
最近の裁判例から (13) – 連帯保証人への請求と権利濫用 –

賃料不払いの拡大防止措置を講じなかった賃貸人の、連帯保証人への請求の一部が権利濫用として棄却された事例

(東京高判 令和元年・7・17 判例タイムズ1473-45) 室岡 彰

賃貸人が連帯保証人に滞納賃料等の支払いを請求した原審において、連帯保証人からの黙示の意思表示による連帯保証契約の解除が認められ、解除日以降の未払賃料等の支払い義務が否定され、また、解除日以降の支払請求は権利濫用として許されないと判示されたため、不服として提起された控訴において、連帯保証人の黙示の意思表示による連帯保証契約の解除は斥けられたが、賃貸人の連帯保証人に対する未払賃料等の支払い請求の一部が権利濫用にあたるとして棄却された事例(東京高裁 令和元年7月17日判決 判例タイムズ 1473号45頁)

1 事案の概要

平成16年3月、賃貸人X(原告)は、賃借人Zと市営住宅の賃貸借契約(本件契約)を締結し、また、Zの実母Y(被告)との間で連帯保証契約を締結した。

Zは、入居後ほどなく賃料支払を怠り、滞納額は賃料3か月分10万2300円となったが、Xは市条例に基づき可能であった明渡を請求しなかった。Zとの連絡がつかないため、Xは滞納賃料についてYに請求し、Yは、Xとの間で滞納賃料を分割で支払うことを約した誓約書を締結した。

平成17年4月分から、Yの協力を得て、賃料支払いがZ受給の生活保護から直接Xに支払う代理納付に変更された。その後Zの生活保護は平成27年4月に廃止されたが、そのことを、XはYに知らせなかった。

滞納賃料は累積していったが、一方、Yも平成26年に年金生活者となり、誓約書どおりの分割納付も履行されなくなった。

平成28年5月31日、Yは、Xに対してZを市営住宅から追い出すなどの厳しい措置を取って欲しいと要望し、以降数回、同様の要望をしたが、Xは明渡手続き等せず、Yに対し支払いを求めるだけであった。

Xは、平成29年9月時点でも依然Zと連絡がつかないため、契約締結から約14年経過した平成30年1月に、YとZに対し滞納賃料等332万円余の支払いを求め提訴し、公示送達によるZへの請求は全部認容され確定した。

しかし、Yに対する請求について、裁判所は、Zに滞納賃料を支払う意思がないことは客観的で明らかであるのに、長期間契約解除等の措置を行わずに滞納家賃を累積させたことからすれば、Xには連帯保証契約上の信義則違反が認められ、Xに対する一方的な意思表示により、連帯保証契約を解除して保証債務の履行を免れることができるとした上で、YがXに対してZの退去を求めた平成28年5月の時点で黙示の解除の意思表示がなされたことを認めるのが相当である。また、連帯保証契約の解除の有無にかかわらず、Xが同時点以降の保証債務の支払を請求することは権利濫用にあたり許されないと判示した。

そのため、Xは、原判決を不服として控訴した。

判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、賃貸人の請求の一部を棄却した。

(黙示の意思表示による解除について)

連帯保証契約の「解除」という重要な法律効果を発生させる意思表示について、「黙示」の意思表示により、その法的効果を発生させることを許容することとなれば、契約の他方当事者にとっていつ契約の解除の意思表示がなされたのか不明になり、その予測可能性を害することになる場合があるから、「黙示の解除の意思表示」が認められるのは極めて限定的な場合に限られるというべきところ、平成28年5月31日以前のYの言動中に「黙示の解除の意思表示」と評価すべきものは認められず、Yは、XにZに対して厳しく対応することを求めているにすぎないことから、「黙示の意思表示による解除」がされたと認めることはできず、よって、黙示の意思表示による解除の主張は理由がない。

(権利濫用について)

Xは、平成27年4月にZの生活保護が廃止されることをYに知らせなかったが、生活保護が廃止されれば、代理納付も廃止され、Zが自ら賃料を支払わなければならないところ、Zの滞納状況やXとの連絡等が困難な状況から、Xとしては、Zが滞納を続けることを予測することができたと解される。

一方で、YはZの生活保護が廃止されたことを知らずにいたのであり、実際、生活保護廃止後にZの滞納賃料は累積し、その支払について、Xから督促依頼状が送付され、Yは、連帯保証契約の解除権行使等の方策を検討する機会もないまま、Xに促されて、平成28年4月分までの累積債務額について分納誓約書を提出していること、その頃にはYも70歳に達して年金受給者となっており、Zとも連絡

が取れず困っていたことをXも把握していたこと、平成28年5月にXから債権移管決定通知書が送付されて以降は、YもしばしばXの担当者に対して、Zを本件住宅から追い出すなどの厳しい対応をすることを要求したり、自分も年金生活者で分割払いの履行もなかなか困難であることなどを訴えていたこと等が認められ、このような経緯に照らせば、Zの生活保護が廃止された以後は、XはYの支払債務の拡大を防止すべき措置を適切に講ずべきであり、かかる措置をとることなくその後の賃料をYに請求することは、権利の濫用にあたるというべきである。

Xの請求は、滞納賃料等87万円余の限度で理由があり、その余は理由がない。

3 まとめ

控訴審である本判決においては、原審で認容された「黙示の意思表示による解除」の主張については斥ける一方、賃貸人の権利濫用については、「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建物賃貸借契約においては、保証人の責任が無制限に拡大する可能性・危険性があることに鑑み、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こともなく、いたずらに契約を存続させているなど一定の場合には、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と解すべきである。」(最一判 平9・11・13)を引用し、賃貸人の請求の一部を棄却しており、賃貸人が連帯保証人に対し、賃借人の債務弁済を求める際の参考とされたい。

(調査研究部調査役)