

保証人の責任 —不動産賃貸借の場合

弁護士 小林 謙一

第1 はじめに

「保証」については、保証人保護の観点から平成16年改正において、要式契約化(民法第446条第2項)、貸金等根保証制度の整備(同法第465条の2以下)がなされた。また、現在、法務省の法制審議会において民法(債権関係)改正作業が進められているところ、保証制度も見直しの対象となっている。そこでは、保証制度一般について保証人保護の在り方が議論されている。

「保証」は様々な契約類型で問題となるが、本稿ではそのうちの一類型である、不動産賃貸借契約における(連帯)保証人の責任に関する判例を紹介したい。

第2 賃貸借契約更新後の賃料債務等についての保証人の責任に関する事例

1 最判平成9年11月13日判タ969号126頁(以下、「最判」という。)

(1) 事案の概要

ア Yは、期間を昭和60年6月1日から2年間としてマンションをAに賃貸し、XがAの債務一切について連帯保証する旨を約した。本件賃貸借契約書には「但し、必要あれば当事者合議の上、本契約を更新することも出来る。」と規定されていた。

イ その後の経過

(ア)昭和62年6月頃 昭和62年6月1日から期間を2年間として更新合意

(イ)平成元年8月29日 平成元年6月1日から期間を2年間として更新合意

なお、この更新期間中、賃料合計75万円未払い

(ウ)平成3年7月20日 平成3年6月1日から期間を2年間として更新合意

なお、この更新期間中、賃料等合計75万円未払い

(エ)平成4年7月中旬 YがAに更新拒絶を通知

(オ)平成5年6月8日 YがXに、Aの賃料不払いの継続を通知

(カ)平成5年6月18日 AはYに対し、本件マンションを明渡

なお、上記更新合意において、連帯保証人欄には「前回と同じ」と記載されているのみで、Xの署名押印はもちろん、保証意思確認やXの明示の了承もなかった。

ウ Xは、保証契約の効力は賃貸借契約の合意更新後に生じた未払賃料等には及ばない、仮にそうでないとしても、Yの履行請求は信義則に反すると主張し、更新後の未払賃料等について、連帯保証債務不存在の確認を求めた(賃貸人は連帯保証人に対して830万円以上の支払いを請求。)

(2) 判決内容

建物賃貸借は相当の長期間にわたる存続が予定された継続的契約関係であり、期間の定めがあっても賃貸人は正当事由を具備しなければ更新拒絶できず、保証人にとっても継続は当然予測でき、保証債務は定期的かつ金額の確定した賃料債務が中心で保証人の予期しないような保証責任が一挙に発生することはないのが一般であるとして、反対の趣旨をうかがわせる「特段の事情」のない限り、更新後も保証の責めを負うが、賃借人が継続的に賃料の支払いを怠っているにもかかわらず、賃貸人が保証人にその旨連絡せずいたずらに更新するなど、「履行請求が信義則に反する」ことはあり得る、と述べたうえで、本件では、上記「特段の事情」や「信義則に反する事情」はなく、Xは保証の責めを免れないと判示した。

2 考察

(1) 上記最判は、賃貸借契約の継続の予測可能性及び、予期しない保証責任が発生することが一般的にはないことを踏まえ、更新後の賃貸借契約についても保証責任を負うと考えるのが当事者の合理的な意思解釈であるとして、保証人が更新後も責任を負う根拠を、保証契約の解釈に求めている^{1, 2}。

そして、①反対の趣旨、すなわち更新後の債務には保証は及ばないとする趣旨をうかがわせる「特段の事情」がある場合や、②賃貸人の請求が「信義則に反する」場合には保証人の責任が減免される可能性があることを指摘する。

したがって、保証人の責任の範囲を判断するに当たっては、契約書の文言や趣旨、契約更新の経緯や回数、更新前後における賃借人の賃料等の支払い状況、滞納に対する賃貸人の対応等が考慮されることとなる。

(2) 次に、上記最判の前後で保証人の責任が争われた下級審判例を紹介する。いずれも、上記最判の規範

とは整合的であり、具体的事案においていかなる事実が上記①「特段の事情」や②「信義則に反する場合」に当たるのかを判断するに当たって参考になると思われる。

ア 「特段の事情」を認めて、保証人の責任を縮減した判例

東京簡判平成15年5月27日LEX / DBインターネット28082421

上記最判を類推適用したうえ、契約書に、更新区分として「自動更新」ではなく、「更新手続要」にチェックされていたことを「特段の事情」に該当するとして、更新後の保証人の責任を否定した。東京地判平成10年12月28日判時1672号84頁 内容省略

イ 「信義則に反する事情」を認めて、保証人の責任を縮減した判例

東京地判平成6年6月21日判タ853号224頁

賃借人は1回目の合意更新後から賃料の支払いを怠ったところ、賃料の支払いがないまま連帯保証人に何らの連絡もなしにその後2回も合意更新することは社会通念上あり得ないとして、保証人の責任を賃料不払いとなってから2回目の合意更新時までとした(約400万円の限度で請求が認められた。)

東京地判昭和51年7月16日判時853号70頁

賃貸人が和解調書に基づき容易に明渡執行ができたのに、建物が不便な場所にありまた、広すぎて新たな賃借人が得難いことから、このまま損害金の支払いを受けた方が得策と考えて執行に着手しなかったと認定され、明渡完了に通常必要な期間を経過した後の損害金については責任を負わないとした(約590万円の限度で請求が認められた。)

東京地判平成25年6月14日LEX / DBインターネット25513360

連帯保証人となった時点で既に滞納があり、その後も賃借人はほとんど賃料を支払わず、滞納額は1000万を超えた。その間、賃貸人は動産執行(執行不能)や、支払いを求める書面を送付したものの、退去等の措置は何らとらなかった。これらの事情から、賃貸人が漫然と滞納賃料を増加させたと言え、1000万円を超える金額を請求することは信義則に反するとし、当初の契約期間である3年間における延滞賃料のみ負担すべきとした(約110万円の限度で請求が認められた。)

第3 不動産賃貸借における保証人のその他の責任に関する事例

1 賃借人の善管注意義務違反による損害賠償債務

東京地判平成19年8月10日LLI / DB判例秘書06233508

賃借人が建物内で自殺したため、賃貸人が、善管注意義務違反による損害賠償につき保証債務の履行を求めた事案において、連帯保証人確約書に責任範囲を限定する趣旨の記載はなく、かえって「一切の債務」につき責任を負う旨の記載があるとして、連帯保証人の責任を認めた(約130万円の限度で請求が認められた。)

2 賃借人の原状回復義務の不履行による損害賠償債務

最判平成17年3月10日判時1895号60頁

土地の賃貸借契約において、賃借人が無断転貸をしたところ、同転貸人が同土地に産業廃棄物等を不法投棄したため、賃貸人が賃貸借契約の連帯保証人に対して原状回復義務の不履行による損害賠償を求めた事案で、賃借人が責任を負わないことを理由に連帯保証人の責任を否定した原審を破棄して差し戻した³。

第4 最後に

1 保証人、特に個人保証において、その責任が過酷となることがある。上記判例から言えることは、不動産賃貸借の保証人においても、賃料等の滞納事案であっても高額な責任が認められることがあるうえ、その他の高額な損害賠償責任を負担することとなる可能性も十分ある。したがって、これまで賃貸借の保証人が、「特段の事情」のない限り、契約更新後も保証責任を負う根拠の一つとされてきた「予期しない保証責任が発生することが一般的にはない」ということは、必ずしも言えないのではないかと思える。

2 また、不動産賃貸借においては、賃料保証会社による家賃保証の枠組みもあるものの、借地借家法による賃借人の保護(継続性)が強化されていることが、賃貸人にとって保証への依存を強め、保証契約の解釈に当たって、更新後の保証人の負担を拡大する要素ともなっている⁴。さらに、信義則による責任制限があり得るとしても、最終的には裁判所による一般条項の適用により判断されるため、保証人にとって予測困難である。また、保証人からの解除権を認める判例もないわけではないが、限定的である。

したがって、賃貸借における保証人の保護を図る議論の必要性は十分ある。

3 法制審議会の民法(債権関係)部会の議論においては、保証人保護の観点が盛り込まれているところ、不動産賃貸借における保証人も議論の対象となっている。

具体的には、①貸金等根保証の規律(民法第465条の2以下)の、貸金等以外への適用拡大、②保証人に対する説明義務、債務者の信用状況・履行状況に関する情報提供義務の規定、などである^{4, 5, 6}。

- 1 下村正明「期間の定めがある建物賃貸借契約の更新と保証人の責任」私法判例リマックス18号34頁以下(1999年)
- 2 副田隆重「期間の定めのある建物賃貸借契約の更新と保証人の責任」判例タイムズ982号54頁以下(1998年)
- 3 岩木幸「土地の無断転貸をした賃借人が賃貸人に対し転借人が不法に投棄した産業廃棄物を賃貸借契約終了時に撤去すべき義務を負うとされた事例」判例タイムズ1215号54頁以下(2006年)
- 4 法制審議会 民法(債権関係)部会 第44回会議議事録26頁以下
<http://www.moj.go.jp/content/000100842.pdf>
- 5 民法(債権関係)の改正に関する中間試案(概要付き)
<http://www.moj.go.jp/content/000109163.pdf>
- 6 民法(債権関係)の改正に関する中間試案の補足説明
<http://www.moj.go.jp/content/000109950.pdf>