

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第284回）検討報告〉

賃料保証会社の代位弁済は賃借人の賃料不払事実には消長を来すものではないとして賃貸人による契約解除請求が認容された事例

（契約代金請求事件）

◎大阪高裁 平成25年11月22日判決

平25（ネ）2227号（上告棄却 上告却下 上告不受理決定により確定）

ウエストロー・ジャパン

調査研究部

（委員会担当：金子 寛司、中戸 康文、畑山 雄二、中島 功二、葉山 隆）

はじめに

第284回の委員会では、建物賃貸借において、賃貸人が賃借人に対し賃料不払を理由に契約解除、建物明渡請求を、また賃料保証会社が賃借人に対し求償金元本の支払を請求した事案（大阪高裁平成25年11月22日判決 平成26年6月26日上告棄却 上告却下 上告不受理決定により確定）を取り上げた。

本件は、X 1（被控訴人 賃貸人）とY（控訴人 賃借人）との間で締結した建物賃貸借契約において、X 1がYに対し、賃料不払を理由とした賃貸借契約解除、建物明渡請求を、またYと保証委託契約及びX 1と保証契約を締結して本件賃貸借契約の保証人となったX 2（被控訴人 賃料保証会社）が、Yに対し、代位弁済した金員等の支払を求めた事案である。

原審では、Yは入居2ヶ月目から賃料を不払し、その後も賃料不払が常態化され、その不払は1年間にも及んでおり、かつYはX 1らの催促に対し保証人に請求するよう求める等、自ら賃料を支払おうとしない態度を示し

ていることにより、X 1とYとの信頼関係は破綻したとして、X 1及びX 2の請求が全て認容された。Yはこれを不服として控訴した。

控訴審では、Yは、X 2の代位弁済でYの賃料はX 1に支払われており不払はないためX 1との信頼関係は破壊されていないとして、解除無効を追加主張した。これに対し裁判所は、賃貸借保証委託契約に基づく賃料保証会社の支払は代位弁済であって、賃借人による賃料支払ではなく賃借人の賃料不払事実には消長を来すものではないから、賃料不払による賃貸借契約の解除原因事実の発生という事態を妨げるものではない等として、Yの控訴を棄却した。Yはこれを不服として上告したが、X 1に対する上告は棄却、X 2に対する上告は却下、X 1及びX 2に対する上告受理申立ては不受理決定とされ、本判決は確定している。

委員会では、信頼関係の破壊に至っているか判断する場合、保証債務の履行をどう見るか、本件判決に対する考えが述べられる等、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」を参照いただきたい。

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、行政等で構成）において、賃料滞納している賃借人に対する対応、賃料滞納先とのトラブル事例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。

<ワーキング意見>

○賃料滞納している賃借人に対する対応

- ・賃貸を行っている関連会社の対応を確認したが、滞納を続ける賃借人に対しては、賃料保証会社と協議の上で、3ヵ月程度代位弁済を停止し、賃貸人に対する未払い状態を作ってから訴訟に踏み切っているようだ。

○本件の対応について

- ・賃借人と賃料保証会社の間の保証委託契約に、賃借人が賃料3ヵ月相当額以上の支払いをしなかった場合、代位弁済を中止することができるとしているにもかかわらず、6か月以上も代位弁済を継続している。何故、代位弁済を中止する対応をとらなかったのか疑問である。

○本件賃借人に関して

- ・本件事例に対する感想であるが、本件賃借人は、最初に多少賃料を支払いながら、その後すぐに賃料滞納を始め、最終的には追い出されるまで居座ることを当初から計画していた可能性が窺われる。更に悪質な場合、信頼関係の破壊が成立しないよう3ヶ月に一度くらいの頻度で賃料を支払い、全く支払い意思がないと看做されないようにしている場合もあり、現にそのような事例があった。

○行政の立場から

- ・賃料保証会社とのトラブルに関する相談はよくあるが、保証委託契約自体は業法の対象外となるため、具体的に何か行動できるわけではない。内容としては、賃貸借契約締結と同時に保証委託契約を締結したが、

仲介業者から保証委託契約の内容について説明がなかったとの苦情がよく見られる。宅建業法上媒介業者に保証委託契約の内容説明義務があるとは思えないが、今後賃料保証会社の利用が増加し説明不足によるトラブルが増加するのであれば、（媒介業者が責任を負うかどうかは別として）何らかのルールが必要となるのではないだろうか。

本判決は、X2の代位弁済はあくまでも保証委託契約に基づく保証の履行であって、これにより、Yの賃料不払という事実に影響を及ぼさず、賃貸借契約の解除原因を妨げないと判示している。

日本賃貸住宅管理業協会およびその会員会社に対するヒアリングによれば、賃料保証会社は、賃借人が滞納を続けた場合、3ヶ月は賃貸人に対し代位弁済するが、信頼関係の破壊が認定されやすくなるような賃料不払の実体をつくる目的で、4ヶ月目以降は代位弁済を一旦停止するとしており、業界でも一般的な手法となっている。ワーキンググループでも同様の報告がなされ、本件事例における賃料保証会社と賃貸人間の賃貸借保証委託契約の条項にもその内容が置かれている。

本件判決により、今後、業界（管理会社、賃料保証会社等）の賃料滞納者に対する対応、上記手法等に影響を及ぼす可能性を考え、本件判例を取り上げた。

本件判決は、賃料保証会社による賃貸人に対する代位弁済は、賃借人の賃料不払という事実に影響を及ぼさず、賃貸借契約の解除原因を妨げないと判断しているが、賃料保証会社の弁済は、第三者弁済か保証債務の履行に該当し、賃貸人と賃借人との関係においては、未払賃料債務が消滅することとなり、債務不履行による契約解除が認められないとの考えも有力である。

本件事案では、Yが賃貸借契約上において最も基本的な義務である賃料支払を1年間にわたり不払していること、またYが自ら賃料を支払う意思がないこと、さらに賃料保証会社に対しても弁済の意思が認められない等の理由から、裁判所はX1とYの信頼関係の破壊を認めたのではないかと思量される。

信頼関係の破壊に至っているか否かの判断において、保証債務の履行をどう見るかについては、事案ごとの個別事情を十分に踏まえて検討する必要がある、本件事案の判断をもって、いかなる場合でも信頼関係の破壊を検討するにあたり保証債務の履行を考慮する必要ないと判断することはリスクが高く、妥当ではないと思われる。賃貸人の請求の怠慢、賃料保証会社の求償の怠慢、その他賃借人によむを得ない事情による賃料不払があるなどの場合には、信頼関係の破壊が認められない可能性があることに留意していただきたい。

〔事務局〕

1 委員会資料

<概要>

本件は、X1（被控訴人 賃貸人）がY（控訴人 賃借人）に対し、1年間に及ぶ賃料不払いは信頼関係破壊にあたるとして賃貸借契約の解除と建物明渡を、またX1から請求を受けこれを支払ったX2（被控訴人 賃料保証会社）がYに対しその代位弁済金と保証事務手数料の支払いを求めた事案である。

原審では、Yの賃料不払いは1年間にも及んでおり、Yはこれを保証人に請求するよう求める等自ら賃料を支払うことは今後も難しく、X1とYとの信頼関係は破綻したものとして、X1及びX2の請求が全て認容された。Yがこれを不服として控訴した。

控訴審において、Yは、X1の賃料はX2の代位弁済にて支払われており、賃料の不払いはなくX1による契約解除請求は無効であると追加主張した。これに対し裁判所は、賃料保証会社の支払はあくまで代位弁済であってYによる賃料の支払でなく、これによってYの債務不履行による契約解除原因を妨げるものではないとして、本件控訴を棄却した。なお、Yはこれを不服として上告したがX1に対する上告は棄却、X2に対する上告は却下され、本件上告は不受理決定とされ、本判決は確定した。

<事実関係>

(1) 当事者

Y : (賃借人) 個人

X1 : (賃貸人) 法人・不動産賃貸業

X2 : 賃料保証会社

(2) 建物賃貸借の契約内容

賃貸借期間：平成23年12月25日から2年間

賃料：月額71,000円

共益費：月額 5,000円

水道代：月額 2,000円

支払方法：月額賃料、水道代を毎月末日までに翌日分を振り込む

契約解除：賃料、共益費または電気・ガス・水道等の諸料金を2ヶ月以上延滞したときは、賃貸人は契約を解除することができる。

特約事項：賃借人は本賃貸借契約締結より12カ月以内に契約解除した場合、違約金として1カ月分相当の賃料を賃貸人に支払うものとする。

賃料保証会社の保証付が本件契約の条件とする。

＜両当事者の主張＞

本件の主たる争点は、信頼関係破壊により本件賃貸借契約が解除されたかである。

(1) X 1 の主張

ア Y は、X 1 らの再三の催告にもかかわらず、平成24年4月分～同年8月分の賃料等を支払わない。なお、Y は、平成24年2月分以降滞納を繰り返しており、賃料等の滞納は常態化している。

イ X 1 は、平成24年4月11日、Y に対し、書面受領後5日以内に賃料等を支払うよう催告し、支払がない場合は本件賃貸借契約を解除する旨の内容証明郵便を送付したが、Y がこれを受領しなかったため、同月21日、同内容の書面を普通郵便で送付し、その頃到達した。これにより、同月28日、本件賃貸借契約は解除された。

ウ また、X 1 は、Y に対し、平成24年9月13日送達 of 訴状をもって本件賃貸借契約を解除する旨通知した。

エ Y は、平成24年9月分～平成25年3月分の7ヶ月分の賃料等を滞納した。Y は、X 1 からの支払催促に対し、本件賃貸借契約の連帯保証人であるZ（以下「Z」という。）に請求するように求めており、自ら賃料等を支払おうとしない。よって、X 1 とY との間において、本件賃貸借契約の信頼関係は、破壊されている。

オ X 1 は、平成25年3月4日に開かれた原審第2回口頭弁論期日において、第1準備書面を陳述し、これにより賃料等の不払による本件賃貸借契約解除の意思表示をした。

カ よって、X 1 は、Y に対し、本件賃貸借契約の終了による目的物返還請求権に基づき、本件建物の明渡を求める。

(2) X 2 の主張

ア X 2 は、本件保証委託契約に基づき、

X 1 に対し、Y のために、平成24年4月9日、同年5月10日、同年6月7日、同年7月9日及び同年8月7日に、計5回にわたって、各7万8000円ずつ合計39万円の賃料等を代位弁済した。

イ よって、X 2 は、Y に対し、本件保証委託契約に基づき、代位弁済金39万円と保証事務手数料（5回分）5000円の支払を求める。

(3) Y の主張

ア 本件賃貸借契約の解除無効について

(ア) X 1 は、平成24年4月～平成25年3月の賃料等を支払わないと主張する。しかし、X 2 が、本件保証委託契約に基づき、X 1 に対し、Y の賃料等を代位弁済しているから、Y には賃料等の不払はない。すなわち、本件保証委託契約によれば、X 2 は、Y の賃料等について、月額賃料等の12ヶ月分相当額、建物明渡請求訴訟が提起された場合でも、訴訟提起時の滞納額に加え、月額賃料等の10ヶ月分相当額を上限として保証することになっているから（本件保証委託契約3条）、平成24年4月分～平成25年1月分(10ヶ月分)は、X 2 による代位弁済により支払われており、Y に賃料等の不払はない。

(イ) 本件賃貸借契約では、賃料等を2ヶ月以上遅滞したときは、賃貸人は契約を解除することができる（本件賃貸借契約17条①）、上記のとおり、平成25年1月分までは被控訴人X 2 による代位弁済によって賃料等の支払がされているから、本件賃貸借契約解除の意思表示をした時点（平成25年3月4日）におけるY の賃料等の不払は同年2月分の1ヶ月だけである。そうすると、上記条項により、X 1 は本件賃貸借契約を解除できない。よって、本件賃貸借契約解除

は無効である。

イ 信頼関係破壊がないことについて

本件賃貸借契約には、次のとおり、Yに有利に考慮すべき事情があるため、信頼関係破壊に至っていない。

(ア) X 1 は、Y に対し、Y がパニック障害に罹患して訴訟に十分対応できないことを知りながら、一度電話で支払督促をしたただけで本件賃貸借契約を解除し、本件建物の明渡しを請求している。このように、本件賃貸借契約の解除はX 1 が一方的にしており、Y の賃料等の不払によって信頼関係が破壊されてはいない。

(イ) Y はパニック障害に罹患し、自己管理能力が減退していたため、連帯保証人であるZに賃料等の支払など本件賃貸借契約の対応を一任していたにもかかわらず、Zにおいてこれに適切に対応できなかったことが賃料等を滞納した原因である。パニック障害に罹患していなければ、Yは賃料等を支払っていたのである。

(ウ) Y は、パニック障害に罹患しながらも、生活保護申請をするなどして、賃料等を支払う努力をし、現に、平成25年8月2日、X 1 に対し、同月分の賃料等を含め、滞納賃料等の一部21万2500円を支払い、今後も賃料等を支払う意思がある。

(エ) Y は、パニック障害に罹患しており、日常生活で車いすの利用が必須であるが、本件建物はバリアフリーでYの障害特性に合致している。Yは、本件建物以外にもYの障害に適合する物件を探したが、いずれも断られて、転居が困難な状況にある。

ウ 権利濫用について

仮に、信頼関係が破壊されていたとしても、上記のとおり、X 1 は、Y がパニック障害に罹患していることを奇貨とし

て、一方的に本件賃貸借契約の解除をし、本件建物の明渡しを請求しており、権利の濫用として許されない。

＜判決の要旨＞

1. X 1 の請求について（本件賃貸借契約は解除されたか）

(1) Y とX 1 との間で、平成23年12月15日、本件賃貸借契約が締結されたことが認められるから、Y は、X 1 に対し、賃料等月額7万8000円を支払う義務がある。

(2) 本件賃貸借契約では、Y が賃料等の支払を2ヶ月以上滞納すれば、X 1 は本件賃貸借契約を解除することができる（本件賃貸借契約17条①）ところ、弁論の全趣旨によれば、Y は、平成24年4月分～平成25年3月分までの賃料等を支払っていないことが認められる。よって、X 1 は本件賃貸借契約を解除することができる。

これに対し、Y は、平成24年4月分～平成25年1月分の賃料等については、X 2 がこれを代位弁済しているから、Y に賃料等の不払はないと主張する。そして、X 2 は、X 1 に対し、平成24年2月～平成25年6月まで、毎月の賃料等7万8000円に相当する金額を代位弁済していることが認められる。

本件保証委託契約のような賃貸借保証委託契約は、X 2 がY のX 1 に対する賃料支払債務を保証し、賃借人が賃料の支払を怠った場合に、X 2 が保証限度額内でX 1 にこれを支払うこととするものであり、これにより、X 1 にとっては安定確実な賃料収受を可能とし、Y にとっても容易に賃借が可能になるという利益をもたらすものであると考えられる。しかし、賃貸借保証委託契約に基づくX 2 の

支払は代位弁済であって、Yによる賃料の支払ではないから、賃貸借契約の債務不履行の有無を判断するに当たり、X2による代位弁済の事実を考慮することは相当でない。なぜなら、賃料保証会社の保証はあくまでも保証委託契約に基づく保証の履行であって、これにより、Yの賃料の不払という事実が消長を来すものではなく、ひいてはこれによる賃貸借契約の解除原因事実の発生という事態を妨げるものではないことは明らかである。

よって、Yの上記主張は理由がない。

- (3) X1は、訴状でYに対し未払賃料等の支払を請求しているから、訴状がYに送達された平成24年9月13日に、X1からYに対し、未払賃料等の支払催告がされたと解することができる。また、X1は、平成25年3月4日の原審第2回口頭弁論期日において陳述した第1準備書面において、本件賃貸借契約解除の意思表示をしたことが認められる。
 - (4) これによれば、X1のYによる賃料等の不払を理由とする本件賃貸借契約解除の意思表示は有効であるから、本件賃貸借契約は平成25年3月4日に解除されたものと認めることができる。
2. X1の請求について(信頼関係破壊の有無)
- (1) 上記1のとおり、YはX1に対し、平成24年4月分～平成25年3月分の賃料等を支払っていないことが認められる。
 - (2) また、Yは、X2に対する求償債務についても、平成24年5月2日に15万8000円を支払っただけで、その後の支払をしていないことが認められる。
 - (3) 上記1(2)のとおり、YがX1に対する賃料等の支払を怠っていることからすると、本件賃貸借契約について、YとX1との信頼関係は破壊されているものと認

めるのが相当である。

(4) Yの主張について

ア Yは、X1が一度電話で督促しただけ、Yがパニック障害に罹患していることを奇貨として一方的に本件賃貸借契約を解除したと主張する。

弁論の全趣旨によれば、Yがパニック障害に罹患していることが認められる。しかし、Yは、少なくとも平成24年4月分以降賃料等を支払っていないのであるから、X1による本件賃貸借契約の解除が一方的であるとは認められない。よって、Yの上記主張は理由がない。

なお、Yは、上記事情から、X1の請求が権利濫用であるとも主張するが、上記理由により認められない。

イ Yは、賃料等の不払はパニック障害に罹患し、自己管理能力が減退していたために、本件賃貸借契約の対応をZに一任していたのが原因であると主張する。

しかし、YがZに対し、本件賃貸借契約の対応を一任していたとしても、Zにおいて適切な対応をとっていないことをY自ら自認しているから、この主張内容それ自体に照らし、信頼関係の破壊することを妨げる事情となるとはいえないことは明らかである。よって、Yの上記主張は採用できない。

ウ Yは、賃料等を支払う努力を行っており未払賃料等の一部を支払っていると主張する。

Yが、生活保護の申請を行い、平成25年8月2日に、同月分の賃料等を含め21万2500円を支払った事実が認められる。しかし、これらの事実は、本件賃貸借契約の解除(平成25年3月4日)

後にされており、しかも、本件賃貸借契約の解除後約5か月も経過していることからすると、X1とYとの信頼関係破壊を妨げる事情には当たらない。

エ Yは、本件建物がYの障害特性に適合した物件であり、他の適合する物件を探して転居することが困難であると主張するが、これをもって信頼関係破壊を否定するまでの事情とはいえない。

3. X2の請求について

- (1) X2とYとの間で、本件保証委託契約が締結されたことが認められる。
- (2) X2は、本件保証委託契約に基づき、X1に対し、Yのために、平成24年4月9日、同年5月10日、同年6月7日、同年7月9日及び同年8月7日に、計5回にわたって、各7万8000円ずつ合計39万円を代位弁済したことが認められる。
- (3) また、本件保証委託契約によれば、Yは、X2に対し、代位弁済1回につき、1000円の保証事務手数料を支払う義務を負っている（本件保証委託契約3条）。
- (4) したがって、Yは、本件保証委託契約に基づき、X2に対し、上記代位弁済金39万円及び保証事務手数料5000円の支払義務がある。

4. 以上のとおりであるから、X1の本件賃貸借解除に基づく本件建物の明渡請求、X2の本件保証委託契約に基づく代位弁済金39万円及び保証事務手数料5000円の支払請求は、いずれも理由があり、これを認容すべきであるから、これと同旨の原判決は相当であって、本件控訴は理由がない。

よって、本件控訴を棄却することとし、主文のとおり判決する。

2 論点（事務局より提示）

1. 日本賃貸住宅管理業協会およびその会員会社に対するヒアリング並びに本件事例における賃料保証会社と賃貸人間の賃貸借保証委託契約書第10条によれば、賃料保証会社は入居者からの賃料支払がない場合、3ヶ月は家賃を代位弁済するが、信頼関係の破壊が認定されやすくなるような賃料不払の実体をつくる意味で、4ヶ月目以降は代位弁済を停止するとしており、業界でも一般的な手法となっている。今回の判決では、賃料保証会社の保証はあくまでも保証委託契約に基づく保証の履行であって、これによりYの賃料の不払という事実が消長を来すものではないため、賃貸借契約の解除原因事実の発生という事態を妨げるものではないとしている。今回の判決の考え方が、判例法理として確立されれば、業界においては3ヶ月間代位弁済すれば、信頼関係が破壊され、明渡しが認められやすくなり、上記の手法が大きく変わる可能性があるが、どう考えるか。

○本件事例における賃料保証会社と賃貸人との間の賃貸借保証委託契約書第10条
「第10条 延滞時の対応

- ① 賃貸人は、甲が3ヶ月以上賃料等を滞納し、賃料保証会社が要請した場合には、甲に対し、速やかに配達証明付内容証明郵便をもって原契約を解除する旨の通知を行うものとする。また、賃料保証会社が、上記要請をしたときから、本契約に基づく代位弁済を停止できるものとし、賃貸人は、これを承諾する。なお、代位弁済を停止している期間に賃料保証会社が賃貸人に支払うべき代位弁済金については、甲が本物件の明渡しを完了した後、速やかに支払うものとする。」

○本件事例における賃料保証会社と賃借人の間の賃貸借保証委託契約書第9条

「第9条 賃料不払の場合の代位弁済の停止賃料

保証会社は、甲が原契約に基づく賃料等の3ヶ月分に相当する金員の支払いを滞納した場合には、賃貸人に通知のうえ、本契約に基づく代位弁済を停止することができるものとし、甲はこれを承諾する。なお、代位弁済を停止している期間に賃料保証会社が支払うべき代位弁済金については、甲が本物件の明渡しを完了後、速やかに賃貸人に支払うものとする。」

○本件事例の判決の要旨より

「…賃貸借保証委託契約に基づくX2の支払は代位弁済であって、Yによる賃料の支払ではないから、賃貸借契約の債務不履行の有無を判断するに当たり、X2による代位弁済の事実を考慮することは相当でない。なぜなら、賃料保証会社の保証はあくまでも保証委託契約に基づく保証の履行であって、これにより、Yの賃料の不払という事実に消長を来すものではなく、ひいてはこれによる賃貸借契約の解除原因事実の発生という事態を妨げるものではないことは明らかである…」

2. 賃料保証会社が代位弁済をし、賃借人が求償に応じないというのは、賃料保証会社と保証委託者（賃借人）の間の事項であって、その当事者でない賃貸人が、その求償権の不払を根拠に、信頼関係の破壊を主張することは信義則に反するのではないかという考え方もあるが、いかがか。

3. ある賃貸保証サービス契約のひな型は、甲（賃貸人）、乙（賃借人）、丙（賃料保証会社）の三者契約となっており、その中に、

「乙の賃料等不払い事実により甲乙間ですでに破壊されている信頼関係は、乙が滞納した賃料等について丙が立替払いを行った場合であっても回復されないことを甲乙丙は確認した」との規定があるが、このような規定は有効か。

4. 本件事例において、仮に賃料保証会社が連帯して保証する場合や、賃借人の連帯保証人である近親者や知人が3ヶ月間代位弁済した場合でも、賃貸人において解除明渡請求を求めることができるだろうか。

○本件事例における賃料保証会社と賃貸人との間の賃貸借保証委託契約書前文

「賃貸人、賃料保証会社は、賃貸人と賃借人（甲）連帯保証人（乙）の間に締結された表面記載の物件の賃貸借契約に基づき、甲が負担する債務を賃料保証会社が保証するにつき、以下のとおり合意した。」

○参考判例1における住み替えかんたんシステム保証契約書（三者契約）第3条

「第3条 連帯保証契約

丁（賃料保証会社）は甲（賃貸人）に対し乙（賃借人）が甲（賃貸人）に対して負担する本件建物賃貸借契約（「原契約」という）の債務のうち、下記5条に定める連帯保証委託契約の範囲において、これを連帯保証する。」

○参考判例2における賃料保証会社と賃借人との間の保証委託契約書第1条

「第1条 目的

本契約は、賃借人（乙）が賃料保証会社（丙）に提出した保証委託契約書記載の賃貸物件に関わる、乙と賃貸人（甲）の間に締結された建物賃貸借契約（原契約）に関し、乙が本契約4条に定める金銭の支払債務に関する連帯保証人となることを、丙に委託し、丙はこれを受託する。」

5. 仮に、賃借人には賃料を支払う意思はあるが、やむなき諸事情（金銭の不如意、病気疾患等）によって支払われず、求償に応じないまま賃料保証会社が3ヶ月間代位弁済をした場合でも、やはり信頼関係の破壊になるか。また、このような扱いは、賃料保証会社と有料の保証委託契約を締結した賃借人の期待に反するとともに、賃借人の地位を不安定にするとの考えもあるが、いかがか。

3 委員会における指摘事項

[判決についての意見]

- ・判決において、賃料保証会社の保証債務の履行が、Yによる賃料不払という事実消長を来すものではないとしている点は理解できるが、本件を債務不履行の問題として捉えている点については、若干疑問がある。本件は、賃貸借契約上の債務不履行（賃料支払義務違反）とは別の理由（賃料を負担する意思がないこと）による信頼関係の破壊と考える方が良かったのではないだろうか。
- ・代位弁済という言葉が誤って使用されているようだが、賃料保証会社のような第三者による弁済は、第三者弁済か、保証債務の履行に該当する。判例においては、第三者弁済による債務不履行の阻止が肯定されている。
- ・信頼関係破壊というのはなにも、賃料不払の場合にだけに成立するものではなく、それ以外の場合（迷惑行為の継続等）でも成立する。本件のように賃借人に支払いの意思が認められないような場合も、信頼関係の破壊が成立することは理屈上十分ありうる。但し、何らかの債務不履行がある方が

より認められ易いと思われるが。

- ・過去の判例で、賃料の支払は行っていたが支払いのたびごとに脅されたり、悪口を言われたりした事案で、契約解除が認められた例がある。また、第三者による弁済についても、行方不明になった賃借人（兼転賃人）に代わり、転賃人（但し、無断転賃人）が賃料を支払っていたが、それでも賃借人に支払い意思がないとして賃貸借契約の解除が認められた判例もある。

[保証の履行と信頼関係の破壊]

- ・同じ保証債務の履行でも、本件のような機関賃料保証会社による履行の場合と親族等人的関係に基づく保証人による履行の場合では、信頼関係の破壊の成否を検討にあたって、分けて考えるべきではないだろうか。後者の場合、その保証人と賃借人に強い人的関係があるのだから、保証債務の履行は、賃借人による支払と同一視する余地があるのではないだろうか。

[履行遅延]

- ・賃料保証会社が保証債務を履行したとしても、どうしても数日の履行遅延が発生する。これは債務不履行の一因となるのではないか。履行遅延だけを理由として信頼関係の破壊を主張しても契約解除が認められる可能性は低いと思われるが、機関保証を利用している事案で、賃借人の債務不履行を主張する理由の一つにはなるとと思われる。

[保証契約と保証委託契約]

- ・賃借人が求償に応じないことを理由として、賃貸人からの保証履行請求を賃料保証会社が拒否することはできないが、賃借人から保証債務の履行を求められた場合、これに応じる義務があるかどうかは別問題であ

り、賃借人からの履行請求を拒否することは可能と思われる。いずれにせよ、賃借人が求償に応じない場合、それぞれの契約上どのように規定されているか確認する必要がある。

- ・賃借人が求償に応じない場合、賃料保証会社が賃借人との保証委託契約を解約することが考えられるが、賃料保証会社は賃貸人と保証契約を締結しているのが通常であり、保証委託契約だけ解除しても保証契約が解除できなければ、賃貸人からの保証債務履行請求を拒絶することはできない。また、仮に保証契約に「保証委託契約解除の際は解約可能」との規定があったとしても、必ずしも有効と認められるとは限らない。

[第三者弁済]

- ・賃貸人と賃借人との間の債務不履行の有無の判断において、第三者による弁済によって債務不履行は阻止できると認められているのに、賃料保証会社による弁済を全く考慮しないとしている点についてはやや疑問。
- ・第三者弁済により、賃料不払いを理由とする債務不履行の成立を阻止できるのであれば、保証債務履行であっても同様と考えることができるのではないだろうか。

[実務の取り扱い]

- ・賃料保証会社の実務では、3ヵ月以上の賃料を滞納（又は求償に応じない）した場合、保証債務の履行を3ヵ月停止して、賃借人との間でも信頼関係の破壊といえる実績を作り出しているようだが、保証債務の履行を停止する直前に、賃借人が求償に応じたり、賃料を支払った場合、どう取り扱っているのだろうか。この場合、賃貸借契約解除を主張して提訴しても請求が認容されるとは考えにくい。

[留意点]

- ・賃料保証会社に係る問題を考えるにあたっては、民法の理屈からだけではなく、消費者契約法の観点からも、十分検討する必要がある。
- ・信頼関係の破壊に至っているかの判断において、保証債務の履行をどう見るかについては、事案ごとの要因（賃貸人と保証人の関係や賃借人と保証人の関係、求償状況等）を細かく分析して検討する必要がある。本件判例は個別事情を勘案したうえでこのような判断をしたものと推察されるのであり、本事案をもって、いかなる場合でも信頼関係の破壊を検討する際にあたって保証債務の履行を考慮する必要はないと判断したものと解するのは妥当ではない。

4 参考資料

（委員会資料を本稿用に修正。）

【参考資料①】 関連法令

○民法

（基本原則）

第一条 私権は、公共の福祉に適合しなければならない。

2 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。

3 権利の濫用は、これを許さない。

（保証人の責任等）

第四百四十六条 保証人は、主たる債務がその債務を履行しないときに、その履行をする責任を負う。

（委託を受けた保証人の求償権）

第四百五十九条 保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、過失なく債権者に弁済をすべき旨の裁判の言渡しを受け、又は主たる債務者に代わって弁済をし、その他自己の財産

をもって債務を消滅させるべき行為をしたときは、その保証人は、主たる債務者に対して求償権を有する。

(履行遅滞等による解除権)

第五百四十一条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる

(賃貸借)

第六百一条 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

(賃貸借の解除の効力)

第六百二十条 賃貸借の解除をした場合には、その解除は、将来に向かってのみその効力を生ずる。この場合において、当事者の一方に過失があったときは、その者に対する損害賠償の請求を妨げない。

【参考資料②】 参考判例

1 賃借人の賃料不払は信頼関係の破壊にあたるとして、賃貸人の賃貸借契約解除請求および賃料保証会社による求償権の支払請求等が認容された事例

(平成23年1月25日 東京地裁)

事案概要：

本件は、賃借人の6か月分にわたる賃料滞納は信頼関係の破壊にあたるとして、また賃貸人が賃借人に対し賃貸借契約の解除を、賃料保証会社が賃借人に対し、求償権に基づく支払を求めた事案である。

原告：賃貸人（個人）

原告会社：賃料保証会社（法人）

被告：賃借人（個人）

結果：

賃料保証会社の賃貸人に対する賃借人の賃料滞納分の支払が賃貸人の解除権の消長に何ら影響を

及ぼすものではないとして、賃貸人および賃料保証会社の請求が認容された。

判例要旨：

…たとえ、被告の賃料滞納分を原告会社において原告X1に対し、弁済していたとしても、被告が本件賃貸借契約上の最も基本的な義務である賃料支払義務を長期間にわたって果たしていないという事実は何ら変わりはなく、原告X1及び被告間の信頼関係が破壊されている事実は明らかである。原告会社の原告X1に対する被告の賃料滞納分の支払が原告X1の解除権の消長に何ら影響を及ぼすものではない。…

2 賃貸借が始まった直後に賃料の不払が生じた賃借人に対する、賃貸人の契約解除請求および賃料保証会社による求償権の支払請求等が認容された事例

(平成22年8月6日 東京地裁)

事案概要：

本件は、本件賃貸借締結以降、5か月に亘り、一度も賃借人自身による賃料の支払がなされていないことは信頼関係の破壊にあたるとして、賃貸人が賃借人に対し、賃貸借契約の解除および貸室明渡までの約定損害金の支払、また賃料保証会社が賃借人に対し、求償権に基づく支払および利息の支払を求めた事案である。

原告：賃貸人（法人：不動産賃貸業）

原告会社：賃料保証会社（法人）

被告：賃借人（個人）

結果：

本件賃貸借締結以降、5か月に亘り、一度も賃借人自身による賃料の支払がなされていないことは信頼関係の破壊にあたるとして、賃貸人および賃料保証会社の請求が一部認容された。

判例要旨：

…賃料保証会社が、被告との間に特段の人的関係がないことは明らかであるから、被告が賃料を不払いし、賃料保証会社が連帯保証に基づく弁済をしなければならない事態に陥ることは、貸主と借主との間の信頼関係を破壊する行為であるといふべきであるところ、本件においては、本件賃貸借が始まった直後に賃料の不払いが生じ、5か月

間に亘り、一度も被告自身による賃料の支払いがされていないのであるから、原告のした条件付解除の意思表示の時点では原告と被告との間の信頼関係は破壊されたものと認めるのが相当である。そうすると、原告と被告との間には無催告解除の特約がされているのであるから、原告のした解除の意思表示は結局は有効であると認めるのが相当である。…

3 土地賃貸借契約における賃料不払につき賃貸借関係の基礎をなす信頼関係を破壊するものと認めるに足りない特段の事情を認める余地があるとされた事例

(昭和57年11月19日 最高裁第二小法廷)

主文：

原判決を破棄する。

本件を名古屋高等裁判所に差し戻す。

理由：

…土地賃貸借関係における賃料不払の場合に、なお信頼関係を破壊するものとは認められない特段の事情があるかどうかの認定判断にあたつては、賃貸借期間の長短、賃料不払の程度、右不払に至つた事情その他当該賃貸借関係における諸事情の一切を考慮すべきところ、原審の認定する諸事情、ことに本件土地賃貸借は明治初期以来のものであつて過去において相互の信頼関係を損うような事情もなかつたこと、年払いの約定とされている本件土地の賃料不払期間が四か月程度であつて、しかも上告人は、その間、これを放置していたというのではなく、本件土地の賃料が近隣の地代相場に較べて二倍以上になるため、その減額を申し入れて交渉を継続していたものであつて、右交渉中に契約解除の意思表示を受けるに及んで直ちに被上告人の要求する賃料額を供託していることなどの事実関係を考慮すると、上告人の右賃料不払については、他は格別の事情の認められない限り、賃貸借関係の基礎をなす信頼関係を破壊するものと認めるに足りない特段の事情の存在を肯認する余地があるものといわざるをえない。

4 賃料不払を理由とする土地賃貸借契約の解除について、背信行為と認めるに足りない特段の事

情を認めた事例

(平成元年12月27日 東京地裁)

事案概要：

本件は、土地賃貸借契約において、賃貸人が支払猶予をしたにも拘らず約17か月分の賃料不払を理由に、賃貸人が賃借人に対し、未払賃料の支払および賃貸借契約解除に基づく本件土地の明渡ならびに明渡までの賃料相当損害額を求めた事案である。

原告：賃貸人（個人）

被告：賃借人（個人）

結果：

原被告間の賃貸借契約が長期に及んでおり、しかもその間正常な関係が保たれてきたこと、被告及び被告代理人はその不注意と法律の無知から紛争を引き起こしたものの、その後供託もし、経済的問題もなく、信頼関係の復旧に努めていることに照らせば、催告期間中ないしその直後に、原告が被告に対し、賃料支払いについてしかるべく協議に応じてやっておれば、正常な賃貸借関係の継続が十分可能であったと考えられる。以上より、本件については原被告間の信頼関係を破壊しない特段の事情があるとして賃貸人の請求は棄却された。

判例要旨：

…確かに、本件は一七か月分以上の賃料の不払いであり、その額も二五五万〇三五〇円と多額であるから、被告の債務不履行の程度は軽いものではなく、原告の被った不利益も大きかったものといえる。

しかし、その遅延期間をみると、支払い猶予の時点から計算すれば五か月程度にすぎない。さらに、本件契約では、事実上は、原告が取立てに赴いたり、年末まで支払いを猶予したりする長年の慣行が存したことに照らすならば、被告が支払い猶予を申し込んだ時点の状況をもって、通常の場合のように、昭和六〇年分の不足額約一か月分に加えて、昭和六一年の一二月分分の賃料滞納が毎月積み重なっていた状況とみることは妥当でなく、例年より一、二か月分の遅滞があったとみるのが、むしろ両当事者の認識に即するはずである。

また、支払猶予があったにもかかわらず、さら

に五か月も支払わなかった点については、被告を強く非難すべきではあるが、しかし、次男の病状に関する一家の事情や前期長年の慣行に照らすならば、この一時をもって、数一〇年も続いている本件契約の解除を直ちに相当ならしめるほど高度の背信性を有するということとはできない。

しかも、原告の催告に対し、被告は、催告期間内及び期間後直ちに、原告宅及び事務所を訪ね、真摯な対応をしており、催告期間内に弁済の事実が認められない点も、催告金額と期間（三日間）及びその後の対応を考えると、やはり背信性が極めて高いとはいえない。…

【参考資料③】

【本件事例の関係書類】

[賃料保証会社と賃貸人の間の賃貸借保証委託契約書]

賃貸人、賃料保証会社は、賃貸人と賃借人（甲）連帯保証人（乙）の間で締結された表面記載の物件の賃貸借契約に基づき、甲が負担する債務を賃料保証会社が保証するにつき、以下のとおり合意した。

第1条 保証の開始時期

本契約に基づく保証の効力は、賃料保証会社が、賃料保証会社と甲間で締結される賃貸借保証委託契約書に基づく初回保証委託料を受領するとともに、本物件についての賃貸借保証委託契約書の交付を受けた時点で発生するものとする。

第2条 定義（抜粋）

家 賃：71,000円

月額賃料：78,000円

賃 料 等：月額賃料のうち、変動する水道料金も含む

第3条 保証限度額

月額賃料の12ヶ月分相当額とする。

ただし、賃貸人が甲に対し、甲の滞納賃料等が保証限度額に満つるまでに本物件の明け渡し請求を提起した場合、賃料保証会社は賃料等につき明け渡し請求訴訟提起時の滞納金額に加え、月額賃料10か月分相当額を上限として保証を行うものとする。

第4条 保証対象の債権の範囲

(1) 保証対象の債権の範囲

(④⑤以外は抜粋)

- ① 賃料等
- ② 原契約の更新料。
- ③ 甲の退去時の特別損耗分、ただし家賃の1ヶ月分相当額を上限とする。
- ④ その他（ハウスクリーニング費用、畳表替費用、鍵交換費用、残置物撤去費用（造作物除く）等）の費用は賃料保証会社が認めたものに限る。ただし、本号に関する限度額は1ヶ月分相当額とする。
- ⑤ 原契約に基づく解約通知義務違反による違約金・損害金の支払い義務。ただし、本号に関する限度額は1ヶ月分相当額とする。
甲からの申し入れにより解約が行われた場合に限るものとし、賃料不払等の理由により賃貸人が原契約の解除を求めた場合等は除く。
- ⑥ 早期解約による違約金、損害金。
- ⑦ 原契約解除後における明渡しまでの賃料相当損害金。
- ⑧ 解除から明渡しまでに要した通知、支払督促、訴訟その他、法的手続きに要し費用で、賃料保証会社の承諾を得て支払いしたもの。
- (2) 賃料保証会社は以下の債務については、保証の責を負わないものとする。
- ① 敷金、保証金、礼金等、甲が入居に際して賃貸人に支払う費用。（分割にて支払う場合も同じ）
- ② 甲が締結する火災保険等の保険料。
- ③ 前項③④に挙げたものを除く甲の退去時の精算金。
- ④ 天災、地震、戦争等により生じた損害。
- ⑤ 甲および同居人、関係者の自殺、ガス爆発等の故意、過失により生じた損害。
- ⑥ 甲が賃貸人に支払うべき金員の遅延損害金。
- ⑦ その他、前項に定めのない債務。

第5条 保証期間

- ① 甲の入居日から退去明渡日まで。
- ② 原契約が同一条件にて更新された場合の本契約にもとづき保証される。
- ③ 賃料保証会社は、賃貸人が承諾した旨を書面により明らかにした場合に限り、賃貸借保証委託契約につき、甲の解約の申し入れに応じるものとし、この場合、賃料保証会社は解約後に発

生した甲の債務につき保証の責を負わない。

- ④ 定期建物賃貸借で再契約の場合も保証は継続される。(抜粋)
- ⑤ 以下の事由については、その時をもって本契約に基づく保証は当然に終了するものとする。ただし、賃料保証会社はその継続を承諾した場合はこの限りでない。
 - ア 本物件の用途が変更された場合
 - イ 甲の原契約の地位が第三者に移転した場合
 - ウ 甲が本物件を第三者に転貸した場合
 - エ 賃料保証会社と甲間の賃貸借保証委託契約が終了した場合
 - オ 原契約の内容に重大な変更があった場合

第6条～第7条 (略)

第8条 代位弁済の請求及び支払

- ① 賃貸人は、支払約定日から30日以内に代位弁済請求書により請求しなければならない。(賃料等、原契約の更新料)
- ② 賃貸人は、4条(1)③乃至⑧の債務の不払が生じた場合、賃料保証会社に対し、代位弁済請求書により、退去明渡日から60日以内に請求をしなければならない。

第9条 求償権の行使

- ① 賃料保証会社が代位弁済を実行した場合、甲は原契約に基づいて発生する賃貸人に対する債務に先んじて、賃料保証会社に対する求償権等を履行するものとし、賃貸人はこれを承認する。
- ② 甲が、前項に反して、賃料保証会社に対する求償債務等の履行に先んじて賃貸人に対する債務の弁済を行った場合、それらの弁済は賃料保証会社に対する弁済とみなし、賃貸人はこれを賃料保証会社に交付するものとする。

第10条 延滞時の対応

- ① 賃貸人は、甲が3ヶ月以上賃料等を滞納し、賃料保証会社が要請した場合には、甲に対し、速やかに配達証明付内容証明郵便をもって原契約を解除する旨の通知を行うものとする。また、賃料保証会社が、上記要請をしたときから、本契約に基づく代位弁済を停止できるものとし、賃貸人は、これを承諾する。なお、代位弁済を停止している期間に賃料保証会社が賃貸人に支払うべき代位弁済金については、甲が本物件の

明渡しを完了した後、速やかに支払うものとする。

- ② 原契約の解除後1ヶ月が経過したにもかかわらず、甲が本物件を明渡さない場合は、賃料保証会社の要請に応じ、賃貸人は甲に対して建物明渡請求訴訟等の必要な法的手続きを執る。(なお、法的手続きに際し、賃貸人が弁護士を選任する場合には、賃料保証会社が認める弁護士を選任するものとする)
- ③ 賃貸人は、その他、賃料保証会社の保証債務履行額が拡大することを防止するために必要な協力を行う。

第11条 代位弁済の免責事項

- ① 賃料保証会社が、本契約書を受領できなかった場合、および初回保証委託料を受領できなかった場合。
- ② 第8条に定める期間内に賃貸人が代位弁済請求書による請求を行わなかった場合。
- ③ 賃貸人が、賃料保証会社の要請にもかかわらず、第10条に定める措置を、賃料保証会社の要請のあった日から1ヶ月以上行わなかったときは、賃料保証会社の要請のあった日から1ヶ月経過した日以降発生する甲の賃料等の債務については、賃料保証会社は保証の責を負わない。
- ④ 賃貸人が、故意、過失により(信用調査に影響を与える)事実と反する説明を行った場合。
- ⑤ 賃貸人と甲の間で、原契約に関し紛議が生じた場合で、甲の勝利判決が確定する等、甲の主張に理由があることが客観的に明確になった場合には、賃料保証会社は、甲が負担を免れる債務につき、保証の責を負わない。
- ⑥ 賃借人と甲乙以外の第三者との間に原契約に関する紛争が生じ、甲が賃貸人に賃料等の支払義務を履行できない等の事由がある場合、賃料保証会社は第4条の規定にかかわらず、当該紛争が継続している期間中分の保証対象債権については、保証の債務を負わない。
- ⑦ その他、賃貸人が賃料保証会社の代位弁済金額を拡大させたとき、または拡大することを防止するために必要な措置をとらなかったときは、賃貸人の行為により拡大した損害については、保証の責を負わない。

第12条 賃貸人たる地位の移転 (抜粋)

原則、更新とする。(ただし、新賃貸人と賃料保証会社との合意があった場合を除く)

第13条 (略)

第14条 契約の解除

賃貸人が、本契約で定める義務の全部または一部に違反した場合、賃料保証会社は本契約を解除することができる。この場合、賃料保証会社は、賃貸人に対し、発生した損害の賠償請求することができる。

第15条～第16条 (略)

[賃料保証会社と賃借人の間の賃貸借保証委託契約書]

賃借人(甲)、連帯保証人及び賃料保証会社は、賃料保証会社が甲の委託に基づき表記記載の物件の賃貸借契約に基づく甲の債務保証をすることにつき、以下のとおり合意した。

第1条 保証の開始時期

本契約に基づく保証の効力は、賃料保証会社が、賃料保証会社と甲間で締結される賃貸借保証委託契約書に基づく初回保証委託料を受領するとともに、本物件についての賃貸借保証委託契約書の交付を受けた時点で発生するものとする。

第2条 定義(抜粋)

家賃：71,000円

月額賃料：78,000円

賃料等：月額賃料のうち、変動する水道料金も含む

第3条 保証限度額(抜粋)

月額賃料の12ヶ月分相当額とする。

第4条から第7条 (略)

第8条 代位弁済

甲が本件賃貸借契約に基づく金銭債務の履行を遅延したときは、賃料保証会社は、甲および乙に対して事前に通知することなく、その全部または一部を代位弁済することができる。

第9条 賃料不払いの場合の代位弁済の停止

賃料保証会社は、甲が原契約に基づく賃料等の3ヶ月分に相当する金員の支払いを滞納した場合には、賃貸人に通知のうえ、本契約に基づく代位弁済を停止することができるものとし、甲はこれを承諾する。なお、代位弁済を停止している期間に賃料保証会社が支払うべき代位弁済金について

は、甲が本物件の明渡しを完了後、速やかに賃貸人に支払うものとする。

第10条 紛議

賃貸人と甲の間で、原契約に関し紛議が生じた場合で、甲の勝利判決が確定する等、甲の主張に理由があることが客観的に明確になった場合には、賃料保証会社は、甲が負担を免れる債務につき、保証の責を負わない。

賃借人と甲乙以外の第三者との間に原契約に関する紛争が生じ、甲が賃貸人に賃料等の支払義務を履行できない等の事由がある場合、賃料保証会社は第4条の規定にかかわらず、当該紛争が継続している期間中分の保証対象債権については、保証の債務を負わない。

第11条 代位弁済の履行

賃料保証会社が賃貸人の請求により代位弁済を行ったときは、甲または乙は、賃料保証会社に対して代位弁済相当額および遅延損害金を支払うものとする。

第12条 保証事務費用等

甲は、賃料保証会社が代位弁済を行ったときは、直ちに代位弁済金のほかに、代位弁済1回につき1000円の保証事務手数料を支払わなければならない。

第13条 支払いの充当(抜粋)

賃料保証会社は、甲より代位弁済金の支払いがなされた場合、その支払いは古い代位弁済金より充当していくものとする。

第14条 (略)

第15条 残置物の処分

甲が本物件を明渡しした後、甲または同居人の家財、物品等動産(動産類)が残置されていた場合、甲は本物件内の残置物の所有権を放棄することを承諾し、乙、賃貸人、賃料保証会社に残置物処分の権限を付与するものとする。

第16条 本物件への立ち入り(抜粋)

① 甲は、賃貸人に正当事由がある場合、本物件への立ち入りを承諾する。

第17条 賃貸人の地位の移転(抜粋)

原則、更新とする。(ただし、新賃貸人と賃料保証会社との合意があった場合を除く)

第18条 連帯保証人

- ① 乙は、本契約に基づき、その各条項を承認
のうえ、賃料保証会社に対して甲と連帯して、
甲の債務を保証するものとする。
- ② 乙が賃貸人に対し、自己の保証債務を履行し
た場合は、乙は賃料保証会社に対し何ら求償し
ないものとする。
- ③ 本件賃貸借契約が更新された場合でも、乙は
引き続き本条規定の債務を負担し、本条項に従
うものとする。
- ④ 乙は、賃料保証会社より連帯保証人追加の請
求あった場合、別途新たな連帯保証人を付保す
るものとする。

第19条～第20条（略）

【参考資料④】地図・航空写真 省略

【参考資料⑤】 経緯一覧

年	月	日	内 容
2 3	1 2	1 5	X 1 は Y と賃貸借契約を締結
2 3	1 2	2 5	Y は X 2 と保証委託契約を締結
2 3	1 2	2 5	X 2 は X 1 と、本件賃貸借に基づく Y の債務について保証する契約を締結 (1月分賃料は支払ったと推測される)
2 4	2		Y は、2 月分から賃料を滞納した
2 4	2	}	X 2 は X 1 に、合計 1 5 6, 0 0 0 円 (2 月分、3 月分 各月 7 8, 0 0 0 円) を代位弁済
2 4	3		
2 4	4	9	X 2 は X 1 に、7 8, 0 0 0 円 (4 月分) を代位弁済
2 4	4	1 1	X 1 は Y に、支払催告書の書面を内容証明郵便で送付 (Y は受領しなかった) (賃貸借保証委託契約書第 1 0 条に基づく措置と推測される)
2 4	4	2 1	X 1 は Y に、上記と同内容の書面を再度普通郵便で送付
2 4	5	2	Y は X 2 に、求償債務として 1 5 8, 0 0 0 円を支払 (2 月分、3 月分と推測される)
2 4	5	1 0	X 2 は X 1 に、合計 3 1 2, 0 0 0 円 (各月 7 8, 0 0 0 円、5 月分～8 月分) を代位弁済 (なお、この後も X 2 による代位弁済は平成25年6月まで行われた。 賃貸借保証委託契約書第 1 0 条に 3 ケ月滞納後は代位弁済を停止できる とあるが、停止していない)
2 4	6	7	
2 4	7	9	
2 4	8	7	
2 4	9	1 3	X 1 は Y に、同日送達 of 訴状をもって本件賃貸借契約を解除する旨通知 (なお、9 月上旬に本訴提起したと推測される)
2 5	3	4	X 1 は Y に対し、原審第 2 回口頭弁論期日において陳述した第 1 準備書で、 賃貸借契約解除の意思表示
2 5	8	2	Y は生活保護の申請を行い、X 1 に対し、同月賃料分を含め滞納賃料等の一 部 2 1 2, 5 0 0 円を支払

賃貸借保証委託契約書第 1 0 条 延滞時の対応

賃貸人は、甲が 3 ヶ月以上賃料等を滞納し、賃料保証会社が要請した場合には、甲に対し、速やかに配達証明付内容証明郵便をもって原契約を解除する旨の通知を行うものとする。また、賃料保証会社が、上記要請をしたときから、本契約に基づく代位弁済を停止できるものとし、賃貸人はこれを承諾する。なお、代位弁済を停止している期間に賃料保証会社が賃貸人に支払うべき代位弁済金については、甲が本物件の明渡しを完了した後、速やかに支払うものとする。

(了)