

建物賃貸借契約における保証人保護について

——東京高判平成 25 年 4 月 24 日 建物明渡請求控訴事件を題材に

岡 田 愛

目 次

- 一 はじめに
- 二 東京高判平成 25 年 4 月 24 日 建物明渡請求控訴事件(判時 2198 号 67 頁)
- 三 検討
- 四 平成 27 年民法（債権関係）改正案について
- 五 おわりに

一 はじめに

平成 27 年 3 月 31 日に国会へ提出された民法の一部を改正する法律案では、保証人の保護を図る観点から、特に個人保証人の保証債務を制限する方向で条文の新設がなされている。平成 16 年にも、貸金等の債務を個人が保証する場合にその保証額が多額にならないよう、極度額を定めなければ無効とするなど保証債務を制限する内容の条文が新設されたが（465 条の 2）、今回の改正では、貸金等の保証契約のみならず、個人のいわゆる根保証一般にその適用範囲を拡大することを意図し、より保証人を保護するための案が提出されている。

保証契約は、保証人にとっては何の利益もない片務・無償契約であり、このような保証人保護の傾向は当然であると考えるが、今回の改正案が仮にそのまま施行されるに至ったとしても、最も身近な建物賃貸借の保証人に対する保護については、依然として充分ではないといえる。すなわち、建物賃貸

借契約を保証するのは賃借人とは親族関係にあるなど近い間柄の者であることが多いが、関係が近いがゆえに、負担する責任をあまり認識することなく保証する場合がほとんどであると考えられる。しかし、その法的性質は将来に亘っていくらの保証をするかも定まっていない、いわゆる包括根保証であり、場合によっては高額な保証債務を負担することもある。このためか、下級審判例において、信義則や権利濫用といった一般条項を使って、賃貸人から保証人に対する未払い賃料の請求を一部制限する事案が散見される。後述のとおり、これらの下級審判例が賃貸人からの請求を一部制限した実質的根拠は、賃貸人が賃料未払いの状況を漫然と放置したところにあると考えられるが、今回の改正ではこのような状況を改善するための、いくつかの手段が議論されつつも、結果的に見送られた。

そこで本稿では、信義則を根拠に保証人に対する請求を一部制限した東京高判平成25年4月24日(判時2198号67頁)を通じて、今回の改正案を念頭に置きつつ、建物賃貸借契約における保証人の保証債務の範囲について考察する。

二 東京高判平成25年4月24日 建物明渡請求控訴事件(判時2198号67頁)

【事実の概要】

X(大田区)は、Y1に対し区営住宅の一室の使用を許可し、Y1の娘であるY2がそれを連帯保証した。その後Y1の長男でありY2の弟Aが、Xの許可なく居住を開始したが、Y1はAとの折り合いの悪さから平成18年2月16日に本件住宅を退去し、他方Aはそのまま居住し続けた。Y1は、退去するにあたり、平成18年1月19日にX生活福祉課を訪ね、Aとの折り合いが付かないため三女と同居する、生活保護の受給を辞退したいので、転居先の敷金等を支給して欲しい旨申し出ており、同課がこれに応じて転居資

金を支給していた。またその後 X 生活福祉課が、2月に X 住宅課に本件住宅の契約関係について照会し、X 住宅課も、このころ Y1 が本件住宅を退去して A のみが本件住宅に居住していることを知った。他方 X 生活福祉課は、本件住宅の契約関係について照会したところ、A が本件住宅の入居について X の許可を受けていないことが判明したことから、A に対し住宅扶助を容認せず、生活保護法上の観点から生活扶助と医療扶助のみ支給した。その結果、Y1 が退居した翌月の平成 18 年 3 月以降の使用料等の滞納が始まった。なお Y1 は、少なくとも上記転居の時点まで生活保護を受給しており、また、平成 19 年 1 月の時点では給与を得ていたが、平成 20 年 3 月の時点における年間総所得は 0 円であった。

Y1 の転居後、A は X 担当者より繰り返し退去を求められたにもかかわらず居住を続けたため、X は、平成 18 年 3 月以降の本件住宅の使用料及び共益費の滞納を理由として、平成 22 年 10 月 31 日に使用許可を取り消し、Y1 へ建物明渡し及び賃料等の支払い（635 万円余）を、Y2 に対して連帯して支払義務があるとして滞納使用料などの支払いを求めた。本訴提起後 A は退去したため、もっぱら X の支払請求が認められるか否かが争われた。

原判決（東京地判平 24.7.18）は、Y1 に対する請求額全額の支払請求を認めた。しかし、Y2 に対する請求については、X は平成 18 年 3 月時点から A が不法占拠者であることを認識しており、A の態度から平成 19 年 4 月以降は、少なくとも A に対する明渡請求訴訟の提起を検討すべきであったこと、その後の経過からして、延滞使用料等が 2 年 1 ヶ月分に及んでいた平成 20 年 3 月末の時点では、Y2 の保証債務額が拡大する事態を防止するため速やかに訴訟を提起すべきであったことを理由として、平成 20 年 3 月末から更に 1 年が経過した平成 21 年 4 月 1 日の時点では賃貸人の当該権利行使につき著しい遅滞があったこと、また、生活福祉課は A に対する必要な住宅扶助を支給して本件の延滞発生を防止することが可能であったことを理由として、同年 4 月 1 日以降の滞納使用料等及び使用料相当損害金の請求につい

ては、信義則に反し権利の濫用として許されないとして棄却した。このため、XがY2に対する全額の支払いを求めて控訴した。

【判決要旨】控訴棄却

まず、Y1に対する請求に対しては、「期間の定めのない賃貸借契約とみられる本件賃貸借契約は、賃借人のY1が、X生活福祉課に退去の申し出をし、平成18年2月中旬ないし下旬ころ、その事実がX住宅課に伝えられ、その後3か月を経過することにより終了した（民法617条1項2号）ものと解される。」として、退去により賃貸借契約そのものは終了したとしたが、「Aが引き続き本件住宅に居住していることにより、Y1には、賃貸借契約上の義務として、同居人のAを退去させて本件住宅を明渡すべき義務が残る」として、Xからの請求を全額認容した。

しかし、保証人であるY2に対する請求に関しては、最判平成9年11月13日を示し「賃貸人の保証人に対する請求は一定の場合には信義則により制限されることがある」とし、「X生活福祉課は、Aからの生活保護の受給申請に対し、平成18年3月1日以降も住宅扶助を支給するべきであった。…そして、Aに対する本件住宅の使用の承継の許可が、同年2月末日までに得られていれば、同年3月1日以降の本件住宅の使用料等の滞納は発生しなかったこととなる。…Aの非協力的な態度等を勸案しても、通常は1年以内に転居先を斡旋し、Aの本件住宅からの退去を実現することは、十分に可能であったものと解される。そうすると、遅くとも、原審がXのY2に対する滞納使用料等及び使用料相当損害金の請求が権利濫用に当たるとした平成21年4月1日までは、Aにつき、転居先を斡旋し、本件住宅からの退去を実現できたことは明らかである。」として、「XがY2に対し請求する滞納使用料等のうち、平成21年4月以降の滞納使用料等の支払を求める部分については、信義則に反し、権利の濫用として許されないというべきである」と判示した。

三 検討

本件は、区営住宅の賃貸借契約を保証した連帯保証人に対する保証債務の支払請求について、賃貸人は保証債務の拡大を防ぐために解除権等の権利を的確に行使すべき信義則上の義務を負うとして、連帯保証人に対する請求を一部制限した事案である。

判決では、最判平成9年11月13日（判時1633号81頁）を引用し、賃貸人の保証人に対する請求は一定の場合には信義則により制限されることがあるとして、保証人に対する請求を一部認めなかった。最判平成9年11月13日そのものは、期間の定めのある賃貸借契約の保証について、賃貸借契約の法定更新後も保証関係を継続することを認めつつ、例外的に「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ようなこともなく、いたずらに契約を更新させているなどの場合に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」とした上で、結論としては、保証債務の支払を命じた事案であった。よって、本件は、最判平成9年11月13日のいわゆる傍論の部分を適用したといえる。

今回の事案は、賃貸人が区という特殊な部分があるが、賃借人が母、それを娘が保証するという建物賃貸借契約における典型的な保証委託関係である。保証人にしてみると、数年間の賃料として突然600万円を超える支払請求がなされた、しかも住んでいた母親は3年以上前に退去しているにもかかわらず、退去後の賃料分という想定外の部分の負担を求められたといえる。建物賃貸借契約における保証は、本件の事案のように親子など親族間でなされることが多く、保証する内容もあまり意識せずに契約すると思われるが、実際に賃料の滞納が始まると、明け渡しまで数ヶ月、場合によっては数年かかることから、保証人の気付かぬ間にその額が膨れ上がることも多い。その意味で、本判決は建物賃貸借契約を保証した場合に生じる典型的な問題が争

われた事案といえるであろう。

建物賃貸借契約における賃借人の保証人は、未払賃料や賃料相当損害金等を賃借人に代わって支払う債務を負担するものであり、賃借人が賃料不払を続けながら賃貸建物を明け渡さない場合、保証人には、当該賃借人に代わって賃貸建物を明け渡す法的権能も、賃借人をして賃貸建物の明渡しをさせる法的権能もないため、保証人の支払債務が無制限に拡大することになる。同じく保証人であっても、売買契約の買主の保証人や金銭消費貸借契約の借主の保証人が、売買代金または貸付金を主たる債務者に代わって完済すれば、それ以上に支払債務が拡大することがないのと根本的に異なることから、保証人の責任限定の要請がみられるが、現在建物賃貸借の保証人保護のための特別な規定は無く、本件のように信義則などの一般条項、または当事者の合理的意思解釈により処理されている⁽¹⁾。

本件以外に、建物賃貸借契約の保証期間を賃貸人の信義則違反を理由に制限した事案として、【判例1】東京地判平成20年12月5日（Westlaw Japan 文献番号2008WLJPCA12058001）、【判例2】東京地判平成22年6月8日（Westlaw Japan 文献番号2010WLJPCA06088010）、【判例3】横須賀簡判平成26年9月8日（消費者法ニュース101号254頁）がある。【判例1】は、建物賃貸人X、賃借人Y1間で2年間の期間の定めで賃貸借契約を締結し、Xが、これを連帯保証したY2に対して平成10年1月分から平成20年2月分までの間の未払賃料合計1548万円を請求した事案である。Y2は、本訴状送達により初めてY1の賃料不払の状態を知ったのであり、Xが賃料の不払が発生してから10年後にいきなり連帯保証人に多額の延滞賃料等の支払いを一挙に請求することは、権利の濫用ないし信義則に反する行為で許されない、と主張した。判決では、「Xは、漫然と本件賃貸借契約を法定更新させ、契約解除が可能なほどの賃料未払が発生した後においても、契約解除等の措置を取らず、Y2に対して賃料の不払状況の連絡も取らず、放置したことに

(1) 新潟県弁護士会編『保証の実務〔新版〕』（平成24年 成文堂）269頁

より、多額の賃料債務を新たに生じさせたものであるから、XがY2に対しこれらの債務につき連帯保証債務の履行を求めることは、信義則に反し許されないと解するのが相当である。そして、上記事情に照らすと、Y2が連帯保証人として責任を負うのは、本件賃貸借契約が法定更新された時から、本件賃貸借契約における本来の契約期間であった2年間が経過する平成11年9月30日までの期間と解すべきである」と判示した。【判例2】は、建物賃貸人Xが、賃借人A（賃貸借契約2年の約定あり）の保証人Y（Aの息子）に約8年分の賃料の保証債務の履行を求めた事案である。判決では、「Xは、Aの行方が分からない状態であり、そのまま本件賃貸借契約が更新されて継続すれば、最終的には保証人の責任が増大するばかりであることは十分に予想することができ、早期に法的手続をとることも可能であったにもかかわらず・・・約8年もの長期間にわたって何らの連絡もせず、未払賃料の額が2000万円を超え」てから、保証債務の履行を求めているのは、信義則に反するとして、一部については消滅時効を根拠に、また時効にかかっていない分については信義則違反を根拠にして、保証人Yに対する請求を認めなかった。また【判例3】は、賃借人A、賃貸人X間で期間の定めのある建物賃貸借契約をYが連帯保証したが、平成19年3月1日のXA間の法定更新の時点ですでに賃料の遅滞が約1年半続いており、平成25年4月のAの死亡後に、XがYに対して6年以上の未払賃料等700万円余りを請求したという事案である。判決では、賃貸人の通知義務違反は否定したが、5年を超えた賃料（平成20年12月分までの賃料）は時効により消滅したとし、また、「Xは、Yに対し、連帯保証を受けた平成19年3月1日ころすでにAに約1年半の賃料の遅滞があり、その後6年以上賃料の遅滞が継続し、それら遅滞の事実を告げることが容易であったにもかかわらず、その事実を告げず、漫然と賃料の滞納を放置していたにもかかわらず、本件訴訟を提起し、保証人であり、遅滞の事実を知らなかった」Yに対する請求は信義則に反するとして、XがYに対し請求し得る未払賃料は、「平成21年1月分から訴外Aが死亡

した平成25年8月24日までのそのうち、法定更新前の賃貸借期間2年分に相当する170万4000円に制限することが相当である」とした。

これら3つの判例は、いずれも2年の期間の定めのある賃貸借契約を保証した事案であるが、法定更新が繰り返されて、保証人が知らない間に保証債務が膨らんだ事案である。前述の最判平成9年11月13日を先例として示した上で、原則として保証関係も継続するとしつつ、更新時すでに賃料債務の支払いが滞っており、今後の支払いも見込めないような状況である場合には、その時点で保証契約は終了する、または法定更新期間に制限すると解していると考えられる。

上記【判例1】～【判例3】のように、信義則違反を根拠に貸借人からの保証債務の履行請求を制限する以外にも、当事者の合理的意思表示により、合意更新後の債務につき保証人は責任を負わないとした【判例4】東京地判平成6年6月21日(判タ853号224頁)がある。この事案は、2年の期間の定めのある賃貸借契約を保証したYに対し、賃料滞納があるにもかかわらず何の連絡もせず合意更新を2回繰り返し、滞納期間が4年6ヵ月に至ってから600万円余りの請求をしたというものであり、判決では「賃借人の賃料の支払いがないまま、保証人に何らの連絡もなしに賃貸借契約が期間2年として2回も合意更新されるとは、社会通念上ありえないことで、・・・保証人としての通例の意思に反し、予想外の不利益をおわせるものである」とし、滞納が始まっていた更新2回目以降の請求は棄却した。

これらの判決は、いずれも①賃料滞納の期間が長期であること、②今後の滞納の可能性が予見できていること、③賃料滞納期間が長いことから賃貸借契約の解除権を行使できたこと、④保証人に対する滞納状況の連絡をしていないこと、が共通している。この点は、今回の東京高判平成25年判決も同様である。したがって、今後もこのような状況を満たす事案であれば、保証人に対する請求は制限される可能性があると考えられるが、明文の規定によるものではなく、保証人保護が十分であるとは必ずしもいえない。

民法改正の議論においても、賃貸借契約における保証人保護が議論されたが、このような問題にどれだけ対応できるようになるのか、以下保証人保護の観点から検討する。

四 平成 27 年民法（債権関係）改正案について

1 保証人保護の必要性とその方法

建物賃貸借契約を保証する場合、その趣旨は、未払い賃料及び建物の損傷など何らかの損害を賃借人が発生させた場合には、それを担保するという点にある。これらの債務は、保証契約時にはまだ発生しておらず、保証債務の成立における附従性の要件を満たさないことから、継続的保証ないしは根保証という分類で検討されている⁽²⁾。つまり、建物賃貸借の保証は、保証契約時における主たる債務との附従性を前提とせず、賃借人の将来に亘る家賃その他の債務を継続的に保証する点が特徴である。

このように、保証人となる者は自分が一体いくら保証することになるのか分からないまま保証契約を締結することになるため、一定の保証人保護が必要であると解される。実際、建物賃貸借契約における保証と同じ根保証契約の一種である身元保証契約については、特別法で保証人保護が図られている。しかし、建物賃貸借契約の保証については「その債務の額がほぼ一定したものが累積してゆくだけで、保証人の予期しない数額のものを生ずることがない」⁽³⁾として、継続的かつ保証限度額の定めがない保証であるにもかかわらず、保証人保護の視点から論じられることはあまりなかったといえる。

これに対して今回の民法改正案では、建物賃貸借の保証についても改善の

(2) 我妻榮『新訂債権総論（民法講義Ⅳ）』469、476頁（昭和39年 岩波書店）、星野英一『民法概論Ⅲ（債権総論）』194頁（昭和53年 良書普及会）、西村信雄『注釈民法（11）債権（2）』（昭和40年 有斐閣）155頁

(3) 我妻 前掲 476頁

必要性が指摘された⁽⁴⁾。そこでは、保証人保護の方法として、現在貸金等に限っている根保証契約の規定を個人の根保証契約一般に適用する方向で適用範囲を広げたくて、①保証期間の制限、②極度額の設定、③保証人側からの解約権行使、④借借人の債務不履行についての保証人に対する通知義務、についての意見が述べられている。以下各論点ごとに検討する。

① 建物賃貸借契約の保証期間の制限

建物賃貸借契約を保証する場合、そもそもの賃貸借契約に期間が定められていない場合はもちろんのこと、たとえ期間の定めがあったとしても、最判平成9年11月13日は、「反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り、更新後の賃貸借から生ずる債務についても保証の責めを負う趣旨で保証契約をしたものと解するのが、当事者の通常の合理的意思に合致する」として、その法定更新後も保証債務が及ぶと判示し、現在この判例法理はほぼ確立しているといえる⁽⁵⁾。最判平成9年11月13日では、建物賃貸借は通常更新を繰り返して相当期間継続するのが通常であり、これは「借借人のために保証人となろうとする者にとっても、右のような賃貸借関係の継続は当然予測できるところであり、また、保証における主たる債務が定期的かつ金額の確定した賃料債務を中心とするものであって、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」ことを根拠とする。しかし、保証人自身はもとより借借人自身の経済状況も数年間の間に変わることがあり、状況の変化を無視して自動的に保証関係も法定更新と共に継続することは、保証人にとって酷な場合もあり得る。このため、今回の民法改正においても「保証人の期間、契約期間に関して何も無いような感じで、

(4) 法制審議会民法（債権関係）部会第44回会議事録（平成24年4月3日）
<http://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900126.html>

(5) 最近の判例としては、東京地判平成27年5月21日（LEX/DB 文献番号25530365、東京地判平成27年4月15日（LEX/DB 文献番号25525842）。平成9年の最高裁判決以降、多くの下級審がこの判例を先例として、法定更新後も保証関係が継続するとする。

賃貸借が続いている間は保証契約も続いているというのは、余りにも保証人に酷なような気がする」⁽⁶⁾旨の指摘、また、身元保証契約と同様に一定の期間に限る趣旨の発言がなされた⁽⁷⁾。

しかし、今回の改正案では、貸金等に関する根保証契約についての、これまでの465条の3（貸金等根保証契約の元本確定期日）の規定を貸金以外の建物賃貸借へ拡大して適用する変更はなされなかった。期間を設けるべきではないとする理由として、①信用保証と異なり、債権者である賃貸人は保証人が保証期間切れでいなくなったことを理由に今後与信しない、ということができない点が異なる、②身元保証と異なり、数年間賃料を払ってきたからといってその後の支払いが大丈夫になるわけではない、賃料支払いは、債務者の素性自体には問題がなくとも社会情勢で変化する、③原状回復が問題となる賃貸借終了の時点で保証人がいないのはどうか、ということが挙げられている⁽⁸⁾。

確かに、建物賃貸借契約における保証の目的は賃料の担保のみならず、明渡しの際の原状回復も含むと考えるのが一般的であることから、期間を定めると、明渡時に発生する債務を保証するという目的を達成することができなくなるため、賃貸人にとっては保証の意味が半減することになる。したがって、一律に保証期間を定めると賃貸人にとって保証の意味が少なくなるのは避けられず、身元保証のように画一的に期間を限ることは難しいと思われる。他方、期間を定める最大の意味は、長期間の賃料滞納による保証債務額の拡大を防ぎ保証人を保護する点にあることからすれば、期間を制限するだけではなく極度額を定めるなど他の方法によってもある程度実現できるといえる。さらに、保証人側からの解約権を認めるようにするのであれば、保証期間を一律に定めなくても保証人自身で契約関係を終了させることができる。

したがって、貸金等の根保証と同様一律の期間制限を設けることが保証人

(6) 前掲第44回議事録 岡田発言

(7) 同 中井発言

(8) 同 中田発言、深山発言

保護の観点からすれば望ましいといえるが、極度額の定めや保証人からの解約権といった他の制度の活用により、ある程度保証人保護を図ることは可能であると考えられる。

この点、前述の【判例1】【判例3】【判例4】において、信義則及び合理的な意思解釈によって保証期間を法定更新前の賃貸借契約期間の2年を基準として制限しているが、この基準は合理的ではないかと考える。すなわち、賃貸人としても、賃貸借期間内は保証人による担保を期待しても良いが、家賃滞納が始まった以上その対応を検討するのは当然であり、賃料の滞納が生じているにもかかわらず契約更新をして、更新後の未払い賃料分について保証人に支払いを求めるのは、保証人の予測の範囲を超えるといえる。よって、一律何年、という保証期間の制限は困難であっても、未払賃料発生後の賃貸借契約更新については、保証契約は継続しないと解すべきと考える。

② 極度額の設定

現在465条の2第2項で定められている、個人の貸金等の根保証契約に関する極度額の規定の適用範囲を拡大し、個人根保証契約全体に適用するという改正案となっている。極度額の定めのない場合は保証契約が無効となるため、保証人保護に直接つながる規定であるといえる。しかし、当然のことながら極度額を高額に設定すれば、事実上この規定を免れることになる。したがって、極度額の設定は保証人保護に効果があるといえる一方、5、6年分の賃料に相当するような極度額の設定を信義則、暴利行為といった一般条項、消費者契約法10条で無効とできるか、実際の適用の問題が残る。

③ 保証人側からの解約権の行使

民法改正における議論では、引退した経営者が経営に対する影響力がなくなったにもかかわらず、根保証人として責任を負い続けることは妥当ではないという理由から明文化を求める意見も紹介されたが、個々の事情を明文化

することは困難であるとして、今後も引き続き解釈によることになった。これまで、建物賃貸借の保証については、毎月の賃料の不払いが主な保証債務となる以上その保証額がある程度予測が可能であるという観点から、建物賃貸借契約の保証人からの解約権について、判例（大判昭和7年10月11日家賃請求事件、新聞3487号7頁）は原則として認めていない⁽⁹⁾。同じ根保証である身元保証では認められているのに対して（身元保証に関する法律第4条）、賃貸借の保証人の責任は月々の一定金額が累積していくことから予測できるため保護の必要性は低いことに基づく。例外的に、賃借人がしばしば賃料支払いを怠っているにもかかわらず保証人にその通知をせず解除もせず放置した後に、保証人に支払いを求めた事案では、信義則を根拠に、保証人は保証契約を解除し得るとしている（賃借人の賃料滞納から6ヵ月後になされた保証人からの保証契約の解約につき、その2ヵ月後から解約の効力を発生するとした事案・大判昭和8年4月6日民集12巻791頁、同じく賃料滞納から1年1ヵ月後になされた保証契約の解除を認めた事案・大判昭和14年4月12日民集18巻350頁⁽¹⁰⁾）。賃借人の支払いが滞った場合に備えての保証契約である以上、一定期間の経過や賃借人の資産状況の悪化を理由に一方的に保証契約を解除できる、としてしまうと保証契約の意味がなくなってしまうことから、判例の立場が妥当であるといえる。この立場によれば、賃借人に信義則に反するようなことが無い限りは保証人はその責任を負うことを意味するのに加え、信義則という一般条項を根拠とすることから、どのよ

(9) YがXA間の建物賃貸借契約における借主Aの債務を連帯保証した事案。Yが連帯保証を解約できるかにつき、たとえ期限の定めがない場合でも、身元保証契約と異なり、「契約上ノ責任限度ハ一定金額ヲ以テ月々生スヘキ賃料ノ外ニ出テス又右契約ノ効力ノ持続ヲ不当トスルカ如キ特別ノ事情ノ変更ヲ生スルコトヲ予想シ得サルカ故ニ」、保証人からの解約権は認められないとした。他に、大判昭和7年7月19日（大審院裁判例6巻民227頁）においても、期間の定めのない賃貸借契約において、保証人側からの解約を認めなかった。

(10) 例外的に解約を認めると判断した判例の基準が厳格すぎるとして、要件を軽減する方向での再検討が必要であるとする立場として、吉田真澄『新版・民法演習3（債権総論）』（昭和54年 有斐閣）195頁

うな場合に解除が認められるのか個々の事案によることになり、保証人からすると保護が薄いとも言えるが、保証契約の趣旨から考えれば、一定期間の経過や賃借人の資産状況の悪化を理由とする解約権を認めるのは困難ではないかと考える。

④ 賃借人の債務不履行についての保証人に対する通知義務

今回の民法改正において、主たる債務の履行状況に関する情報提供義務の規定の案が提出され、458条の2で、主たる債務者の委託を受けて保証人となった者が債権者に対して主たる債務の履行状況に関する情報の提供を請求した場合には、債権者は主たる債務の履行に関して情報を提供する義務が、また、458条の3で、主たる債務者が期限の利益を喪失した場合には、保証人に対して期限の利益喪失から2ヵ月以内にその旨の通知をしなければならないとする義務が案として示されている。これは、保証人が知らない間に保証債務が高額に上ることを防ぐという趣旨であり、とりわけ分割払いの債務について保証している場合には有効だと思われる。

しかし、建物賃貸借における保証人は、冒頭に述べたように身内であることが多く、債権者に家賃の支払状況を確認するという意識が生じにくいのが一般的であろうし、仮に458条の2のような規定が無くても、実際に保証人が問い合わせれば回答するのが通常であると考えられ、現状はそれほど変化しないと思われる。また、家賃は分割払いの債務ではなく、毎月ごとに生じる債権債務であるため、期限の利益を喪失し、一括して残金を支払う必要が生じるという場面はあまり生じない。これらの点を考えると、賃料を滞納した時点で賃貸人から保証人に対して通知する義務を設けるべきではないとも考えられるが、判例はこのような義務を認めない立場である⁽¹¹⁾。また民法

(11) 継続的保証契約において債権者の保証人に対する通知義務を否定した事案として、最判昭和46年7月1日(金法622号28頁)。もっとも、この事案は賃料ではなく売掛代金の保証の場合であり、保証人自身も主たる債務者の経済状況を知っていた事案である。建物賃貸借の事案としては、東京地判昭和62年1月29日(判時1259号68頁)

改正の議論においても、一回の滞納があったらすぐに連絡をしなければならないというのは賃貸人にとって煩雑であり、家賃などは滞納はあっても後ほど賃借人から支払われることも多く、通知義務を設けることに対して実務のほうから慎重な意見が出されていた。

確かに、保証債務の履行を求めるか否かは債権者の権利行使の自由の問題であり、通知義務を設けるということは、これを制限することにつながる。よって権利を制限されてもやむをえないといえる程度の義務違反がある場合に信義則上通知すべきことになるといえるが、上述のとおり、建物賃貸借の家賃は、しばしば遅れながらも借主本人が支払ったり、継続的契約関係であることから大家がある程度猶予を与えたりということもあることからすると、滞納があった場合に一律に通知義務を設けるのは、なじまない側面もあるといえる。したがって、賃貸人に法的に通知義務を負わせるのは妥当でなく、保証人としては、自ら債権者たる賃貸人に支払い状況を確認するという範囲でのみ、保護されることになると思う。

2 東京高判平成 25 年 4 月 24 日の検討

東京高判平成 25 年 4 月 24 日の事案を上記の論点から検討する。本件では、賃借人が退去した後、賃貸人たる区はそれを認識しつつ、不法占拠状態の A に対して明け渡しの手段をとらず、最終的に賃借人が退去してから 5 年以上経って訴訟を提起している。区営住宅が所得の低い区民の生活を支えるという趣旨を有しており、簡単に明け渡しを求めるべきではないという点はそのとおりであるが、そうであればなおのこと、X（区）は平成 18 年 3 月時点から A が不法占拠者であることを認識しており、しかも A に別途生活保護の支援を行っていたことからすれば、その時点から A の住居に関する

において、「賃貸借契約上、一か月以上の遅滞で契約を解除することができる」とされていても、解除するかどうかは賃貸人が決定すべきこと」であり、「保証債務の履行請求は権利であって義務ではなく、もともと被告主張のような通知義務はない」として否定している。また、【判例 3】においても通知義務は認めてはいない。

支援を行うことも検討すべきであったといえる。判決では、Y1の退去により賃貸借契約そのものは終了したとしたが、その後のAの不退去に基づく損害分について、延滞使用料等が2年1ヵ月分に及んでいた平成20年3月末の時点では、Y2の保証債務額が拡大する事態を防止するため速やかに訴訟を提起すべきであったことを理由として、平成20年3月末から更に1年が経過した平成21年4月以降の滞納使用料等の支払いを求める部分については、信義則に反し、権利の濫用として許されないと判示した。

この判決では、保証人に対する請求について信義則を根拠に一部制限しているが、結局は平成18年3月分から平成21年3月分までの滞納使用料等合計158万円余りを認めている。賃借人であった母親が退去したにもかかわらず、3年分の賃料相当額の支払義務を認めたことは、妥当でないと考える。

本件は期間の定めのない賃貸借契約であり、それを保証したことから保証期間は設けられていなかったといえる。しかし、本件では賃借人が自ら退去したことから、退去後3ヵ月で賃貸借関係は終了したとされた。このような賃貸借契約に関する保証契約は、保証契約の趣旨から考えて、賃貸借契約終了後は明け渡しのために合理的な期間保証すれば足りるとするべきであると解する。すなわち、賃貸借関係は終了しているにもかかわらず明け渡さない場合であるが、契約関係が終了している以上単なる不法占拠であり、賃借人はすぐに明け渡しを求めることができるはずである。そうであるならば、賃貸借契約関係終了後、数ヵ月程度までが範囲であり、本件は保証期間が長すぎると考える。【判例1】から【判例4】のように、信義則ないしは合理的意思解釈により、退去後3ヵ月をもって賃貸借契約が終了した時点から数ヵ月程度で保証契約も終了すると解するのが相当であり、賃貸借契約終了後数年間の賃料相当額の支払いを認めた点は保証人の予測を超えた過大な請求であると考えられる。

今回の改正案では、上記のとおり期間制限についての規定は見送られ、今後も各事案ごとの判断にゆだねられることになった。また、保証人側からの

解約権や賃貸人からの保証人に対する通知義務についても定められなかったことから、本件のような事案で保証人保護につながるのは、極度額の設定を義務付ける規定のみといえ¹²⁾、建物賃貸借契約における保証人保護は、今回の民法改正案においても課題が残っているといえる。

五 おわりに

建物賃貸借契約の保証は、保証額の定まらない包括根保証の一種であるにもかかわらず、その重要性を認識しないまま保証人となることが多い契約である。必ずといってよいほど賃貸借契約の際に保証人を求められ、保証人がいなければ入居を断られることから、親族をはじめ近い間柄の者が保証人となることも多く、身近な契約の一つであるにもかかわらず、実際に保証債務を負担する時点では、高額に上ることもある。今回の東京高判平成25年の事案も、一部制限されたとはいえ、約160万円の保証債務の支払いを命じられた。

平成27年3月の改正案によって、極度額を定めることが必要となることから、仮にこの改正案がそのまま施行されたならば、想定を越えた金額の保証債務を負担することはなくなり、保証人保護の役割を一定程度確保できると思われる。しかし、その極度額が数年分の賃料とその原状回復分の担保と考えると数百万円になることもあろう。身内が保証人となることが多く、断ると保証人となることを依頼してきた親類や知人が入居できなくなることから断りにくいという実情を考えると、金額を予め示しておきさえすれば予想の範囲内であり保証人に酷とはいえない、とは言えないであろう。その点を考察すると、単に極度額を定めるようにするだけではなく、賃料が一定額または一定期間滞納した時点で保証人に対して通知する義務を賃貸人に課すこ

¹²⁾ 極度額の設定により保証人を保護する方法に着目する見解として、槇悌次「根保証」『現代契約法体系Ⅵ』76頁（昭和59年 有斐閣）、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」私法判例リマークス No18、34頁

と、また、賃貸借契約が終了した後、明け渡しに必要な期間経過後以降の損害金については、保証人保護の観点から請求を制限するという方策が必要であると考ええる。

参考文献

淡路剛久『債権総論』（平成14年 有斐閣）

辰巳裕規「建物賃貸借と保証についての小考」消費者法ニュース92号265頁

宗宮英俊、丸山昌一「判批」NBL1019号84頁