

最近の判例から (12) – 連帯保証債務の承継 –

連帯保証人が転貸借契約についても連帯保証人となることを予め承諾していたと認めることはできないとして、転貸人の賃料支払請求を棄却した事例

(東京地判 平25・12・11 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

建物所有者との間で賃貸借契約を締結し、元の賃借人との間で転貸借契約を締結した転貸人が、転貸借契約は原賃貸借契約を引き継いだうえで、新たに転貸人を貸主とするために締結したもので、実質的には契約内容の変更であり契約の解除ではないから、賃貸借契約における連帯保証人の連帯保証債務は消滅せず、転貸借契約に引き継がれるとして、転借人の賃料等の滞納について、連帯保証人の相続人に支払い等の履行請求を求めたが、請求が全て棄却された事例（東京地裁 平成25年12月11日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成7年6月16日、ビルを所有する法人Aは、Bとビルの一室（以下「本件貸室」という。）の賃貸借契約（以下「平成7年契約」という）を締結し、また、Cとの間で、Bの賃貸借契約に基づく一切の債務を、Cが連帯保証する旨の連帯保証契約を締結した。

平成8年1月18日に、Cが死亡し、Cの妻Y（被控訴人）が相続した。

平成18年9月14日、法人Dは、Aからビルの所有権を取得し、平成7年契約における賃貸人の地位を承継した。

平成20年10月17日、サブリース事業を展開する法人X（控訴人）は、Dとの間で、ビルの賃貸借契約を同月31日付けで締結した。また、同日、Xは、Bとの間で、本件貸室につ

いて、Xを転貸人、Bを転借人とする転貸借契約を締結した。なお、契約書本紙に「Bは連帯保証人を立てることとする。」との記載があり、契約書別紙には、連帯保証人として、Cの住所、氏名及び連絡先電話番号が印字されていた。

平成24年9月4日、Bは退去したが、142万円余の賃料等の滞納があった。XはBに支払いを求めたが応じないため、Yに対して、同滞納金額のうち、60万円の支払いを求め少額訴訟をおこした。

XのYへの請求根拠は、①転貸借契約は、平成7年契約を引き継いだ上で、新たにXを貸主とするために締結したものであり、実質的には契約内容の変更であるから、平成7年締結の連帯保証契約に基づくCの連帯保証債務（以下「本件保証債務」という。）は転貸借契約に引き継がれる、②転貸借契約書には合意解除の文言があるが、賃借人が、転貸借契約が従来からの賃貸借契約を引き継いだものであると認識していなければ、長年維持されてきた価値のある賃借権を何ら利益なく放棄し合意解除に応じるはずはなく、実態的には、契約の内容変更と評価すべきである、③本件と極めて酷似した少額訴訟事案において請求が認められており準用すべきであるというものであったが、Y代理人弁護士の申出により、裁判に移行し、同裁判においてXの請求が棄却されたため、Xは控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を全て棄却した。

Xは、転貸借契約は、実質的には賃貸人の地位のXへの譲渡にすぎず、連帯保証人であるCに不利益を与えることもないから、本件保証債務は本件転貸借契約に引き継がれる旨主張する。

しかしながら、転貸借契約書の冒頭には、DとX間の賃貸借契約締結に伴い、「従来の賃貸借契約を合意解除の上」、新たに、XとBは転貸借契約を締結した旨記載されていることが認められる。そして、推認される転貸借契約の締結に至る経緯、すなわち、①Dは、平成18年にビルの所有権を取得して以降、Bに対して平成7年契約に基づく賃貸人の地位を有していたが、その後、Dが自ら直接にBに対する賃貸人の地位に立つのではなく、Xを転貸人、Bを転借人とするサブリース契約に切り替えることとしたこと、②DとBとの間の平成7年契約を解除することなく存続させた場合、この契約と、Dを賃貸人、Xを転貸人、Bを転借人とするサブリース契約とが二重に存在してしまうこととなるから、サブリース契約への切替を実現するため、平成7年契約を解除するとともに、転貸借契約が締結されたことを踏まえれば、転貸借契約書は、その字義どおり、平成7年契約を合意解除し、新たに、Bとの間の転貸借契約の諸条件を定める趣旨と理解することが素直というべきである。

また、本件全証拠を総合しても、Cが連帯保証契約を締結した当時において、Cが、賃借人であるBの本件貸室の利用関係が、転貸借契約に基づくものに切り替わることを等予測し得たことを認めるに足りない。

実質的にも、単純な賃貸借から転貸借へと法律関係が変更されると、賃借人兼転貸人で

あるXに賃料不払等の債務不履行があったときにまで、転借人Bは本件貸室の明渡し義務を負うこととなり、ひいてはその保証人であるYが当該義務に係る債務不履行についても保証債務を負うおそれがあるなど、保証人の立場からみて、賃貸借物件の所有権移転に伴い賃貸人の地位が承継された場合と同視することのできない差異が生じる点を踏まえると、平成7年契約の連帯保証人Cが、転貸借契約についても連帯保証人となることを予め承諾していたと認めることはできない。しかも、Cは、転貸借契約締結の10年以上も前に死亡しており、Cが転貸借契約に際して、連帯保証の意思を表示する余地はない。

これらに照らすと、転貸借契約は、平成7年契約の一部変更にとどまらず、別個の合意とみるほかになく、本件保証債務が転貸借契約に引き継がれるということではできないので、Xの主張は採用することができず、Xの本件賃料等の支払請求は理由がない。

3 まとめ

本件では、原告が、賃借人が価値のある賃借権を手放すはずはないこと、少額訴訟でも酷似事案が認められたこと等主張しているが、不動産業務に精通していない賃借人の場合、新たに賃貸借契約を締結する法的意味や、賃借人と転借人の責任の差異等を一般的に理解しているとは言い難く、また、少額訴訟事案も根拠として不十分と言わざるをえない。

本件と同様に、サブリースにより、賃借人が転借人となり、更に、賃貸借契約の連帯保証人が、転貸借契約の連帯保証人となる場合も少なからずあると思うが、連帯保証人の責任範囲も異なるため、転貸借契約の連帯保証人の責任については、新たに説明したうえで、署名・押印をもらうことが肝要である。