認められていな

いようである（本件はそのような信義則違反の主張が認められた事例として意義のあるものと思われる）。

そういった意味では、現時点で賃貸借契約における保証責任は相当重たいものと言えるだろう。

この点、今回の民法改正においては、個人が行う保証に関しては一定の限度を定めるよう義務付ける方向で検討がされているようである。これにより、連帯保証人にとっても無制限に責任を負わされることがなくなるのであれば、有意義な改正と言えるのではないだろうか。今後の推移を見守りたい。

〔事務局〕

1 委員会資料

<概要>

本件は、訴外A（借借人）が賃料を支払わないことから、X（原告 賃貸人）がY（被告 連帯保証人）に対し滞納賃料の支払を請求した事案である。

Xは、Aが滞納額を増加させているにもかかわらず、滞納賃料の支払請求を行うのみで賃貸借契約を解除しようとはせず、最終的にYに対し約1235万円（82ヶ月分に該当）の保証債務履行を請求したものの。

原審では、Xが漫然とこれを放置し、結果として膨大となった滞納額をYに請求することは、信義則違反であると判断した一方で、Yは、賃貸借契約に記載の期間については保証する意思を有していたとして、賃貸借期間内（平成15年3月1日～平成18年2月28日）の賃料のうち滞納となっている額（107万7473円及び78万円に対するH23年10月22日から支払済まで年5%の割合による金員の支払い）に限り請求を認容した事例。

Xがこの結果を不服とし控訴し、Yも同様に付帯控訴したが、控訴後まもなく和解となった。

<事実関係>

1. 請求の内容 概要の通り
2. 前提事実 別添「【参考資料⑤】経緯一覧参照」

3. 当事者

X：原告。賃貸人。個人。本件物件を賃貸しているが高齢かつ物件が遠方である為、実際の交渉・管理は甥（B）の経営する会社（F社）に任せている。

Y：被告。X・A間で締結された賃貸借契約の連帯保証人。個人。当初は別の個人が連帯保証していたが3年経過した段階で前連帯保証人に代わり、連帯保証人となった。一家そろってAの主催する教会の信者であったが、別訴提訴前に退会している。

A：賃貸借契約の借借人。個人。教会の牧師でもあり、平日は本物件を喫茶店として使用しつつ、日曜には教会の集会所として使用していた。

F社：賃貸人Xの甥が経営する会社。本物件を管理しており交渉の窓口となっている。

<両当事者の主張>

1 錯誤無効

（Yの主張）

Yは、本件賃貸借契約を締結した平成15年8月からの1年間に発生する賃料債務につき連帯保証するものと誤信しており、同契約による賃貸借期間が3年であることも、同契約日現在、同契約に基づきすでに155万円もの債務が発生していることも、「保証」とは名ばかりで、同契約に基づく

債務すべてをYが負担する実質を有するものであることも、まったく認識していない。このような認識を有していれば、Yが本件賃貸借契約につき連帯保証することはありえないから、本件保証契約は錯誤により無効である。

(Xの主張)

否認ないし争う。

2 詐欺取消

(Yの主張)

本件賃貸借契約日現在、同契約に基づきすでに155万円もの債務が発生している上、本件保証契約は、「保証」とは名ばかりで、本件賃貸借契約に基づく債務すべてをYが負担する実質を有している。Xは、このような事実を知りながらYに告知せず、Yは文字通り建物賃貸借の保証人であると誤信して、本件保証契約を締結した。

したがって、本件保証契約はXの詐欺に基づくものである。Yは、Xに対し、平成24年1月10日付け答弁書をもって本件保証契約を取消す。

(Xの主張)

否認ないし争う。

3 本件保証契約の期間満了による終了

(Yの主張)

Xと訴外Aとの賃貸借契約は、平成15年3月1日に法定更新されたものの、同年8月13日に遡って合意更新としたものであり、合意更新する際、改めて期間の定めを設け、保証契約を付したものである。Yは、このような更新契約につき保証した者であり、契約期間満了時には、新たに保証人の署名捺印による保証契約がなされることが、本件保証契約上の合意とされていたと合理的に解釈される。したがって、保証人の責任は継続せず、保証契約は期間満了により終了している。したがって、Yが負担

するのは、本件賃貸借契約に基づき平成18年2月28日までに発生した債務であって、同年3月1日以降の分については保証責任を負わない。

(Xの主張)

否認ないし争う。

4 信義則違反

(Yの主張)

訴外Aが継続的かつ極めて長期にわたり賃料の支払いを怠り、全額被告の負担において支払いを行ったものの、再び賃料の支払いをしない場合、Xには、速やかに賃貸借の解除や明渡請求を行うなどの法的措置を講ずることが合理的に期待される。ましてや、賃貸借の解除や明渡請求をしないどころか、漫然と賃貸借を継続させた上、平成18年3月1日現在、本件賃貸借契約に基づく滞納債務が135万円もありながら、同日法定更新させるなどということは社会通念上あり得ない。それにもかかわらず、Xがあえて法定更新させた場合にまで、保証人の責任を追及することは信義則に明らかに違反する。したがって、XがYに対し、平成18年3月1日以降の滞納賃料を請求することはできない。

(Xの主張)

否認ないし争う。

5 保証契約の解除

(Yの主張)

本件賃貸借契約は、平成18年3月1日法定更新により期間の定めのないものとなっていること、保証契約の日である平成15年8月13日から既に4年4か月を経過していること、訴外Aは本件賃貸借契約の相当前から継続的かつ長期にわたり賃料の支払いを怠り、平成17年4月にYからの借入金をもって275万円を支払ったものの、その後も継続的かつ長期にわたり賃料の支払いを

行っておらず、誠実に債務を履行する見込みなど全くない上、Yからの借入金275万円に対する返済もほとんど行っておらず、将来において求償権の実現は事実上不可能であり、これほどの滞納にもかかわらず、Xは、賃貸借の解除や明渡請求などの処置をとることなく使用収益を継続させている。したがって、平成19年12月現在、Yが保証契約の解除権を有していることは明らかであり、Yの解除権行使の通知がXに到達した平成19年12月15日をもって保証契約の解除が認められるから、Yは同日以降の債務を負担しない。

(Xの主張)

否認ないし争う。

6 その他

- (1) Xは債権の強制執行力を放棄したか。
- (2) 消滅時効
- (3) Xと訴外Aとの契約は使用貸借契約か。
- (4) 訴外Aの賃料債務の免除の有無

<判決の要旨>

1 認定事実 — 「【参考資料⑤】経緯一覧」参照—

2 錯誤無効

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。

Yによれば、訴外Aから、1年間の連帯保証人であることを言われたと供述するが、仮にYの供述のとおりであり、それが錯誤にあたるとしても、Yは、賃貸借契約

書の記載をよく見ていなかったことになるから、Yに重過失があるといわざるをえず、いずれにしても、Yの錯誤無効の主張は採用できない。

3 詐欺取消

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。

4 信義則違反

訴外Aは、平成12年3月以降賃料を滞納し続け、平成15年3月1日からの滞納賃料額は、同年8月31日時点で140万円であり、平成17年4月25日に賃料の滞納は解消したが、平成18年3月1日時点で滞納賃料額が120万円、平成24年1月5日時点で滞納賃料額が1065万3000円となっている。このうち、賃料の滞納がほぼ解消した平成17年4月25日の支払いは被告からの借入れに基づく金員を返済に回したもので、13年もの間、訴外Aはほとんど賃料の支払いを行っていないといえる。

かかる状況において、Xは、平成16年2月5日、訴外Aに対して動産執行したが、執行不能で終了し、平成17年3月以降、訴外Aは、滞納賃料の支払いの猶予を求める書面を繰り返しXに送り、Xも滞納賃料の支払いを求める書面を送っている。このことからすると、訴外Aに賃料の支払能力がなく、支払いの意思もほとんどないことが推測される。かかる訴外Aの状況をみるならば、Xが、遅くとも平成17年時点では、賃貸借契約の解消を求めるための処置を行うことが期待できたといえる。証人Bによれば、家賃はXの生活費の一部であるというのであるから、なおさら安定した賃料収入を確保するために必要な処置をするべきであったといえる。ところが、Xは、訴外

Aに滞納賃料の支払いを求めたにとどまり、賃貸借契約の解消を行い、訴外Aに本件建物からの立ち退きをさせようとするなどの何らの措置も講じていない。証人Bは、解除通知を行ったと証言するが、本件賃貸借契約の解除が行われたと認めるに足りる証拠はなく、また、明渡しを求めするために訴外Aに対して建物明渡しの訴訟を提起したと認めるに足りる証拠もない。この点、証人Bは、訴外Aの家庭状況から立ち退きを求めることを控えていたと供述する。しかし、たとえ証人Bの証言のとおりだとしても、このことが、平成17年以降も滞納賃料額を増加させ、1000万円に上る滞納賃料を連帯保証人であるYに請求することを認める理由とはならない。特にYは、地方公務員にすぎないのであり、証人Bは、信者からお金を集めることは可能である、Yが土地と建物を持っている、と訴外Aから聞いたという程度で、Yの資力について細かい調査はしていないというのであるから、Yの財力をことさら重視していたものとも考えられない。

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。

- 5 Yは、他に(1)Xは債権の強制執行力を放棄した、(2)消滅時効、(3)Xと訴外Aとの契約は使用貸借契約である、(4)訴外Aの賃料債務の免除をしたなどとも主張する。

しかし、(1)Xが債権の強制執行力を放棄した、(3)Xと訴外Aとの契約は使用貸借契約である、(4)訴外Aの賃料債務の免除をしたとの主張は、これを認めるに足りる証拠はないから、Yの主張は採用できない。(2)消滅時効に関しては、訴外Aは、平成17年11月2日付けの手紙で、滞納家賃が90万円であることを認め、平成22年6月4日、滞納家賃813万円と6月分15万円の合計828万円を認めているから、訴外Aが債務を承認しており、消滅時効は完成していない。

- 6 以上を前提にすると、Yは、Xに対し、平成15年3月1日から平成18年2月28日までの滞納賃料額とこれに対する各支払日の翌日から本件訴訟提起日である平成23年10月21日までの遅延損害金は別紙計算書のとおり、残元金78万円、確定遅延損害金合計29万7473円となる。
- 7 よって、その他の点について判断するまでもなく、本訴請求は主文記載の限度で理由があるからこれを認容し、その余を棄却し、訴訟費用の負担につき民事訴訟法61条、64条、仮執行宣言につき同法259条1項に従い、主文のとおり判決する。

2 論点（事務局より提示）

- (1) 本件判決及び参考判例1における判断は、保証債務履行請求に対し、信義則違反による一定の制約を加えるものである（この点、平成9年最高裁判決においても制限が加わる可能性を肯定している）。最近の判例（参考判例2～6）は殆どが滞納期間

1年未満であり貸貸人の請求が認容されているが、参考判例6は滞納額43ヵ月相当と本件判決（82ヵ月）や参考判例1（56ヵ月）に次ぐ長期滞納であったのに信義則違反とはされなかった。保証債務履行請求が信義則違反か否かの判断において、滞納期間はどの程度勘案されるものか？

※参 考

平成9年最高裁判決：

「・・・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、賃借人が、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。」

- (2) 本件判決では民法619条の適用について検討されることなく、契約更新後の賃料についても保証債務の対象となると判断された上で、賃借人が契約解除を行わず放置していたことから、信義則違反であり権利濫用に当たるとしている。かつては、賃貸借契約更新後に当該規定の適用があるかが問題となっていたようだが、最近の判例においては当該規定の適用について取り上げられることがなくなり、参考事例4（平成23年6月17日 東京地裁）においては民法619条2項の提供が適用されないと明確に示すに至った。そもそも、借地借家法の対象となる賃貸借契約には、民法619条2項は適用されないと考えるべきか。

※参 考

参考判例4：

「・・・借地借家法の適用を受ける期間の定めのある建物賃貸借については、法定

更新制度の採用により、正当の事由がなければ賃借人からの更新拒絶ができず、原則として賃貸借関係が継続するものとされていることから、賃貸借関係は更新の前後によって同一性を失うことはなく、前の賃貸借につき当事者の供した担保は消滅せず、更新後の賃貸借にも及ぶものと解せられるから、借地借家法の適用を受ける本件については民法619条2項は適用されず・・・」

- (3) 本件判決も平成9年最高裁判決を踏まえて判断されていると思われるが、同最高裁判決の原判決において、賃貸借契約は継続することが前提であり、賃借人から契約解除を申し立てることは難しい事とのバランスを考え、保証契約も契約更新に伴い更新されるところとして判断されている。（上告理由の記載より）

- ・賃貸借契約と保証契約は当事者が異なるにもかかわらず、保証人の同意がなくとも、当然のごとく継続すると考えることに問題はないか。
- ・借地借家法の下では賃借人から賃貸借契約解除を主張するのが事実上難しいことが、保証契約が継続する理由とするならば、一定以上の滞納発生等明らかに賃借人から賃貸借契約の解除を主張し得る状態になれば上記理由は根拠を失うのではないか。また、解除権行使は賃借人の権利であり、行使が義務付けられていないとしても、賃借人の判断で行使しなかった結果、増加した滞納賃料までも保証人に請求できるのは、バランスを欠いていないか。

※参 考

平成9年最高裁判例の上告理由内の「第一点10 本件原判決における理由」より

- (1) 建物の賃貸借においては、借家法等の特別法により、期間満了後も賃貸借関係が存続するのが原則であり、かつ、更新の前後の契約には同一性が認められ、これは合意による更新の場合も同様であるということ
- (2) 建物賃貸借契約は本来長期間にわたる性格のもので、連帯保証人においても継続的に保証することを認識し得るものであること、本件でも……契約書の第一条で、契約が更新可能であることを記載していて、被控訴人において、それを認識し得たものと認められる
- (4) 平成9年最高裁判決の原判決においては、賃貸人に滞納発生について通知義務は課せられておらず、賃貸人が連帯保証人に通知をしなくとも、保証債務履行請求に影響ないと判断しているが、上告人が主張するよう賃料の延滞が発生するなど異常事態に陥った段階に至っているにもかかわらず通知を怠った場合には、少なくとも履行請求が信義則違反に該当するか判断する際の勘案項目にはなると考える方が、バランスが取れると思われるがいかがか。
- ※参 考
平成H9年最高裁判決の原判決において信義則違反には当たらないとした理由：
(第二点一)
- (3) 本来、賃貸人が連帯保証人に対して、賃借人の賃料不払の事実を通知しなければならない義務はないこと。
- (5) 賃貸借契約更新時に連帯保証人に保証債務の継続承諾を求めるかどうかについて、実務界では以下のようなバリエーションが見られる。法的安定性、信義則、消費者保護等の観点から、どの方法が適切と考えられるか。
- ① 当初の賃貸借契約書に「第○条 連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする」と記載し、連帯保証人の署名捺印を求める。連帯保証人の連帯保証債務は更新後の賃貸借契約において生じる賃借人の債務にも及ぶことは判例上確立しているとして、賃貸借契約更新の際、連帯保証人に対して特段の通知や承諾を求めるようなことはしない（賃借人が、三文判を使って代筆するケースもあるようである）。
- ② 当初の賃貸借契約書に「第○条 連帯保証人は、賃借人が負担する一切の債務につき、賃借人と連帯して、本契約から生じる一切の債務を負担するものとする。本契約が合意更新あるいは法定更新された場合も同様とする。」と記載し、連帯保証人の署名捺印を求める。
- ③ 賃貸借契約書とは別に、「賃借人が負担する一切の債務につき、賃借人と連帯して、本契約から生じる一切の債務を負担するものとします。本契約が合意更新あるいは法定更新された場合も同様とする。」と記載された「連帯保証人引受承諾書」を連帯保証人から徴求する。
- ④ 賃貸借契約の更新の都度、賃貸人、賃借人、連帯保証人が署名捺印した賃貸借契約書を結びなおす（連帯保証人が署名拒否した場合は、仲介会社が賃貸人の意向を確認した上で、賃借人に代替りの連帯保証人を立てるよう要求する、または、提携賃料保証会社の利用を勧める）。

3 委員会における指摘事項

(1) 民法619条との関係について

- ・借家法が制定される以前は、賃貸借期間満了時に契約を継続するか否かは、もっぱら賃貸人の意思により決まっていたが、それとバランスを取るために民法619条2項の規定が置かれたものと思われる。その後、借主の保護が図られる目的で借家法が制定され、賃貸人からの更新拒絶又は契約解除は、賃貸人の意思だけでなく正当事由が必要とされるようになり、契約更新は客観的な事由により左右されるようになった。これにあわせて保証の継続の問題についても、契約更新同様、客観的な条件のもと判断されるようになったものと考えべきではないだろうか。それが「信義則」という形で表れてきたものと思われる。このような点を考えると、保証契約書上の更新時の扱いは本来契約更新時に別途協議とするのが理にかなっているのではないだろうか。
- ・619条をどのように考えるかについてだが、民法に更新という概念はないはずであり、実務上の更新と言われているのは、同条件で新たに契約が締結されたものと考えることとなる。このような場合、前契約における担保は、別途合意がない限り当然には次の契約には引き継がれない。これは法定更新であっても合意更新であっても同じと考えられる。

上記立場に立てば、保証契約において最初の賃貸借契約のみを保証対象にしているとすれば、継続されないのは当然の結論となるが、仮に保証契約が、最初の賃貸借契約に加えこれが更新された場合も、またその後同様に更新された場合も保証するとの意思で締結されたのであれ

ば、保証契約は更新後の賃貸借契約にも当然に及ぶこととなる。当初の契約がどのような意思で締結されたかによって619条2項が適用されるかどうかは異なってくる应考虑すべきではないだろうか。平成9年最高裁判決は、保証契約締結時、保証人が何を保証したかについて検討し、継続する総ての賃貸借契約を対象としていたと解釈するのが当事者の意思として一般的と判断しているのは、そのような考え方があってのものとも考えられ、そういった意味で619条2項の問題とは次元が異なるのではないだろうか。

(2) 賃貸借契約更新と保証契約について

- ・保証責任が更新後の賃貸借契約におよぶかどうかの判断は、平成9年の最高裁判決に「期間の定めのある建物の賃貸借において、特段の事情がない限り、更新後についても保証の責めを負う趣旨で合意がされた」とあるとおり、保証契約において、何を対象にしているか、何が合意されたのかが決め手になると思われる。その意味で、保証契約書において更新時の取り扱いを明確に定めておくことは有効といえる。
- ・論点(5)に契約更新時の連帯保証に対する対応が記載されており、そのうちの④に「改めて結び直す」とある。結び直す目的が、保証契約は継続していることを前提に事務的に書類を作り直すことなのか、いったん終了した保証契約と同条件で契約を再締結することなのかにもよるが、仮に「結び直す」との言葉を使用すると後者の意味に解釈され、書面に押印しなければ保証契約は継続しないと主張される場合も考えられる。また、1回目の更新時には締結しておいて2回目の更

新時には拒否し、2回目以降は責任を負わない意思であることを主張することも可能となるのではないか。

(3) 本件判決について

- ・平成9年の最高裁判決が、保証契約は更新後の賃貸借契約に及ぶことに言及しているのに対し、本件判決では連帯保証人が3年間で保証契約が終了する事を主張しているにもかかわらず、その点について触れずに信義則に反するかについて検討している。平成9年の最高裁判決を踏まえ当然に及ぶことを前提に信義則について検討したと思えるが、一方で連帯保証人の契約当時の意思が3年しか保証する意思はなかったと判断した可能性もあるのではないだろうか。
- ・3年としたのが、そもそも、連帯保証人の意思が保証期間を限っていたとの判断によるものか、信義則違反となる基準として適切な水準であったとの判断によるものなのか、実際のところは不明。信義則で制限する場合、明確な理屈や根拠のない中で判断せざるを得ないこともよくあり、非常に難しい。

(4) 賃借人の状況に関する通知義務と保証について

- ・通知の有無は、信義則の判断や更新後の賃貸借契約に保証がおよぶかの判断にどれほどの影響があるだろうか。実際に保証人が通知を受けたとしても、賃料の支払いを促す等一定の範囲で賃借人に働き掛け、保証債務の増加を抑えることはできるが、保証人が賃貸借契約を解除できるわけではなく、根本的な解決を図ることはできないことを考えると、通知の有無はあまり大きな要因にはならないので

はないか。

- ・日本以外の国の中には主債務者が遅滞した場合、それを保証人に通知する義務を債権者に課している国が多い。求償権行使との関係で大きな意味があるとの考え方が基本にあるようである。現在行われている民法の改正議論においても契約時点での債務者に関する情報提供義務や債務者の履行状況等に関する情報提供義務が論じられている。

(5) 民法改正に関連して

- ・民法改正の議論において、適時執行義務を置くかどうかについて議論がされていた。適時執行義務とは、債務者が債務不履行となったにもかかわらず債権者がこれを放置したことで、主たる債務者からの求償が受けられなくなった場合、保証人の債務もそれに応じて減額されるという規定である。適時執行義務の規定を置くことで、主たる債務者が債務不履行となった場合、債権者に迅速に必要な処置をとることが期待でき、連帯保証人の保護が図れると考えられるが、貸金に関する保証の場合に債権者による貸剥しにつながることが懸念されたため見送りとなった。適時執行の概念については、大審院時代にはこれを認める判例もあり、現行法下でも、信義則上認められる場合があるという理解が広く認められていると思われる。
- ・民法改正では、個人の根保証の場合、極度額を決めることを義務付けることが検討されているが、その場合でも、債権者が漫然と債務不履行となった債務者を放置していた場合、信義則で制限される可能性はある。

(6) 保証に関する過去の判例

- ・以前、銀行の融資に関する保証契約において、保証期間の解釈が問題となったことがあった。保証人が、保証契約書上に記載された保証期間の間だけ保証するものと考え、期間経過後は保証債務の有無にかかわらず保証責任を免れるものと認識していたとして保証債務の履行を拒否し訴訟になった事案が頻発し、結果的に銀行が敗訴した例もあった。賃貸借契約の場合も同様の問題が起こる可能性もあるので、契約書の記載や説明の際には注意する必要がある。
- ・大審院時代の判例では、実体法上の根拠はないが保証人が「特別解約権」を有するとして、本来解約権がないにも関わらず、保証人が契約解除することを認めた例もある。

(7) 総括

- ・保証契約解除の問題を理論建てて検討する場合には、保証契約の解除の可否だけをとりあげるのではなく、保証人がいなくなった場合の賃貸借契約解除の可否等についても合わせて総合的に検討を進めるべきである。

4 参考資料
(委員会資料を本稿用に修正。)

【参考資料①】 参照条文等

[民法]

(賃貸借の更新の推定等)

第六百十九条 賃貸借の期間が満了した後賃借人が賃借物の使用又は収益を継続する場合において、賃借人がこれを知りながら異議を述べないときは、従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借をし

たものと推定する。この場合において、各当事者は、第六百十七条の規定により解約の申入れをすることができる。

- 2 従前の賃貸借について当事者が担保を供していたときは、その担保は、期間の満了によって消滅する。ただし、敷金については、この限りでない。

[旧借家法]

第一条二項 建物ノ賃貸人ハ自ら使用スルコトヲ必要トスル場合其ノ他正当ノ事由アル場合ニ非サレハ賃貸借ノ更新ヲ拒ミ又ハ解約ノ申入ヲ為スコトヲ得ス

第二条 当事者カ賃貸借ノ期間ヲ定メタル場合ニ於テ当事者カ期間満了前六月乃至一年以内ニ相手方ニ対シ更新拒絶ノ通知又ハ条件ヲ変更スルニ非サレハ更新セサル旨ノ通知ヲ為ササルトキハ期間満了ノ際前賃貸借ト同一ノ条件ヲ以テ更ニ賃貸借ヲ為シタルモノト看做ス

- ② 前項ノ通知ヲ為シタル場合ト雖モ期間満了ノ後賃借人カ建物ノ使用又ハ収益ヲ継続スル場合ニ於テ賃借人カ遅滞ナク異議ヲ述ヘサリシトキ亦前項ニ同シ

[借地借家法]

(建物賃貸借契約の更新等)

第二十六条 建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の一年前から六月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

- 2 前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃借人が遅滞なく異議を述べなかったときも、同項と同様とする。

3 ……省略……

(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)

第二十八条 建物の賃貸人による第二十六条第一項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条

において同じ。)が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

【参考資料②】 裁判例

〔最高裁判例〕

平6(オ)1883号 平成9年11月13日 第一小法廷
裁判集民186号105頁

「賃貸借契約における連帯保証契約が、賃貸借契約更新後に生じた未払い賃料等に及ぶか否かについて争われた事案」—認容—

理由

- 一 本件は、建物賃借人のために連帯保証人となった上告人が、賃貸人である被上告人に対し、被上告人と賃借人との合意により建物賃貸借契約を更新した後に生じた未払賃料等についての連帯保証債務が存在しないことの確認を求めている事案である。
- 二 原審が適法に確定した事実関係の概要は、次のとおりである。
 - 1 被上告人は、昭和六〇年五月三十一日、上告人の実弟である賃借人に対し、第一審判決添付物件目録記載の建物（以下「本件マンション」という。）を、期間を同年六月一日から二年間、賃料を月額二六万円と定めて賃貸した（以下「本件賃貸借契約」という。）その際、上告人は、被上告人に対し、賃借人が本件賃貸借契約に基づき被上告人に対して負担する一切の債務について、連帯して保証する旨約した（以下「本件保証契約」という。）
 - 2 本件賃貸借契約締結の際に作成された契約書においては、賃貸借期間の定めに加えて「但し、必要であれば当事者合議の上、本契約を更新することも出来る。」と規定されてい

たところ、被上告人としては、右賃貸借期間を家賃の更新期間と考えており、右期間満後も賃貸借関係を継続できることを予定していた。他方、上告人は、本件保証契約締結当時、右規定から本件賃貸借契約が更新されることを十分予測することができたにもかかわらず、その当時賃借人が食品流通関係の仕事をしていて高額の収入があると認識していたことから、本件保証契約締結後も同人の支払能力について心配しておらず、そのため本件賃貸借の更新についても無関心であった。

- 3 賃借人と被上告人は、本件賃貸借につき、(一)昭和六二年六月ころ、期間を同年六月一日から二年間と定めて更新する旨合意し、(二)平成元年八月二九日、期間を同年六月一日から二年間、賃料を月額三一万円と定めて更新する旨合意し、(三)平成三年七月二〇日、期間を同年六月一日から二年間、賃料を月額三三万円と定めて更新する旨合意した。もっとも、右各合意更新の際に作成された賃貸借契約書中の連帯保証人欄には「前回と同じ」と記載されているのみで、上告人による署名押印がされていないし、右合意更新の際に被上告人から上告人に対して保証意思の確認の問い合わせがされたことはなく、上告人が賃借人に対して引き続き連帯保証人となることを明示して了承したこともなかった。
- 4 賃借人は、前記3(二)の合意更新による期間中の賃料合計七五万円及び前記3(三)の合意更新による期間中の賃料等合計七五九万円を支払わなかったところ、被上告人は、平成四年七月中旬ころ、賃借人に対し、本件賃貸借契約の更新を拒絶する旨通知するとともに、平成五年六月八日ころ、上告人に対し、賃料不払が継続している旨を連絡した。賃借人は、平成五年六月一八日、被上告人に対し、本件マンションを明け渡した。
- 三 被上告人は、上告人に対し、本件保証契約に基づき、前記4の未払賃料等合計八三四万円及び平成五年六月一日から同月一八日までの賃料相当損害金一九万八〇〇〇円についての連帯保証債務履行請求権を有すると主張しており、こ

れに対し、上告人は、本件保証契約の効力が本件賃貸借の合意更新後に生じた未払賃料債務等には及ばない、仮にそうでないとしても、被上告人による右保証債務の履行請求が信義則に反すると主張している。

建物の賃貸借は、一時使用のための賃貸借等の場合を除き、期間の定めの有無にかかわらず、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り、期間の定めのある建物の賃貸借においても、賃貸人は、自ら建物を使用する必要があるなどの正当事由を具備しなければ、更新を拒絶することができず、賃借人が望む限り、更新により賃貸借関係を継続するのが通常であって、賃借人のために保証人となろうとする者にとっても、右のような賃貸借関係の継続は当然予測できるところであり、また、保証における主たる債務が定期的かつ金額の確定した賃料債務を中心とするものであって、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であることなどからすれば、賃貸借の期間が満了した後における保証責任について格別の定めがされていない場合であっても、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、更新後の賃貸借から生ずる債務についても保証の責めを負う趣旨で保証契約をしたものと解するのが、当事者の通常の合理的意思に合致するというべきである。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。

以上によれば、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ずる賃借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意がされたものと解するのが相当であり、保証人は、賃貸人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られる場合を除

き、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免れないというべきである。

四 これを本件についてみるに、前記事実関係によれば、前記特段の事情は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ぶと解すべきであり、被上告人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、上告人は、本件賃貸借契約につき合意により更新された後の賃貸借から生じた賃借人の被上告人に対する賃料債務等についても、保証の責めを免れないものといわなければならない。これと同旨の原審の判断は、正当として是認することができ、その過程に所論の違法はない。右判断は、所論引用の判例に抵触するものではない。論旨は、右と異なる見解に立って原判決を論難するものであって、採用することができない。

上告代理人の上告理由

(各単元とも要約を記載)

原判決には、次の諸点において、判決に影響を及ぼすことの明らかな、後記最高裁判所の判例に反する民法六一九条（黙示の更新についての規定）及び借家法の解釈の誤り並びに民法一条二項（信義誠実の原則についての規定）の解釈適用の誤りがある。

第一点

民法六一九条及び借家法の解釈の誤り

一 〈省略〉

二 しかしながら、借家法の適用のある建物の賃貸借にあつては、法定更新の場合も、合意更新の場合も、更新前の契約と更新後の契約には同一性が認められ、更新前の契約についての連帯保証の効力は更新後も存続するとして原判決の判断は、以下に詳述するとおり、民法六一九条及び借家法の解釈を誤ったものであり、「…中略（後述6-①の記載参照）…借家法に特段の規定のないかぎり、建物の賃貸借についても民法賃貸借に関する一般規定の適用のあることは、いうまでもないところである。」と判示した最高裁判所昭和二七年一月一八日第二小法廷判決、民集六卷一号一頁の判断に明らか

に反するものである。

日発行) 七三〇頁以下

1 民法619条についての説明についての記載
条文(省略)

2 借家法1条2項、2条に関する説明と民法
619条1項但書、2項との関係
条文(省略)

借家法と民法619条の関係について

- ・借家法の定めは、民法六一九条一項本文の規定との関係で特別規定である
- ・同条一項但書及び二項の規定に関しては、借家法は、別に何らの規定も設けていない
- ・借家法の規定全体の趣旨に照らしても、特に右一項但書及び二項の規定を排除すべき法意を認められない
- ・よって、借家法の適用を受ける建物の賃貸借についても、民法六一九条一項但書及び二項の規定の適用があると解すべき

3 本件賃貸借契約の更新は、合意更新ではなく
法定更新が繰り返されているとみるべき(内容
省略)

4 以上を踏まえると、当初の賃貸借契約につい
て連帯保証した者の責任の及ぶ範囲は、民法
六一九条二項本文から明らかなように、当初の
契約の期間が満了するまでであって、連帯保証
人による格別の意思表示がない限り、当初の契
約とは別の更新後の契約についてまで及ぶもの
ではない。

5 学説と判例の考え方の紹介

- 1) 賃貸借契約更新の前後で同一性を有すると
する亡我妻榮氏の説(同一性説)を紹介。

「債権各論中巻一(民法講義V2)」(昭和
三二年五月三〇日第一刷発行)四三八頁以下

- 2) 裁判所実務の大勢は、上記同一性説をとっ
ていない。

- 3) 判例の考え方を正当とし、同一性説に反対
する三宅正男氏の説を紹介。

「新版注釈民法(15)」(平成元年四月二〇

6 借地、借家法の適用のある賃貸借契約と民法
六一九条の適用に関する、最高裁判所の判決の
紹介(判例上同一性説の考え方は採られていな
い)。

- ① 最高裁判所昭和二七年一月一八日

第二小法廷判決、民集六卷一号一頁

「・・・借家法に特段の規定のないかぎり、
建物の賃貸借についても民法賃貸借に関する
一般規定の適用のあることは、いうまでもな
いところである。

借家法二条一項の規定も、「更新拒絶の通
知を為すべき期間」「条件を変更するにあら
ざれば更新せざる旨の通知」の効力及び「前
賃貸借と同一の条件を以て更に賃貸借を為し
たるものと看做す」等の点において、民法第
六一九条本文の規定に対する特別規定たる関
係に立つものであるが、同条但書の規定に関
しては、借家法は、別に何等の規定を設けて
いないのみならず、借家法の規定全体の趣旨
からみても、特に右但書の規定を排除すべき
法意は、これを見とめることはできないので
あるから、借家法の適用を受ける建物の賃貸
借についても、民法六一九条但書の規定は、
その適用あるものと解しなければならない。
・・・(以下省略)・・・

- ② 最高裁判所昭和二八年三月六日

第二小法廷判決、民集七卷四号二六七頁

(記載省略 前記①の判例を引用)

- ③ 最高裁判所昭和四六年十一月二五日

第一小法廷判決

民集二五卷八号一三四三頁

(記載省略 前記①の判例を引用)

7 借家法の適用がある建物賃貸借契約で更新前
と更新後の契約に同一性を認めていない下級審
の判例紹介(民事執行事件においては、全国す
べての裁判所で、当初の契約と更新後の契約は
別という考え方に立った実務処理が定着してい
ると主張)。

- ① 神戸地裁昭和三十一年七月三十一日決定

下民集七卷七号二〇七八頁

(判決要旨 省略)

② 広島地裁昭和四一年六月六日判決

下民集一七卷五・六号四八四頁

(判決要旨 省略)

③ 大阪地裁昭和四六年二月二六日判決

判例時報六四四号七四頁

判例タイムズ二六四号三五六頁

(判決要旨 省略)

8 同一性説の考え方をとった下級審の裁判例とそれぞれに対する判例時報のコメント紹介

① 東京地裁昭和五六年七月二八日判決

判例時報一〇三七号(昭和五七年六月一日号)

一二二頁(確定)

(判決要旨 省略)

② 東京地裁昭和六二年一月二九日判決

判例時報一二五九号(昭和六三年二月二一日号)

六八頁(控訴〈和解〉)

(判決要旨 省略)

各判決を紹介した判例時報のコメントは以下の通り。

右①の判決のコメント (省略)

右②の判決のコメント (省略)

9 同一性を肯定した東京地裁の二つの判決及び各コメントに対する批判。(内容 省略)

10 昭和62年1月29日の東京地裁判(上記8-②)及び本件原判決で、当初の連帯保証契約の効力が合意更新後も存続すると解するのが相当と判断した理由とこれに対する反論

昭和62年1月29日の東京地裁判(第1審)における理由

(1) 建物の賃貸借においては、借家法の規定により、期間満了後も賃貸借関係が存続するのが原則であり、かつ更新の前後の契約には同一性が認められる

(2) 建物賃貸借契約自体が本来長期間にわたる性格のもので、保証人においても継続的に保証するものであることを認識している筈であ

る

(3) 建物賃貸借の保証人の債務はほぼ一定しており、賃貸借契約の当事者による更新後の債務について保証の効力を認めても、特に保証人に対し酷であるとはいえない

(4) 被告は、昭和五八年七月一日以降も賃借人が本件マンションで英語教室を営んでいることを知っていたにもかかわらず、原告にも賃借人にも保証しないということを申し出ていない

本件原判決(控訴審)における理由

(昭和62年1月29日東京地裁判決理由と同様の構成)

(1) 建物の賃貸借においては、借家法等の特別法により、期間満了後も賃貸借関係が存続するのが原則であり、かつ、更新の前後の契約には同一性が認められ、これは合意による更新の場合も同様である」ということ

(2) 建物賃貸借契約は本来長期間にわたる性格のもので、連帯保証人においても継続的に保証することを認識し得るものであること、本件でも、……契約書の第一条で、契約が更新可能であることを記載して、被控訴人において、それを認識し得たものと認められる

(3) 建物賃貸借の保証人の債務の範囲はほぼ一定しており、更新後の賃借人の債務について保証の効力を認めても、一般的には、特に保証人に対し酷であるとはいえない

(4) 被控訴人としては、実弟である賃借人が流通食品の仕事をしていて高額な収入があると認識していたため、連帯保証人になってからもその支払能力について心配しておらず、そのため契約の更新に関しては無関心であったものと推認され、同人が当初の賃借期間を超えて本件マンションに居住を続けていたことを知りながら、本件連帯保証について、その後特に何らの応答もしていない

反論

(一) 各理由の(1)について

我妻榮氏によって主張された同一性説が、判例上は、最高裁判所においても認められなかったことについては先に記したとおりであ

って、同氏死去の後も、その遺志を受け継ぐ学者達によってなお主張されてきてはいるものの、前記判例時報のコメントのあたかも判例、学説上同一性を否定する考え方がとられていたのは大審院時代のことで、近時は同一性を肯定する考え方が有力になっているなどという説明は全くの誤解であって、我妻氏の考え方こそ古い時代の建物の貸主の利益擁護という観点に立って主張された考え方で、立法論としても今日の社会で通用しない時代遅れの考え方というべきである（近時の借地借家法の制定に際しても同一性説の考え方に立った規定の整備などということがされた気配は全くない。）。

(二) 各理由の(2)について

通常の建物の賃貸借においては、借主が契約締結時に貸主側から保証人を要求された場合、保証人となってくれるよう頼む相手は、身内の者やごく親しい知人やしくは職場の同僚等であって、保証人を引き受ける者が借家法に詳しい裁判官や弁護士或いは大学の法学部の教授といった法律の専門家であったり、不動産取引業者等であるということはずまれなことである。そして法律の知識はなくとも、保証人にはうかつになるものではないということは誰でも承知しているので、できることなら保証人になどにはなりたくないと思えるのが普通で、様々な浮世の義理で、依頼を断り切れず、保証人を引き受けるようになった場合も、できればその責任の範囲は最小限にしたいと思えるのが普通であろう。そして、契約書に契約期間が明記してあれば、当然その契約期間内の保証と考えるのが普通で、たとえ期間満了後に契約の更新ということがあり得るということを知っていたとしても、貸主から要求されもしないのに積極的に更新後の期間についてまで保証しようと思える者などまずいないであろうし、仮に保証人に法律知識があれば、後で本件のような紛争が生じないようにしておくため、契約書の中に保証は当該契約の期間に限定する旨明記するようなこともするのではないかと考えられる。

いずれにせよ、「建物賃貸借契約は本来長期間にわたる性格のもので、連帯保証人においても継続的に保証することを認識し得るものである」などという考え方は非常識にも程があるというほかないものであり、また、「本件でも、……契約書の第一条で、契約が更新可能であることを記載して、被控訴人において、それを認識し得たものと認められる」とあるが、契約の更新が可能ということが分かったからといって、それだけで保証人となる者が、契約書に記載された期間が経過した後も当該建物の賃貸借が継続する限り、保証し続けることを認識できようはずもなく、不当な理由付けとしかいいようがない。

(三) 各理由の(3)について

各判決とも保証人が賃借人の債務不履行ないし不法行為によって賃借人に対して具体的な保証責任を負わなければならないような事態が発生する危険の増大ということをおぼれた考え方といわざるを得ない。前記のとおりできれば保証人になどなりたくないと考えてはいても、様々な事情で保証人を引き受けることになった者であっても、その保証する相手が契約当時既に賃料の不払いという事態がたちまち発生するような経済状態であったりすれば、通常は保証を断っていたはずで、保証を引き受けたのは、契約当時においては、少なくとも契約書に記載された期間は心配ないであろうと考えたからにはほかならず、万一その保証期間内に賃料が支払えなくなったりした場合は、賃借人に対して自分が責任を負うことになってその程度のことはやむを得ないと考えて保証を引き受けたところ、保証人の責任が更新後の契約にまで続くとなれば、長い期間のうちには賃借人の経済状態にも変化が生じて、保証の当時は考えてもいなかったような深刻な事態になることもあり得る（本件はまさにその実例といえよう。）のであって、保証人が具体的な責任を負担しなければならなくなる危険性というものは保証期間が長ければ長いほど大きくなってしまっているのである。

そもそも建物の賃貸借契約で保証人を必要とする最大の理由は、賃貸人には賃借人が一体どんな人なのか分からないので、その建物をきちんと使用してもらえるのか、賃料を約束どおり支払ってもらえるのか等々様々な心配があるところから、万一の場合には保証人に責任をとってもらおうということにして、賃貸借契約を締結し、賃借人との継続的な契約関係を安心してスタートできるようにするという点にあると考えられるのであって、無事契約期間が満了し、契約更新という時期にまで至れば、賃貸人としては賃借人がどのような人物なのかということも分かるようになり、あとは、保証人に頼らなくとも、自分自身の判断と責任で、賃借人との間の契約関係を処理することができる状態になったと考えべきもので、それ故、民法六一九条二項においても敷金以外の担保は消滅する旨規定し、借家法においても特別の規定を設けるようなことまではしなかったと理解できるのである（更にその後も保証人を必要とすると考えれば、その時点で新たに保証契約を締結すべきものである。）。

(四) 各理由の(4)について

連帯保証人が契約期間後も賃借人が当該建物に居住していることを知っていて、何も言わなかったということがあっても、保証期間が過ぎていけばもはや自分の責任外のことなのであるから、とやかく言う必要はないのであって、何もいわないのは当然の話である。仮に保証人についても期間満了後何も言わなければ、更新後も保証人の責任が継続するということを認識していたとするならば、余程気のいい人でない限り、きちんと断るはずで、何も言わないのは、むしろ期間の満了によって保証人としての責任は終了したと考えたからであるとみる方が常識に適っている。

11 結論（要約すると以下の通り）

貸主は、契約締結当時においては不明であった借主がどのように建物を使用するかや賃料支払能力等について、契約開始後相当期間

が経過するころには、理解できるようになり、契約更新に際し、引き続き建物を賃貸すべきかどうかの判断を貸主自身で行える状態になるうえ、契約更新後に賃料不払い等の債務不履行が生じても、契約を解除したり、敷金から未払賃料の回収をするなどの方法で、貸主自身で自らの利益を守る方法を講じることができる。

一方で、保証人は、保証人となることでなんら利益を得るものではなく、単に危険を負担するに過ぎないのであるから、保証人自身が更新後の契約においても保証人となることを承諾してでもない限りは、更新後の契約についてまで保証人の責任は及ばないということと格別不都合はない。

期間満了後も賃貸借契約が更新されて存続するのが通常であるという理由だけで当然に保証人の責任が更新後も存続するとすれば、貸主が借主に長期間賃料不払いの状態を重ねさせた後、とんでもない状況になってから、保証人が貸主から多額の未払賃料の請求をされることとなり、保証人にあまりにも苛酷な責任を負担させることになりかねない。

第二点

民法一条二項（信義誠実の原則についての規定）の解釈適用の誤り

一 原判決で、賃料滞納状態を長期にわたり放置した後の保証債務の支払請求が、信義則違反には当たらないとした理由。（要約）

- (1) 賃貸借契約を解除するかどうかは賃貸人が決定すべきであること
- (2) 控訴人は、賃借人の事業が業績不振で、同人の身体の調子が悪いことに同情し、好意的に契約更新の合意をしたこと、控訴人は、なるべく保証人に迷惑をかけずに賃借人自身に解決させようとして粘り強い交渉をし、これに時間がかかったことが認められること
- (3) 本来、賃貸人が連帯保証人に対して、賃借人の賃料不払の事実を通知しなければならない義務はないこと。

二 原判決で揚げた理由に対する反論と民法一条二項（信義誠実の原則についての規定）の解釈適用を誤っている旨の主張（要約）

1 極めて長期間にわたる賃料の不払いが続いてきたという状態の中で、賃貸人である被上告人が、債務不履行を理由とする契約解除の手続きをとらないばかりか、自ら賃借人との間に、賃料の不払いが生じた後も、二回にわたり「賃貸借を更新する旨の合意」までしていた一方、保証人である上告人に対しては、賃料不払が五年半に及ぶまで何一つ連絡してこなかったという本件事実関係の下では、被上告人が早い時期に契約解除の手続きをしていさえすれば発生せずに済んだはずの多額の未払賃料を長期間何も知らされずにいた上告人にすべて負担させるというのは余りにも苛酷である。

2 確かに契約を解除するかどうかは賃貸人が決定すべきことではあるが、契約解除できる状態になったにもかかわらず賃貸人の意思で契約解除の手続きをとらないというのであれば、その結果生じる不利益は賃貸人自身に負担させるべきで、それを保証人にまで及ぼすのは酷であり、筋違い。保証人は、万一賃借人に賃料滞納という事態が生じて、仮に賃貸人から未払賃料の請求をされるとしても、実際に保証人が負担することとなる金額は、敷金等の相殺が行われ、さほど大きなものにはならないと考えて保証するにもかかわらず、賃借人による賃料不払いが生じた後、賃貸人がいつまでも契約解除の手続きもとらず、保証人への連絡もせず、その結果滞納賃料の額が莫大なものになった場合にまで、保証人が滞納賃料全額を支払わなければならないというのでは、余りにも酷である。

仮に通常の場合、賃借人の賃料不払いを賃貸人が保証人に通知する義務はないとしても、賃借人の賃料不払いが長期間続くなど異常な事態になった場合は、信義則上賃貸人には保証人にそのことを通知すべき義務が生じ、その通知を欠いた場合は、通知すべき時期以降の賃貸借についてはもはや保証人の責任を追求することはできなくなると解するのが相当。

原判決は、右東京地裁（昭和62年1月29日）の判決と全く同様の理由付けで、信義則違反とはいえないという判断をしたが、東京地裁の判決の事案と本件事案では、滞納期間が大きく異なっている点（前者は約14ヶ月、後者は約26ヶ月相当）について何ら検討をしていない。

[参考判例]

1-1. 区営住宅において、使用料等の滞納が長期にわたり継続しているにもかかわらず、賃貸借契約の解除等の措置をとらず放置した上で、連帯保証人に対し行った保証債務の履行請求が、信義則に反し権利の濫用として許されないとされた判例

（平成24年7月18日 東京地裁）

事案概要：

区営住宅において賃借人（Y1 母）が退去した後も、同居人（A 息子）が居座り続け、使用料の支払いもせず、退去に応じなかった。

当初、賃貸人（X 特別区）の担当官は、賃借人にAを退去させるよう求めたが成果が上がらず、その後周辺住民からAの迷惑行為による苦情が発生し始めたこともあり、賃借人と共にAと面談し退去を求めたが、本件使用許可の取消、建物明渡請求等の対応を取ることはなかった。このような状況で、約5年が経過しようやく区が使用許可の取り消すとともに、未払使用料及び使用料相当損害金の支払いを、賃借人と連帯保証人（Y2 賃借人の娘）に請求。支払いがなかったことから提訴となった事案。

当事者：

原告 X 特別区
 被告 Y1 賃借人（個人 母親）
 被告 Y2 連帯保証人（個人 娘）
 A 無断同居人（個人 Y1 息子）

結果：

退去後の使用料等について、Y1は、自らは転居済であること、再三の退去要請にもかかわらずAが居座っていたことを理由に、負担の義務はない旨主張したが認められず、また、消滅時効についても、返済計画書の差入れなど債務承認行為を

行っていることを理由に完成していないと判断され、Y1への請求は全額認容された。

一方、Y2からの権利濫用の主張については、Aを任意に退去させることが極めて困難であると明らかになり、Y1、Aともに資力も収入もなく、Y2に対し滞納使用料の支払を求めざるを得ないことが、認識できた又は容易に認識することができた時点で、Xには保証債務額の拡大を防止すべき信義則上の義務が生じたにもかかわらず、契約解除等により防止策を講じなかったため、上記時点から一定期間経過後の使用料等を請求する事は、信義則に反し権利の濫用として許されないと判断。Y2に対する請求は、一定期間相当の使用料等に限って認容された。

判例要旨：

三 被告Y2に対する請求についての権利濫用ないし連帯保証債務の範囲の制限の成否について

(1) 我が国の法令上、債権者の損害軽減義務ないし損害拡大防止義務を正面から定めた規定は、国際物品売買契約に関する国際連合条約（平成二〇年条約第八号。同条約には国内法的効力がある。）七七条以外には見当たらない。また、建物賃貸借契約において、賃借人の賃料不払によって賃貸人に解除権が発生した場合に、賃貸人に当該解除権の行使を義務付ける規定が存在しないことは、原告主張のとおりである。しかしながら、建物賃貸借契約における賃借人の保証人は、未払賃料や賃料相当損害金等を賃借人に代わって支払う債務を負担するものであるところ、賃借人が賃料不払を続けながら賃貸建物を明け渡さない場合、当該保証人には、当該賃借人に代わって賃貸建物を明け渡す法的権能も、当該賃借人をして賃貸建物の明渡しをさせる法的権能もないため、当該保証人の上記支払債務が無制限に拡大し得ることは、被告Y2主張のとおりであって、同じく保証人であっても、売買契約の買主の保証人や金銭消費貸借契約の借主の保証人が、当該売買代金又は当該貸付金を主たる債務者に代わって完済すれば、それ以上に支払債務が拡大することがないのと根本的に異なる点である。したがって、賃借人が賃料

不払を続けながら賃貸建物を明け渡さないという事態が生じた場合、賃貸人には、保証契約の当事者として、保証人の上記支払債務が当該保証契約に即して通常想定されるよりも著しく拡大する事態が生ずることを防止するため、当該保証人との関係で、解除権等の賃貸人としての権利を当該賃貸借の状況に応じて的確に行使すべき信義則上の義務を負うというべきであり、当該賃貸人が当該権利の行使を著しく遅滞したときは、著しい遅滞状態となった時点以降の賃料ないし賃料相当損害金の当該保証人に対する請求は、信義則に反し、権利の濫用として許されないとすべきである。……(中略)……

もつとも、賃貸人に解除権が発生した場合であっても、主たる債務者に未払賃料の支払の意思と能力があるときもあり、また、そうでないときでも、賃貸人の中には、話し合いによる賃貸建物の任意の明渡しを受けるように努め、訴訟提起に至ることはできる限り避けたいと考える者も多いことや、訴訟提起を決断した後、賃借人等に対して賃貸建物の明渡しを求める訴えを実際に提起して、勝訴判決を得て、当該賃貸建物の現実の明渡しを受けるまでも事案に応じて相当の時間がかかることなどに照らすと、上記の信義則違反があったと認めるためには、当該事案に照らし、これらの諸事情を考慮してもなお、保証人との関係において、賃貸人による解除権等の行使に著しい遅滞があると評価されることを要するというべきである。

……(中略)……

(4) 話し合いによりAを本件住宅から任意に退去させることが極めて困難であることが明らかになった平成一九年四月以降の経緯についてみるに、……(中略)……原告は、被告Y1にも、Aにも、滞納使用料等を支払う資力も収入もなく、滞納使用料等が今後も増大し、その支払を連帯保証人である被告Y2に求めざるを得ないことを認識していたか、少なくとも容易に認識することができたものと認められる。そうすると、平成二〇年三月末の時点では、本件住宅の滞納使用料等が既に二年と一か月分に及んでいたことも考慮すると、原告は、被告

Y 2の保証債務の額が通常想定されるよりも著しく拡大する事態が生ずることを防止するため、速やかに訴訟を提起すべき信義則上の義務があったというべきである。そして、Aは本件住宅の不法占拠者であり、また、被告Y 1は二年分を超える使用料等を滞納していたのであるから、原告が訴えを提起すれば、A及び被告Y 1に対して本件住宅の明渡しを命ずる判決が速やかに言い渡されたであろうことは確実である。以上によれば、原告が訴訟を提起するには区議会の承認を得る必要があることや、勝訴判決確定後に本件住宅の現実の明渡しを受けるまでに数か月を要すると考えられることを考慮しても、平成二〇年三月末から更に一年間が経過した後である平成二一年四月一日の時点では、もはや著しい遅滞があったものと評価せざるを得ないというべきであって、同日以降の滞納使用料等及び使用料相当損害金を被告Y 2に請求することは、信義則に反し、権利の濫用として、許されないというほかない。

1-2. 上記1-1の事案に関する控訴審（平成25年4月24日 東京高裁）

事案概要：参考判例1-1参照

当事者：参考判例1-1参照

（原告Xを控訴人Xに、被告Y 2を被控訴人Yに読み換える。但し、賃借人は控訴しなかった為、表示をY 1からCに変更。）

結果：

Xは原判決を不服として控訴したが、控訴審でも原判決を支持し控訴を棄却した。

なお、控訴審判決においては、Xが生活保護を支給する機能を担っている中、Aが支給対象となることを認識しながら、その手続きを怠り滞納額を拡大させたことを、信義則に反し権利の濫用と判断される要因の1つに挙げている。（詳細以下の通り）

判例要旨：

X（控訴人）とC、A及びY（被控訴人）との間の法律関係は、(i) 控訴人の住宅課の所管にかかる本件住宅の賃貸借契約上の賃貸人（X）と

賃借人（C）及び同居人（A）並びに賃借人の連帯保証人（Y）という関係と、(ii) Xの生活福祉課の所管にかかる生活保護法に基づく、生活保護の実施機関（X）と被保護者（C及びA）という関係の両面がある。

・・・・・・（中略）・・・・・・

Aについては、同人がCとの同一世帯を解消し、A一名を世帯主とする世帯を構成するに至った平成一八年三月一日以降、実際に住宅扶助が支給されるに至る平成二四年四月までの間についても、住宅扶助を含めた生活保護が必要であることは明らかであったといえるのであり、控訴人生活福祉課が、Aについて生活保護の必要性及び本件住宅における居住の事実、並びに本件住宅の従前の使用料等の額を認識しつつも、住宅扶助を支給しないとしたことは実質的にみて相当とは解されない。

上記に検討したとおり、控訴人生活福祉課は、Aからの生活保護の受給申請に対し、平成一八年三月一日以降も住宅扶助を支給すべきであった。すなわち、本来、CとAの身分関係から、Aの同居の許可を得られない理由が乏しい状況にあったのであるから、Cにおいて本件住宅から退去する意向が明らかとなった平成一八年一月一九日以降、控訴人住宅課と折衝した上、本件住宅の使用の承継の許可を得させることなどした上、住宅扶助を支給するよう配慮することが相当であったと解される。そして、Aに対する本件住宅の使用の承継の許可が、同年二月末日までに得られていれば、同年三月一日以降の本件住宅の使用料等の滞納は発生しなかったこととなる。

仮にAの日常の言動から、本件住宅の使用の承継の許可を得ることが困難であるという場合には、控訴人生活福祉課は、すみやかに、Aの転居先を斡旋し、新たな転居先における住宅扶助を支給すべきであった。この場合は、Aの非協力的な態度等を勘案しても、通常は一年以内に転居先を斡旋し、Aの本件住宅からの退去を実現することは、十分に可能であったものと解される。そうすると、遅くとも、原審が控訴人の被控訴人に対する滞納使用料等及び使用料相当損害金の請求が権利濫用に当たるとした平成二一年四月一日までには、Aにつき、転居先を斡旋し、本件住宅から

の退去を実現できたことは明らかである。

・・・・・・(中略)・・・・・・

以上によれば、控訴人生活福祉課は、Aに対する必要な住宅扶助を支給して本件住宅の使用料等の滞納の発生を防止することが十分可能であったと解されるから、この点も信義則違反を基礎づける重要な事実と評価される。すなわち、この事情は、原審が控訴人の滞納使用料等及び使用料相当損害金の請求の一部が信義則に反し、権利の濫用であると説示するところに加えて、信義則違反となるというべきである。

・・・・・・(以下省略)・・・・・・

**2. 保証人の同意がない場合、賃貸借契約更新後は、保証債務を負わない旨の主張が、最高裁判例に照らし認められないとされた判例
(平成22年9月30日 東京地裁)**

事案概要：

賃貸借契約において賃借人の賃料不払を理由に、賃貸借契約を解除し、賃借人に対しては、建物明渡しと未払賃料(約8ヵ月分)ないし賃料相当額損害金の支払を、連帯保証人に対し未払賃料ないし賃料相当額損害金の支払を求めた事案。

賃借人は、賃料不払いは、賃貸人に信用不安が生じたことから保証料の保全を目的として行ったものであり、賃貸人の修繕義務違反と合わせて、正当な理由があると主張した。

また、連帯保証人は賃貸借契約更新時に連帯保証契約の更新には応じていないことを理由に、賃貸借契約更新後は連帯保証債務を負わない旨主張した。

当 事 者：

原 告 賃貸人(法人)
被告会社 賃借人(法人 宅建業者)
被告Y1 連帯保証人(個人 被告会社代表)

結 果：

賃借人の主張する不払を正当化する事由は認められず、賃料不払により信頼関係は破壊されていると認められた。また、連帯保証人への請求についても、平成9年11月13日の最高裁判決を引用し、本件では、更新後の賃貸借契約を保証の対象外とする特段の事情も、保証履行請求が信義則違

反とされる特段の事情も窺われないことから、連帯保証人の主張は認められないとし、賃貸人の請求が認容された。

判例要旨：

被告らは、被告Y1は本件賃貸借契約の更新の際に、本件保証契約1、2について更新する旨の合意をしていないから、本件賃貸借契約更新後は保証人としての責任を負わない旨主張する。

しかし、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契約から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意がされたものと解するのが相当であり、保証人は、賃貸人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られる場合を除き、更新後の賃貸借契約から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを免れないというべきである(最一小判平成9年11月13日集民186号105頁)ところ、本件全記録に照らし、上記特段の事情は窺われないし、原告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特段の事情も窺われないから、被告Y1は本件賃貸借契約における保証債務を免れないというべきである。

**3. 賃貸借契約に添付された約款上の規定から、合意更新後も保証債務を負う旨合意されていると判断された判例
(平成22年12月21日 東京地裁)**

事案概要：

建物賃貸借契約において賃借人の賃料不払を理由に、賃貸借契約を解除し、賃借人及び入居者に対し建物明渡しを、賃借人及び連帯保証人に対し未払賃料(約6ヵ月分)及び賃料相当額損害金の支払を求めた事案。

賃借人は、請求額から敷金相当額が控除されるべき旨主張し、連帯保証人は賃貸借契約更新時に保証契約の更新について何ら連絡もなく、保証契約更新に合意していない旨主張した。

当事者：

原告 貸貸人（個人）
 被告会社 賃借人（法人）
 被告Y1、2 入居者（個人 Y1は被告会社の
 代表 Y2はその同居人）
 被告Y3 連帯保証人（個人 賃借人らとの関
 係不明）

結果：

賃借人の主張する敷金の相殺は、敷金返還債務が明渡し完了をもって発生するものであり、現時点で相殺を主張することはできないとし、また、連帯保証人の主張については、賃貸借契約に添付されている約款上の記載から合意更新後も連帯保証を負うことが合意されていると認められるとして、貸貸人の主張が認容された。

判例要旨：

しかしながら、証拠によれば、本件契約に係る住宅賃貸借契約書には、住宅賃貸借契約約款が添付されており、この約款の第19条第1項には、連帯保証人は、賃借人と連帯して、本件契約から生じる賃借人の一切の債務を負担するものとし、このことは、本件契約が合意更新あるいは法定更新された場合も同様とする旨規定されていること、及び被告Y3は、この住宅賃貸借契約書の連帯保証人欄に自署、押印したことが認められ、これらの事実を前提とすると、被告Y3は、本件契約に関する連帯保証契約締結時に、原告との間で、本件契約の合意更新後も連帯保証人としての責任を負うことを合意したものと認められ、他に同認定を左右する事実を認めるに足りる証拠はない。

したがって、被告Y3が、本件契約の合意更新後も連帯保証責任を負うことは明らかであるから、被告Y3の前記主張は採用することができない。

4. 合意更新後も連帯保証を引き受ける旨の規定は、消費者契約法10条に反しないと判断され、本規定により、合意更新後も保証債務を負う旨合意されていると判断された判例
 （平成23年6月17日 東京地裁）

事案概要：

賃貸借契約に関する保証契約に基づき、連帯保

証人に対し未払賃料及び共益費（約7ヵ月分）並びに賃料相当額損害金の支払を求めた事案。

連帯保証人は、賃貸契約更新時に更新契約書への署名を断っており、保証契約更新されていないこと、及び連帯保証確約書の規定（契約の更新およびそれに伴う賃借料の変更後においても、賃借人と連帯して一切の保証を引き受けます）や賃貸借契約書上の規定（丙（被告）は、乙（A）と連帯して、合意更新・法定更新にかかわらず本契約が存続する限り、本契約から生じる乙（A）の一切の債務を負担する。）は、消費者に一方的に不利であり消費者契約法10条に違反し無効であることを主張した。

当事者：

原告 貸貸人（個人）
 被告 連帯保証人（個人 賃借人の同業者）

結果：

連帯保証人は、連帯保証契約の更新合意は、民法619条2項の規定に比べ責任を加重するものであるとして、消費者契約法10条の適用を主張したが、そもそも借地借家法の適用を受ける場合には、上記民法の規定は適用されず、従って契約書等の合意により、連帯保証は更新後の賃貸借契約に及ぶとして、貸貸人の請求が認容された。

判例要旨：

(2) ア そこで検討すると、消費者契約法10条は、「民法、商法（明治32年法律第48号）その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」を無効とすると定めているところ、借地借家法の適用を受ける期間の定めのある建物賃貸借については、法定更新制度の採用により、正当の事由がなければ貸貸人からの更新拒絶ができず、原則として賃貸借関係が継続するものとされていることから、賃貸借関係は更新の前後によって同一性を失うことはなく、前の賃貸借につき当事者の供した担保は消滅せず、更新後の賃貸借にも及ぶものと解せられるから、借地借家法の適用を受ける本件については民法619条2項は適

用されず、したがって被告の消費者契約法10条に基づく本件更新後保証条項等の無効主張はその前提を欠くものというべきである。

イ なお、仮に本件について民法619条2項の適用を肯定した場合において（この場合、本件更新後保証条項等は民法619条2項よりも被告の義務を加重するものであることは否定できない。）、本件更新後保証条項等が民法1条2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるかどうかについて検討する。

・・・認定の事実記載（省略）・・・

前提事実及び上記認定の事実によると、被告は銀座で画廊「aギャラリー」を経営しており、Aとは同業者という仕事上の繋がりから本件賃貸借契約について連帯保証人となったものであること、借地借家法の適用を受ける期間の定めのある建物賃貸借については、法定更新制度の採用により、正当の事由がなければ貸貸人からの更新拒絶ができず、原則として賃貸借関係が継続するものとされていることから、保証人となろうとする者も更新による賃貸借の継続を予期すべきものであるし、保証人が負うべき責任についても定期的かつ金額の確定した賃料債務を中心とするものであって保証人が予期しないような保証責任が一挙に発生することがないのが通常であることから、更新後の保証継続を肯定しても保証人に特に酷であるとはいえないこと、一方、建物賃貸借契約の場合、原則として賃貸借関係が継続するのに当初の約定期間の経過により保証が外れることは貸貸人側の信頼を害することになること、原告及びその代理人の説明義務についても、上記認定のとおり連帯保証確約書に本件賃貸借契約の内容及び連帯保証人の責任範囲について明確に記載されていることから、画廊を経営する被告に対してそれ以上説明すべき義務までは認め難いなどからすると、本件更新後保証条項等が民法1条2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものとは認められない。

5. 連帯保証人から回収を見込んで、滞納状態を放置した場合の保証債務の履行請求は信義則に反するとの主張が認められなかった判例
(平成23年6月17日 東京地裁)

事案概要：

賃貸借契約に関する保証契約に基づき、連帯保証人に対し未払賃料及び共益費（約9ヵ月分）並びに賃料相当額損害金の支払を求めた事案。

連帯保証人は、当初の3年間についてのみ保証する約束であり、最初の賃貸借期間満了時に連帯保証人を外すよう要求したことから保証契約は更新されていないこと、及び仮に保証契約が継続しているとしても、貸貸人は、延滞等の兆候があったにも関わらず、賃貸借契約を解除せず、放置したうえで、連帯保証債務の履行を求めるのは、連帯保証人から回収を図ろうとする意図に基づくものであり権利の濫用に当たることを主張した。

当事者：

原告 貸貸人（個人）
被告 連帯保証人（個人 賃借人との関係不明）

結果：

平成9年最高裁判決を引用の上、更新後の賃貸借に関しても連帯保証を負うことに反する趣旨をうかがわせる特段の事情は認められないとして、連帯保証人の保証義務を肯定し、認定事実等からは、貸貸人が連帯保証人からの回収を見込んで契約解除を遅らせたとは推認できないとして、権利濫用の抗弁を認めず、貸貸人の主張が認容された。

判例要旨：

- 1 争点1 更新後の賃貸借契約上の債務につき保証責任を負うかについて（要約）
平成9年判決を引用の上、保証契約上、保証期間を当初3年とする規定はなく、賃貸借期間満了前に連帯保証人から外すよう申し入れがあったと認めるに足る証拠はないとして連帯保証人の各主張を採用する事ができず、本件保証契約については、特段の事情があるとは認められない。
- 2 争点2 権利濫用の抗弁の成否について
(2) ……中略……確かに、前記第2の1(1)の

事実によれば、本件賃貸借契約には、Bが賃料の支払を2か月分以上を延滞したときは原告はその支払を催告することなく本件賃貸借契約を解除することができる旨の無催告解除条項が存することが認められる。

しかしながら、弁論の全趣旨によれば、Bによる本件建物の賃料の支払は遅れがちであったものの、Bは、平成21年7月分及び8月分の賃料については約5か月遅れの平成21年11月25日に上記賃料を支払っており、原告は、賃料の支払をもう少し待ってほしいとのBの言葉を信用して、その後も滞納賃料が支払われるのを待っていたことが認められる。

以上の事実に加え、前記第2の1(5)のとおり、原告は、Bから上記賃料支払がされてから約5か月後の平成22年4月22日には、B及び被告に対し同日付けの催告書を発送し滞納賃料の支払催告の процедуруを開始したことに照らすと、被告が挙げる前記(1)の事実等のみでは、原告が、被告からの滞納賃料の回収を見込んで故意にBの賃料滞納を放置し、本件賃貸借契約の解除を遅らせたとの事実を推認するには足りず、他に同事実を認めるに足りる証拠はなく、これを推認させる事実もうかがわれない。

(3) 以上のとおりであるから、被告の権利濫用の抗弁は、その前提とする事実を欠くものといわざるを得ず、採用することができない。

6. 自らが署名押印していないことを理由とする連帯保証契約無効の主張、および、賃借人の不払いを賃貸人が長期にわたり放置したことを理由とした保証債務履行請求が信義則に反するとの主張が認められなかった判例
(平成23年6月27日 東京地裁)

事案概要：

賃貸借契約に関する保証契約に基づき、連帯保証人に対し未払賃料及び共益費（約43か月）並びに賃料相当額損害金の支払を求めた事案。

連帯保証人は、自分は連帯保証契約に署名押印しておらず、賃借人が印象を持ち出し勝手に署名したものであり、仮に保証義務を負っていると判

断された場合でも、賃貸人が賃料不払いにより、解約可能となっているにも関わらず、明渡請求もせずに放置の上、連帯保証人に滞納額全てを請求するのは信義則違反であると主張した。

当事者：

原告 賃貸人（個人）
被告 連帯保証人（個人 賃借人Aは妻Cの連れ子で養子縁組済）

結果：

押印された印影は連帯保証人の実印によるものであり、連帯保証契約は真正に成立したものと推定されるが、これを覆す証拠はなく、また、最終的に43か月の滞納賃料を請求しているが、その間わずかではあるが賃借人から支払いを受けていることから、賃貸人が連帯保証人からの回収を企図して、連帯保証人に連絡せずに滞納を放置したとは認められないとして、賃貸人の主張が認容された。

判例要旨：

- 1 争点(1) 連帯保証契約の成否について

賃貸借契約書の被告名下の印影が被告の印章によって顕出されたものであることは当事者間に争いがなく、印鑑証明書によれば、上記印影が登録印鑑であることが認められるから、特段の反証のない限り、賃貸借契約書は真正に成立したものと推定される。

被告は、Cが被告に無断で賃貸借契約書に記名押印したことについて主張するが、本件の全証拠によっても、上記推定を覆すに足りない。

よって、被告は、本件賃貸借契約に基づくAの債務につき連帯保証したものと認められる。

- 2 争点(3) 信義則による制限等について

(1) 原告と被告との間の連帯保証契約は、賃貸借期間満了後の帰趨について定めがないことが認められるところ、特段の事情のない限り、更新後の賃貸借から生ずる債務についても保証の責めを負う趣旨で保証契約をしたものと解するのが相当である。

(2) しかるに、被告は、信義則に基づき、保証債務を限定すべきであると主張するのでこの点について検討する。

・・・認定の事実記載（省略）・・・

(3) 以上認定の事実に基づけば、原告が平成21

年11月に解除の意思表示をした時点で、本件賃貸借契約にかかる滞納賃料は43か月分のぼっており、その間、平成19年3月及び平成21年3月に本件賃貸借契約が自動更新されたことが明らかである。しかし、他方、原告は、それまでに、A及びB（Aの同居人）から書面を徴求したほか、被告に対しても2度内容証明郵便を送付しており、また、わずかとはいえAから滞納賃料の一部の支払いを受けていたのであるから、これら及び上記滞納賃料の額に照らせば、原告において、例えば保証人から回収することを企図して保証人に連絡もせずに継続的な賃料の滞納を放置したなど、保証人に対して保証債務の履行を請求することが信義則に反すると評価すべき事情があったとまでは認めることができない。

【参考資料③】 和解調書—省略—

原審判決内容に準じた水準で和解

【参考資料④】

建物賃貸借契約の概要

(賃貸借物件の表示)

名称 a教会
所在地 愛知県犬山市〈以下省略〉
構造・面積 木造・鉄骨造
1階約93.38平方メートル
2階約38.97平方メートル

(業種及び目的)

業種は喫茶店として使用する。

(契約期間)

2003年3月1日から2006年2月28日まで3年間とする。

(賃料・その他授受される金銭)

賃料・月額 金150,000円
共益費・駐車料 賃料に含む
礼金 金350,000円
保証金 金300,000円

保証金の償却 30パーセント

(支払方法)

支払期限・翌月分を毎月末日までに支払う。
支払方法・振込み

(契約解除)

第12条 甲（原告）は乙（訴外A）が（保証金・敷金）の有無にかかわらず、次のいずれかに該当するときは何ら催告することなしに本契約を解除することができるものとする。

- (1) 賃料を2ヶ月以上延滞したとき。
- (2) 以降省略

(連帯保証人)

第14条 連帯保証人は、賃料の支払い等本契約に基づく乙の一切の債務について保証し乙と連帯して履行の責めを負うものとする。

(契約書末尾には、賃貸人、賃借人と並んで連帯保証人の署名・押印あり)

【参考資料⑤】 経緯一覧

年	月	日	内 容
12	3	1	X（賃貸人）とA（賃借人）が、本件物件を対象とした賃貸借契約を締結。当初の連帯保証人はC。 （普段は住居兼喫茶店として使用 日曜日には教会として信者が集合）
			延滞発生、前連帯保証人から交代の意思表示あり
15	3	1	前契約の期限が到来。新たな契約は結ばれず法定更新となる。
	8	13	Y（連帯保証人）はAからの依頼により本件賃貸借契約に連帯保証人として署名した。 ・賃貸借契約の期間は、平成15年3月1日（約5カ月半遡る）から3年間。 ・当時YはAから保証期間は1年間と説明されていた旨主張。 ・Yへの説明は、B（管理会社社長・Xの甥）がボールペンで指し示しながら、契約期間、契約金額、Yが連帯保証人として平成15年3月1日からの賃料債務を連帯保証することについて説明がなされた。 ・Yの同席のもと、BとAの間でこの時点での滞納賃料額の確認と滞納賃料及び未払礼金分（合計約204万円）をXに支払う旨を約する覚書が作成された。
	8	24	Aの教会の週報に延滞賃料支払の為、献金するよう呼びかける記事が掲載された。
	9	16	※滞納賃料のうち40万円を支払。
	10	30	※滞納賃料のうち30万円を支払。
16	2	5	XがAに対し動産執行を行うが、執行不能により終了。 （差押え可能な財産なし）
	2	24	※滞納賃料のうち50万円を支払。
	3	8	※滞納賃料のうち30万円を支払。
17	3	16	※滞納賃料のうち15万円を支払。
	3	21	AがXに滞納賃料全額（275万円）を支払う旨連絡。
	4	19	AがYから滞納賃料支払の為の資金（275万円）を借用。
	4	25	滞納賃料全額275万円を支払。
	7	7	AがF社（管理会社、Bが経営）に対し、連帯保証人の交代と滞納家賃の支払猶予を求める旨の書面送付。
	10	28	F社がYに対し、滞納家賃90万円の支払を請求。（11月3日到着）。
	11	2	AがF社に対し、滞納賃料額の承認とその支払猶予を求める旨、書面で連絡。
	11	21	※滞納賃料のうち30万円を支払。
18	9	19	※滞納賃料のうち15万円を支払。

年	月	日	内 容
19	5	17	F社がYに対し、滞納家賃330万円の支払を請求。 (19日到着)
	5	20	Aが、本件賃貸借契約の連帯保証人を平成17年11月8日付でYからD(第三者)に変更する旨の念書案を作成し、F社に提示。
	6	1	AからF社に対し、Yが精神疾患で療養中である旨の連絡と、滞納家賃支払いと建物及び西側土地を購入する旨の提案あり。
	8	5	Aが、本件賃貸借契約の連帯保証人を平成17年11月8日付でYからDに変更する旨の念書案を再作成し、F社に提示。
	9	14	Yが、F社に対し、今後は新しい連帯保証人が責任を負い、Yは責任を負わない旨連絡するとともに、新しい連帯保証人との間で契約の更新を行うよう要請する旨通知。(F社が受取らず返送)
	12	14	Yが、X及びF社に対し、Dが連帯保証人となり今後Yは連帯保証の責任を負わない旨契約書に記載するよう、内容証明郵便にて要望。Xには翌日到着。F社は受取らず返送。
	12	21	XがYに対し滞納家賃435万円の支払い請求。(24日到着)
20	1	8	※滞納賃料のうち15万円を支払。
	2	4	※滞納賃料のうち15万円を支払。
	2	22	Y代理人(弁護士)がXに対し、平成18年3月1日以降の連帯保証責任を負わない旨の内容証明送達。(24日到着)
	3	3	※滞納賃料のうち12万円を支払。
	3	21	F社からYに対し、連帯保証人としての責任は継続している旨回答。
	4	11	Y一家が教会を退会。その後、YはAに対し貸金返還請求訴訟を提起し、6月5日に勝訴判決。これを踏まえ、預金債権の差押えや財産開示を行うが、成果は上がらず。
22	5	14	F社からYに対し、滞納家賃813万円の支払い請求あり。(15日到着)
	6	4	AからXに対し、滞納家賃及び今後発生する賃料を支払う旨の連絡。
	8	24	XとAとの間で、本件賃貸借契約が同条件で継続している旨を確認する覚書締結。

※は、賃借人Aの支払い実績