

最近の裁判例から (15)－賃貸保証委託契約－

借主による保証委託契約の解除等が信頼関係の破壊にあたる として、貸主からの賃貸借契約の解除が認められた事例

(東京地判 平成30・6・5 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

建物の借主が、貸主に承諾なく保証会社との保証委託契約を解除する旨の意思表示を行ったことなどは、信頼関係の破壊にあたるとして、貸主が、賃貸借契約解除に基づく建物明渡し及び賃料相当損害金の支払いを求める訴訟を提起し、その請求が認められた事例(東京地裁 平成30年6月5日判決 認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X(原告・貸主)は、平成28年10月に媒介業者Aを通じ、本件建物について賃料6万8千円、保証会社必須との広告を出し、これを見たY(被告・借主)が賃借の申入れをした。

同月に媒介業者AはYに対して重要事項説明を行い、X及びYは賃貸借契約を締結した。賃貸借契約書には特約事項として、「Yが自己の責任と負担にて保証会社Bと保証委託契約を締結し、契約の更新も必ず行う」との約定があった(重要事項説明書にも同様の記載あり)。YはBとの保証委託契約を締結し、保証料を支払った。

同年11月、YはXに対し、本件保証委託契約は賃貸人にのみ利益があり賃借人に何ら利益がないので公序良俗に反し無効であるなどと主張し、保証委託契約解除、保証委託料のX負担等を文書で通知した。

Yは、12月に12月及び1月分の賃料を現金書留によりXに送付したが、Xは契約に関する事項は媒介業者Aに委託しているので、Aに連絡するよう返信した。

YはXが賃料を受領しなかったため、12月に賃料を法務局に供託した。以降、Yは平成29年1月から8月まで、賃料の供託を継続した。

一方、保証会社Bは、12月にYから「保証委託契約を解除した。保証料を返還してほしい」旨の内容証明郵便を受領した。BはYに連絡をしたが、書面による連絡を要請されたため、平成29年2月にBの社員は、本件建物のYを訪問した。その際、YからBの社員へ暴力行為があり、警察官が呼ばれ事情聴取が行われ、Bの社員は暴行罪で被害届を出した。

XはYに対し、平成29年4月に内容証明郵便により信頼関係破壊による賃貸借契約の解除の意思表示をしたが、Yは書面を受け取らず、再送についても受け取りを拒否した。

平成29年5月、XはYに対して、信頼関係破壊による契約の解除を主張し、賃貸借契約終了に基づく建物の明渡し及び賃貸借契約終了後である平成29年6月から建物明渡し済みまで1ヵ月6万9千円の割合による賃料相当損害金の支払いを求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

認定の事実によれば、本件賃貸借契約において、賃料の不払いがあるとか、Yによる本件建物の使用方法が不適切であるなどの事情を認めることはできない。Yは本件賃貸借契約において定めた賃料支払方法で賃料を支払

っていないものの、供託しているものであるから、賃料の不払いがあると評価することはできない。

しかしながら次の各事情が認められる。

①本件賃貸借契約においては、Yが保証会社Bとの間で保証委託契約を締結することが特約事項とされているのに、Yは、Xに対して本件賃貸借契約の締結日から1、2ヵ月の間にXに本件保証委託契約の解約及び保証委託料の返還を求め、保証会社Bに対しても本件保証委託契約の解除通知を送付した。

②本件賃貸借契約においては、賃料は、保証会社Bによる口座振替で支払うこととなっているところ、Yは、平成28年10月及び11月分の賃料支払い方法が口座振替ではないため、必ずしも口座振替である必要はなく、また、本件保証委託契約に瑕疵があり、Xに直接話し合いを求めたと主張するが、10月及び11月分の賃料は契約成立時に仲介業者Aを通じて支払いをしたに過ぎず、本件賃貸借契約の特約事項で賃料支払方法は保証会社Bの口座振替と合意されていたものであることからこれを遵守すべきであり、Yの主張は採用できない。

③Xは、本件建物の管理や諸手続きを媒介業者Aに委任しており、その旨Yに伝えていたのに、Yは平成28年11月に文書を直接Xに送付した。

④Yは、平成29年2月に来訪した保証会社Bの社員に対し、押し倒し、20分程度廊下に押しつけるという暴力を振るい、後日、再度のBの来訪に際しても警察官を呼んだ。Yは暴力を振るったことを否認するものの、保証会社Bの社員の証言からして暴力を振るったことを認めることができる。また、Yは、警察官からBの社員が再訪したら躊躇なく110番通報してくださいと言われたと主張するが、裏付ける何らの証拠はなく、主張は採用できない。

以上の認定の各事情によれば、Yが本件賃貸借契約で定めた保証会社Bとの保証委託契約について理由がないのに解約を求め、また、合意した賃料支払方法に従わず、Xが賃貸借契約の管理を委任した媒介業者Aを通じないで直接交渉を求め、Yと交渉に当たったBの社員に理由なく暴力を振るい、更に賃貸人からの連絡をことごとく拒絶する態度をとっているなどの原因により、その基礎となる信頼関係が破壊されているといわざるを得ない。

以上によれば、Xの請求は理由があるからこれを認容する。

3 まとめ

本件は、借主による保証委託契約の解除等が信頼関係の破壊にあたるのかが争われた事例である。判決では、保証委託契約の解除に加え、借主の定められた賃料支払方法・手続の不履行、借主による保証会社社員への暴力行為なども含め、信頼関係は破壊されたとして、契約解除が認められている。

他の賃貸借保証関係の事例としては、賃貸借契約締結時に賃借人において連帯保証人を立てるとの合意がなされたが、賃借人が半年を経過しても連帯保証人署名済みの契約書を提出しなかったことにより、信頼関係が破壊されたと判断し、賃貸借契約の解除及び建物明渡請求が認められた事例（東京地判 平25・7・17 RETIO 95-78）があるので、参考にされたい。

（調査研究部調査役）