

2018 不動産経営者倶楽部・法務部会

平成30年7月5日

民法改正 と 保証

～ 不動産賃貸借を中心に ～

飯沼総合法律事務所

弁護士 児玉 謙

設 例

1. A社は、テナントが連帯保証人を付けられないと言うので、テナントに賃料保証会社に保証委託をしてもらい、賃料保証会社と保証契約を締結しておりますが、テナントの賃料不払いが既に4か月続いており、その都度賃料保証会社から不払い分の支払いを受けています。

この際、賃貸借契約を解除したいと思いますが、賃料保証会社からの支払いによって今のところ賃料は全て回収できている現状で、解除は可能でしょうか。

2. B社は、ビルを賃貸する際に、テナント債務の担保に連帯保証人の署名押印を得ていましたが、2度にわたる賃貸借契約の更新をするも、いずれの更新のときも連帯保証人には通知せず、その署名押印も取らないでいたところ、2度目の更新の後からテナントによる賃料の滞納が発生しました。

この場合、連帯保証人に未払賃料の請求をすることはできますか。

(改正民法下の諸問題)

3. C社は、貸しビルを、あるテナントに住宅として賃貸し、テナントの友人に連帯保証人として賃貸借契約書に署名押印してもらいました。契約書には、連帯保証の条項として、「連帯保証人は、賃借人の賃料債務その他本契約から生じる一切の債務を連帯して保証する。」との定めがあるだけでした。

賃料不払いが生じたときに、連帯保証人に請求できますか。

また、そのテナントが死亡し、その相続人が賃借を継続していました。賃貸借契約には、「連帯保証の限度は、賃借人の賃料債務その他本契約による債務額合計300万円までとする。」との極度額の定めがありました。しかし、テナントの相続人は、相続後の賃料について、半年分以上も不払いを続けています。

連帯保証人に、その不払い分を請求できますか。

4. D社（不動産会社）は、金融機関Xから貸しビルの取得資金の借入をするため、次のとおり連帯保証人に保証してもらいましたが、各場合に、Xは、連帯保証人に請求できますか。

ア. 社長の友人に保証を依頼したところ、同人から快諾を得たので、パソコンで文書作成した金銭消費貸借契約書に連帯保証人としての署名押印をしてもらった。

イ. 社長の友人からスムーズに承諾を得たので、とくに同人に財産、収支、負債の状況などを知らせることなく、公証人役場に出頭してもらい、その保証の趣旨を公正証書にしてもらった。

D社は、このような保証の具体的経緯をX社に話している。

解 説

1. 民法改正について

「総則」から「債権」までにわたる。

平成29年6月2日公布

□□2年(2020年)4月1日施行の予定。

2. 現行民法下での賃貸借の保証における諸問題

- (1) 賃料保証会社がテナントの未払賃料の支払いをしたことをもって、テナントによる賃料不払を理由とする賃貸人からの契約解除の効力は影響を受けるのか (問題1.)

【解除否定例】

●名古屋地裁平成28年8月10日判決

賃料保証会社の支払い有り⇒ 解除の効力を否定。

(事 例)

テナントの債務の保証会社が、賃貸人に、テナントの滞納分29か月分をすべて支払いしたが、テナントは、保証会社に対して、29か月分もの賃料滞納分の償還義務につき5か月分以上を保証会社に償還していなかったため、賃貸人は、テナントに対して、保証会社にその未償還分の支払いをするように催告し、5日以内に支払いをしないときは賃貸借契約は解除となる旨の通知をしたうえで解除した。

(判 旨)

1. 賃貸人は、テナントに保証会社への償還債務の履行を催告して解除しているが、保証会社への償還は、賃貸人への債務ではないから、その不履行は賃貸人への不履行とはならず、解除は認められない。

2. 保証会社が未払い賃料を支払ったことによってテナントの賃貸人への賃料支払債務は消滅している。そして、保証会社がテナントの債務を保証したのは、テナントが保証料を支払って保証委託したことが原因であり、テナントは、賃料等の支払をしなかったことによって賃貸人が損害を被ることを回避するために、自らの出捐で保証委託することで保証会社が賃貸人に賃料を支払うようにして、それによって賃貸人が賃料の弁済を受けていると言えるから、テナントの賃料不払いをもって直ちに賃貸人とテナントとの信頼関係が破壊されたとはいえない。
- ⇒ 賃貸人による解除は認められない。

【解除肯定例】

ア. 大阪高裁平成25年11月22日判決

保証委託：テナントが賃料等の履行を遅延したときは、テナントに通知することなく代位弁済できる。

賃料保証会社の支払いにも拘らず、賃貸人の解除を肯定。

(事例)

保証会社とテナント間で12か月分の賃料を上限として保証する保証委託契約を締結。賃貸人は、テナントが平成24年4月分から平成25年3月分までの12か月分を滞納したので、平成25年3月に訴訟の場で契約解除したが、他方で、保証会社は、平成24年2月から平成25年6月まで毎月の賃料を支払っていた。

(判旨)

保証会社の保証は、あくまでも保証委託契約に基づく保証限度内での保証の履行であり、賃料の支払いではなく、これによりテナントの賃料不払いの事実が消長をきたすものではなく、これによる賃貸借契約の解除原因の発生という事態を妨げるものではないから、賃貸借契約の債務不履行の有無を判断するにあたり、保証会社の履行の事実を考慮するのは、相当でない。そして、本件のテナントの賃料不払いの事実から賃貸人との信頼関係は破壊されている。

イ. 最高裁平成26年6月26日第一小法廷

上告理由なしとして不受理とした。→ 大阪高裁判決は確定。しかし、最高裁は、論点を判断していない。

ウ. 東京地裁平成27年2月23日判決

(事例)

テナントは、4か月分余の賃料を滞納したので、賃貸人は契約を解除した。これに対して、テナントは、「保証会社と契約しており、賃料の未払いが生じたときは保証会社が支払うことになっているのであるから、保証会社がテナントの代わりに支払いをしており、解除は認められない」と反論した。

(判旨)

保証会社がテナントの未払い賃料を支払っていることを前提としても、賃貸借の保証委託契約に基づく保証委託契約に基づく保証会社の支払いは、保証契約に基づく保証の履行であって、これによりテナントの賃料不払いという事実が消滅するものではない。

エ. 福岡高裁平成28年2月29日判決

(事例)

保証会社は、平成26年6月分から12月分までのテナントの賃料不払い分を毎月順次賃貸人に支払っていたが、賃貸人は、テナントに対して、保証会社が立て替え払いした賃料分を5日以内に支払うよう催告し、そうでないときは解除する旨の通知をして契約を解除した。

(判旨)

テナントは、平成26年6月から12月までの賃料支払いを怠っていたから、賃貸借契約の基礎となるべき信頼関係は解除当時破壊されていたものと認められ、解除は有効である。

テナントは、保証履行によって賃料債務は消滅し不履行と言う観念を入れる余地はなく、また賃貸人に経済的不利益もない旨主張するが、保証会社による支払によってテナントの賃貸人に対する賃料不払いと言う事実自体は解消されないから、信頼関係が破壊されたとの判断は左右されない。

オ. 東京地裁平成28年7月19日判決

(事例)

テナントは、平成28年2月分から4月分を不払いであったが、保証会社は2月分から3月分を支払っていたケース

(判旨)

保証会社の支払いをテナントの支払いと同視することはできず、テナントは、保証会社の支払いをもってテナントの債務の履行ありと主張することはできない。

カ. 東京地裁平成27年7月16日判決

(事例)

支払委託・保証委託契約：

テナントは、保証会社に賃料支払を委託し、保証会社が賃貸人に賃料を支払う。

テナントは、毎月、保証会社に賃料や保証料を支払う。

テナントが、これを遅滞したときは、保証会社は、賃貸人に保証履行でき、その場合直ちにテナントに求償できる。

保証会社は、テナントに催告後も履行がなされないときは、賃貸建物の明渡しを請求できる。

テナントによる平成25年9月分以降12月分までの不払いのために、賃貸人と保証会社とは連名で、テナントに催告し、解除と退去請求を示唆。なお、保証会社は、テナントの不払い分を支払っている。

(判旨)

- 1) 保証会社が解除したことについては、テナントが保証会社への支払債務を履行しないことを解除事由として合意したものであり、賃貸人も含めて保証会社による解除を認めるもの。
- 2) 本件賃貸借契約は、支払委託・保証委託契約と相俟って三者契約であり、賃貸人にとっても、被告が保証会社に対する支払を怠ることは本件賃貸借契約の継続に支障をきたし、信頼関係に影響を及ぼすもの。⇒ 解除を肯定

キ. 東京地裁平成28年6月30日判決

(事例)

支払委託・保証委託契約:

テナントは、保証会社に賃料支払を委託し、テナントは、毎月、保証会社に賃料を支払う。

保証会社は、毎月、賃貸人に賃料を立て替え払いをする。

保証会社は、平成27年10月分から28年1月分までを賃貸人に支払った。賃貸人は、テナントに対し、そうした立て替え分を保証会社に支払うよう催告し、支払わないと解除となる旨通知。

(判旨)

テナントが保証会社に対して着実に履行することは、賃貸人、テナント、保証会社の間の三者間関係を健全に維持するうえでの不可欠な要素となる。⇒ テナントがこれを怠ることは、保証会社との信頼関係にとどまらず、三者間関係の一角をなす賃貸人との信頼関係をも破壊する事情に当る。⇒ 解除を肯定

(2) 賃貸借契約の更新の際に連帯保証人の署名押印を得ていない場合、未払賃料などを連帯保証人に請求できるか

(問題2.)

民法第619条2項

賃貸借について当事者が担保を供したときはその担保は期間満了により消滅する旨の定め

では、人的担保である保証(連帯保証)も、更新時に連帯保証人の新たな署名押印でもない限り消滅するのか?

最高裁平成9年11月13日判決

建物の賃貸借は本来長期間の存続が予定され、期間の定めのある建物賃貸借についても、賃貸人は正当事由がない限り更新拒絶できず法定更新されるので、テナントが望む限り更新により賃貸借契約が継続するのが通常。また、このことはテナントのために保証人となる者も当然予測できること。しかも、保証の対象となる債務も、定期的で金額の確定した賃料債務を中心とし、保証人の予測しないような保証責任が一举に発生することは通常ない。

⇒ 更新後は保証しないと約定するなど特段の事情のない限り、更新後の賃料債務などにも保証責任は及ぶ。
例外的に、テナントが継続的に賃料の支払を怠っているのに、賃貸人が保証人に知らせず、いたずらに更新させているなどの場合は、保証債務の履行は請求できないことがある。

3. 改正民法における個人保証をとる場合への規制 (法人=保証人の場合は不適用) (問題3. 4.)

(1) 極度額を定めること

一定範囲に属する不特定の債務のための保証 (「根保証」といいます) で個人が保証人となる場合は、元利金のみならず
約定された違約金や損害賠償債務の全額について極度額を定めること

⇒ 違反すると保証契約は無効となる

(例) 継続的売買契約や、賃貸借契約

(2) 個人による根保証における元本の確定

根保証の保証人たる個人は、極度額までなら、いつまでも発生していく債務を保証しなければならないのか?

⇒ 元本の確定=債務の発生はストップ という制度あり。

賃貸借契約などにおいて、テナント (主債務者) やその保証人が死亡すると、元本確定する。 ⇒ 以後は、テナント・
相続人の利用により生じる賃料その他の債務は保証しない。

(3) 主債務者が事業のために負担する貸金等の債務につき、個人との間に締結する保証契約

ア. 公正証書によらないと無効となる

事業性資金の借入であること

不動産会社として、賃貸用不動産の建築や購入の資金の借入をする場合など

- c f 1 個人が居住のための住宅購入やリフォームの借入をする場合、公正証書は不要
個人が相続対策のために小規模アパートローンを借入する場合も不該当か

どんな個人でも公正証書必要か

主債務者の経営者が保証人となる場合は、公正証書は不要

理事、取締役、執行役、総株主の議決権の過半数保有株主、主債務者の事業に従事する配偶者など

イ. 主債務者は、委託する保証人に対して、主債務者の財産及び収支の状況、当の主債務以外に負担する債務や履行状況などの情報提供をする義務を負う

↓

主債務者がそれに違反し、これを債権者が知り又は知り得た場合 ⇒ 保証人は、保証契約の取消ができる

(4) 賃料等のテナント債務の保証の方法は

物的保証 敷金、保証金

人的保証 個人の保証ではリスクイなので、賃料保証会社が期待される。

しかし、約款は会社により異なるし、また支払い停止条項もあるので、要注意。