

## 最近の判例から (13) – 連帯保証契約の免責 –

# 賃貸人と保証会社の連帯保証契約に基づく保証会社の免責事由の適用が、4割に限定して認められた事例

(名古屋地判 平24・5・31 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

保証会社と建物賃貸人との間の連帯保証契約に基づく責任について、保証会社が契約上の免責事由（賃貸人が一定期間内に賃借人による賃料滞納を通知しなかった場合には保証会社は免責される）の適用を主張した事案において、保証会社が賃貸人に免責事由の存在や内容を説明していなかったことなどから、信義則ないし衡平の観念に基づき、免責の範囲を4割に限定した事例（名古屋地裁 平成24年5月31日 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

- (1) 賃貸人X（原告）は、平成22年6月5日、Aに対し、本件建物を次の約定で賃貸した（以下、この契約を「本件賃貸借契約」という。）。
  - (2) 保証会社Y（被告）は、平成22年6月15日、Xに対し、Aが本件賃貸借契約に基づき負う債務について連帯保証した（以下、この契約を「本件連帯保証契約」という。）。
    - (3) 本件連帯保証契約条項には、家賃滞納が発生した場合、報告までの経過日数が40日以内の場合には100パーセント賃料等を保証する。41日以上60日以内の場合には80パーセント賃料等を保証する。61日以上80日以内の場合には50パーセント賃料等を保証する。81日以上を過ぎた場合には対象月の代位弁済は全額免責とするとの定めがある。
      - (4) Aは、平成23年3月分の賃料等（月額6万円）のうち36,000円を滞納し、同年4月分以降の賃料等も滞納した。そのため、Xは、A

に対し、催告するとともに、期限内に滞納している賃料等を支払わない場合には、本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をした。

(4) Xは、平成24年3月15日、Aから、強制執行により本件建物の明渡しを受けた。

(5) よって、Xは、Yに対し、本件連帯保証契約に基づき、連帯保証債務の履行を請求したが、YはXが賃貸人としての義務を怠り、81日以内にYに対し賃料等の滞納を報告しなかったことから、連帯保証人としての責任を免れる旨を主張し、争った。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

- (1) 本件連帯保証契約の契約書には、Aが賃料等を滞納した場合には、40日以内にYに通知して事故報告を行うべきこと、81日以上経過して事故報告を行った場合にはYは保証債務の支払義務を負わないことが明記されており、この内容自体、明確であるし、Xも契約書を受領しており、少なくともその内容を認識し得る状態であった。
  - (2) 他方で、連帯保証人が賃貸人に対して通知を求める以上、賃貸人において通知しなければならないことを認識している必要があることはいうまでもないことであって、連帯保証人であるYとしては、契約の相手方であるXに対して通知を求める旨を説明すべき義務（責務）を負っていることは明らかである。
    - (3) そうすると、賃貸人に賃料等の滞納の通

知を求めること自体は合理性のあることであったとしても、80日以内に通知しなかったことをもって直ちに連帯保証人が全責任を免れるとすることは、事案によっては、信義則ないし衡平の観念に反し許されないと考えられる（最高裁昭和60年（オ）第1365号同62年2月20日第2小法廷判決・民集41巻1号159頁、最高裁平成7年（オ）第1659号同平成13年3月27日第3小法廷判決・民集55巻2号434頁等参照）。

(4) Yによる説明の問題について検討すると、YはXに対して本件連帯保証契約の契約書を交付したとはいえ、本件免責の定めが記載されている裏面の文字は非常に細かい文字で、しかも行間を詰めて記載されているのであり、契約書が交付されたことをもって連帯保証人としての義務（責務）を果たしたとはいえず、Yは賃料等の滞納について通知が必要なことや通知の方法等について、Xに対する説明義務（責務）を十分に履行したということとはできない。

(5) 本件免責の定めでは、通知が遅れた日数に応じてYの責任の割合を変えており、その日数自体、ある程度余裕をもった形で設定されているものの、通知すべきことや本件免責の定めを認識していない者との関係ではその日数に余裕があることそのものには特段の意味はない。むしろ、Yへの通知の方法を知らされず、そのための書面も渡されていなかったXが、変更後のYの本店所在地を調べて内容証明郵便を送付したという経緯や、賃貸借契約を解除するためには一定期間の賃料等の滞納の事実が必要と解されていることを踏まえると、XがYに連絡をとったのが賃料等の滞納から約7か月後であったということが、不合理というほど遅いとまでいうことはできない。

(6) 以上のことを総合すると、Yが自らの説

明義務（責務）を怠っておきながら、Xによる通知の懈怠の責任だけを主張し、連帯保証人としての責任を全部免れることは、信義則ないし衡平の観念に反するといわざるを得ない。

(7) もっとも、Xは本件連帯保証契約の契約書を受領しており、Yに通知すべきことや本件免責の定めが存在を認識し得たこと、その他の上記認定事実を考慮すれば、Yにおいて4割の限度で連帯保証人としての責任を免れることを主張することは信義則ないし衡平の観念に反しないと考えられる。

(8) 以上より、Xの本件請求のうち4割については、本件免責の定めによりYは責任を負わない。

### 3 まとめ

本判決は、引用判例の一つで、平成3年当時、電気通信事業者の高額な通話料請求について、公益的事業者である上告人としては、一般家庭に広く普及していた加入電話から一般的に利用可能な形で情報サービスを開始するに当たっては、同サービスの内容やその危険性等につき具体的かつ十分な周知を図るとともに、その危険の現実化をできる限り防止するために可能な対策を講じておくべき信義則上の責務があったというべきであるとして、信義則ないし衡平の観念に照らし、請求権を5割をもって相当とした判断（最高裁平成13年3月27日第3小法廷判決）に基づく事例であり、信義則をめぐる一つの事例として実務上参考になろう。