

## ANSWER

協会顧問弁護士 坂元 和夫  
 協会顧問弁護士 尾藤 廣喜  
 協会顧問弁護士 山崎 浩一

# 法律 相談シリーズ

## 質問

私は、6年近く前にAさんがマンションを借りるといので保証人となりました。この程、突然、家主からAさんの延滞賃料350万円余り（賃料月額10万円）を支払えとの催告を受けました。

賃貸借期間は2年だったので現在までに2回更新していることになりましたが、更新後の賃料についても保証責任を負わなければならないのでしょうか。また、これ以上滞納額が増えると困るので保証人を降りたいのですが、降りることができるのでしょうか。



## 回答

### 「賃貸借の更新と保証債務」

#### 1 更新後の保証人の責任

建物賃貸借契約が更新された場合、保証人の責任が更新後も引き続き存続するかどうかについて、学説上、更新後の賃貸借は更新前のそれとは別個の契約だとし、あるいは、賃貸借の更新にさいし担保が期間満了により消滅とする民法619条2項の趣旨から更新後の保証責任を否定する考え方と、更新後の契約関係は更新前と同一性を失わないとして保証責任を肯定する考え方とが対立していました。この問題について、最高裁は更新後も保証人が引き続き責任を負うとして肯定説を

とることを明らかにしました(最高裁平成9年11月13日判決)。建物の賃貸借は長期間にわたる存続が予定されており、借家法により期間の定めがあっても正当事由がなければ更新を拒絶できないから、保証人もこのような賃貸借関係の継続は予測できる筈であるし、賃料額が定まっている以上予期しない保証責任が発生することはないから、特段の事情のないかぎり、更新後についても保証責任を負うと解するのが当事者の合理的意思に合致するというのがその理由でした。

## 2 特段の事情の有無

問題はどのような場合に「特段の事情」が認められるかです。例えば、「更新後は保証責任を負わない」旨が当初の契約書に明記されていたような場合が考えられますが、貸主は通常はそのような特約を認めないでしょうから事例は少ないと思われます。裁判例の中には、①従来の更新時は保証人に了解をとっていたこと、②滞納額が増加してきたため、保証人が辞任したい旨を申し出ていたこと、③賃料を2ヶ月間滞納した場合には無催告解除をなしうる旨の特約があったことなどいくつかの事情を総合的に判断したうえで、「特段の事情」があると認めたものがあります(東京地裁平成10年12月28日判決)。

## 3 信義則による制限

通常は、滞納が数ヶ月も続けば賃貸人が契約を解除するでしょうし、保証人にも延滞賃料を催告することになると思われます。しかし、保証人が経済的に裕福で、回収が比較的容易であるのを幸いとして、賃貸人があえて滞納を放置し、契約を更新し続けているような場合にまで保証人に全ての責任を負わせるのは信義則に反すると考えられます。

上記最高裁判例も、賃貸人において、保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合は、例外的に保証人の責任が制限される余地があることを認めています。

裁判例の中には、賃借人が賃料の支払を怠っているのに、賃貸人が保証人に連絡することもなく2回に亘って賃貸借が更新され、賃料不払期間が4年6ヶ月に及んだ後、漸く賃貸借を解除し、保証人に600万円余りの延滞賃料を請求した事案において、保証人に対する何らの連絡もなしに2回も合意更新するこ

とは通常ありえないことで、このような場合にも保証人に責任を負わせるのは信義則に反するとして、保証人の責任を賃料不払となつてから2回目の更新時まで限定したものがあります(東京地裁平成6年6月21日判決)。本問の場合はこの事案によく似ているので、この判決の基準に従えば、賃料不払いが始まってから2回目の更新以後については保証責任を負わなくてもよいこととなります。

## 4 保証人の解約権(特別解約権)

保証契約は、保証人が一方的にこれを解約することはできないのが原則ですが、例外的に保証人に特別の解約権を認める判例があります。

古い事例ですが、期間の定めのない保証契約が締結されて相当の期間が経過し、かつ、賃借人がしばしば賃料の支払いを怠り、将来においても誠実にその債務を履行する見込みがないにもかかわらず、賃貸人が依然として賃借人に当該家屋の使用収益をさせ、賃貸人の解除や明け渡しなどの措置を執らないような場合には、信義則を根拠に保証人は賃貸人に対する一方的意思表示により保証契約を解約できるとした判例があります(大審院昭和8年4月6日判決)。近年では、賃借人との間の賃貸建物の瑕疵をめぐる紛争が賃貸人の不誠実な対応のために長期化し、1600万円余りの賃料滞納が生じた事案につき、保証人に保証契約の解約権を認めたものがあります(東京地裁平成9年1月31日判決)。

本件のような事情のもとでは、賃借人が債務を履行する見込みがないにもかかわらず、長期にわたり契約が更新され、多額の賃料滞納が生じたのですから、保証人は、将来に向かって一方的に保証契約を解除することができると解されます。