

平成24年5月31日判決言渡 同日判決原本受領 裁判所書記官

平成23年(ワ)第6790号 建物明渡等請求事件

口頭弁論終結日 平成24年4月12日

判 決  
主 文

- 1 被告は、原告に対し、43万5019円を支払え。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用はこれを10分し、その6を被告の負担とし、その余を原告の負担とする。
- 4 この判決は、第1項に限り、仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

被告は、原告に対し、72万5032円を支払え。

第2 事案の概要

本件は、Aに対して建物を賃貸した原告が、Aに対する賃貸借契約上の債務を連帯保証した被告に対して、連帯保証契約に基づき、未払の賃料等及び契約解除後の賃料等相当損害金に関する連帯保証債務の履行を請求している事案である。

1 請求原因（原告の主張）

- (1) 原告は、平成22年6月5日、Aに対し、愛知県春日井市（以下略）所在の建物（家屋番号 ○番○，種類 居宅，構造 木造瓦葺平家建，床面積44.61平方メートル）（以下「本件建物」という。）を次の約定で賃貸した（以下、この契約を「本件賃貸借契約」という。）。

賃料等の金額 合計月額6万円（家賃4万8000円，管理費6000円，駐車場代6000円）

賃料等の支払方法 翌月分を当月末日限り，原告の銀行口座に振り込んで

## 支払う

賃貸期間 平成22年6月15日から2年間

- (2) 被告は、平成22年6月15日、原告に対し、Aが本件賃貸借契約に基づき負う債務について連帯保証した（以下、この契約を「本件連帯保証契約」という。）。
- (3) Aは、平成23年3月分の賃料等のうち3万6000円を滞納し、同年4月分以降の賃料等も滞納した。そのため、原告は、Aに対し、同年10月5日、上記賃料等を到達日から7日以内に支払うよう催告するとともに、期限内に滞納している賃料等を支払わない場合には、本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をした。
- (4) 原告は、平成24年3月15日、Aから、強制執行により本件建物の明渡しを受けた。
- (5) よって、原告は、被告に対し、本件連帯保証契約に基づき、連帯保証債務の履行を請求する。

## 2 被告の主張（認否・反論）

### (1) 原告主張の事実に対する認否

- ア 上記1(1)及び(2)の事実は概ね認める。
- イ 上記1(3)の事実は知らない。
- ウ 上記1(4)の事実について争うことを明らかにしない。

### (2) 被告の主張

ア 本件連帯保証契約では、賃貸人（原告）に賃借人の賃料等の支払状況を確認し、連帯保証人（被告）に対して報告する義務があり、賃料等の滞納が発生したときは、賃貸人は、被告に対して被告の指定する書面で賃料等の支払期日から40日以内に報告すべきこととされていた。

また、本件連帯保証契約では、①賃借人が賃料等を滞納しているにもかかわらず、賃貸人が81日以上経過して被告に対し報告をしたとき又は②

貸貸人が契約で定められた義務を怠ったときは、被告は連帯保証債務の全部又は一部の責めを免れることができると定められていた。

しかし、被告は、原告作成の平成23年9月26日付け通知書で初めてAが平成23年3月分以降の賃料等を滞納していることを知った。本件は上記①及び②に該当するから、被告の連帯保証債務は遡及的に消滅し、被告は原告に対して連帯保証債務の履行義務を負わない。

イ 原告は下記のとおり主張しているが、被告のような保証会社を利用するかどうかの決定権は原告にあったのであるし、被告は原告及び原告が管理を委託していた会社（B株式会社（以下「B」という。））に「ご利用マニュアル」を配布しており、これには上記免責の定めが明記されていた。また、被告への報告の際に使用する書面もBに常備してあったし、被告の電話番号に変更はなかったから、原告が被告に連絡・問合せをすることができた。これらの事情等を考慮すれば、本件で上記免責の定めを適用しても信義則に反することはなく、原告の主張には理由がない。

### 3 原告の主張（認否・反論）

本件連帯保証契約において被告主張のような免責の定めがされていることは認めるが、原告代表者が契約書から上記免責の定めを覚知することは非常に困難であるし、そもそも原告は何ら上記免責の定めが存在について説明を受けていない。それだけでなく、被告への報告の際に使用する書面も被告から一切交付されておらず、その送付先である被告の移転後の本店所在地を確知することは非常に困難であった。これらの事情等を総合すれば、上記免責の定めを形式的に適用することは信義則に反するものであって、単なる例文と解釈すべきである。

なお、原告にとってBは単なる仲介業者であって、原告の代理人ではないし、原告は同社に管理を委託してもいない。また、「ご利用マニュアル」の宛先は「加盟店」とされているところ、これはBのような業者を想定したものと

解され、原告はこれを受領していない。

### 第3 当裁判所の判断

- 1 原告の被告に対する請求を認容するために必要な事実は上記第2の1記載の各事実であるところ、同(1)、(2)及び(4)の事実は当事者間に争いが無いから、被告は争うことを明らかにしていないから自白したものとみなされる。また、同(3)の事実は証拠（甲5の1、5の2）及び弁論の全趣旨により認めることができる。

これに対し、被告は原告が賃貸人としての義務を怠り、81日以内に被告に対し賃料等の滞納を報告しなかったことから、連帯保証人としての責任を免れる旨を主張している。

もっとも、これに対しては、原告が、免責の定めを形式的に適用して被告が責任を免れることは信義則に反するなどと主張しており、本件ではこの主張の当否が争点となっている。

なお、被告は、仮にAが生活保護受給者であれば、Bは被告に対して虚偽の報告をしたことになり、免責事項に該当するとも主張しているが、被告主張のような立証はされていないばかりか（そもそも住宅手当と生活保護とは別制度である。）、そもそもBが虚偽の報告をしたからといって免責事項に該当するものでないことは契約書上明らかであり、被告の上記主張には理由がない。

- 2 以下、原告のこの主張について検討することとする。

- (1) 証拠（甲2、4、6の1、6の2、乙1の1ないし4）及び弁論の全趣旨によれば、次の各事実が認められる。

ア 原告は不動産の賃貸、管理等を目的とする会社である。

イ 被告は賃貸借契約に関する保証業務等を目的とする会社である。

ウ 原告は、平成22年6月5日、Aとの間で本件賃貸借契約を締結したが、この際、Bが原告の仲介業者として関与していた。

また、この契約では、敷金・保証金が9万6000円とされ、Aが賃料

等を2か月以上滞納したときは、原告は催告することなく契約を解除することができることと定められた。

エ 原告と被告とAは、賃貸保証契約書を作成して本件連帯保証契約を締結し、この契約書には次のような条項が定められていたほか、「取扱会社」としてBが記名印を押した。

(ア) 賃貸人は、被告に対し、以下の義務を負う。

a 借借人の賃料等の支払状況を確認し、被告に報告すること。

b 被告が指定する書面により、被告に対し、下記(エ)に定める事故報告をすること。

(イ) 被告は、借借人が賃貸人に対して負担する債務のうち保証期間内の賃料等及び賃料等相当損害金の支払債務について借借人と連帯して保証する。ただし、免責事項に該当する場合はこの限りではない。

(ウ) 被告の保証限度額は、賃貸物件の用途が居住用である場合は上記(イ)の債務の24か月分に相当する金額とする。

(エ) 賃貸人は、借借人の債務不履行について、被告指定の代位弁済請求申請書を用いて、賃料等の支払期日から40日以内に通知して事故報告を行う。

(オ) 借借人の滞納が発生しているにもかかわらず、賃貸人が被告に対して賃料等の支払期日から40日以内にその事実を通知しなかった場合は、被告は以下の割合により算定した保証債務を負う。

a 41日以上60日以内の滞納事故報告の場合は80パーセント保証

b 61日以上80日以内の滞納事故報告の場合は50パーセント保証

(カ) 賃貸人が次のいずれかの事由に該当する場合は、被告は保証債務の支払義務を負わない。また、保証契約上の一切の債務が消滅するものとし、保証は遡及的に消滅するものとする（以下、この定めを「本件免責の定め」という。）。

a 賃借人の滞納が発生しているにもかかわらず、被告に対して滞納の発生日から81日以上経過して事故報告を行った場合

b 上記(ア)に定める賃貸人の義務を怠った場合

オ 本件連帯保証契約締結時の被告の本店所在地は東京都港区（以下略）であったところ、被告は、平成22年11月1日に本店所在地を現在の本店所在地に変更したものの、原告にはそのことを連絡しなかった。

カ 被告は、「加盟店」用の「ご利用マニュアル」（以下「本件マニュアル」という。）を作成して、これを加盟店に交付した（原告にこれを交付したことを裏付ける証拠は見当たらないから、このような事実は認められない。）。

本件マニュアルの「滞納発生から代位弁済まで」という項目には、次のようなことが記載されていた。なお、本件マニュアルの中にある代位弁済請求書記入例には、契約内容や賃料等を滞納している借主、その滞納状況等を「加盟店」が記入することが記載されていた。

(ア) 「家賃滞納が発生しましたら、当社（注：被告）指定の代位弁済請求書にご記入の上、家賃の約定支払日より40日以内にFAXで弊社へご送信ください。」

(イ) 「2ヶ月以上連続して家賃滞納が発生した場合は、毎月代位弁済請求が必要です。」

(ウ) 「家賃滞納が発生した場合、家賃のお支払日から起算した代位弁済請求までの経過日数により、立替えができる金額が変動しますのでご注意ください。ご連絡まで81日以上を過ぎますと、対象月の代位弁済は全額免責となります。」

(エ) 報告までの経過日数が40日以内の場合には100パーセント賃料等を保証する。41日以上60日以内の場合には80パーセント賃料等を保証する。61日以上80日以内の場合には50パーセント賃料等を保

証する。

キ 原告は、被告に対し、平成23年9月27日、内容証明郵便にてAが賃料等を滞納していることを伝え、連帯保証債務を履行するよう催告し、同年11月15日に本件訴えを提起した。

(2) 以上認定した事実を踏まえ、原告の主張について検討する。

ア 確かに、本件連帯保証契約の契約書には、Aが賃料等を滞納した場合には、40日以内に被告に通知して事故報告を行うべきこと、81日以上経過して事故報告を行った場合には被告は保証債務の支払義務を負わないことが明記されており、この内容自体、明確であるし、原告も契約書を受領しており、少なくともその内容を認識し得る状態であった（甲4、弁論の全趣旨）。

また、連帯保証人である被告は、賃料等の支払状況を把握することが困難であるため、賃貸人である原告に対して通知を求めることは合理性のあることであるし、通知の求めを実効あるものとするために、通知しなかった場合に、一定の要件の下で、連帯保証債務の履行をしないものとすることも、直ちに合理性を欠くということとはできない。

イ 他方で、連帯保証人が賃貸人に対して通知を求める以上、賃貸人において通知しなければならないことを認識している必要があることはいうまでもないことであって、連帯保証人である被告としては、契約の相手方である原告に対して通知を求める旨を説明すべき義務（責務）を負っていることは明らかである。

また、そもそも連帯保証人は主たる債務者と同一の責任を負うのが原則であって（民法447条1項参照）、いったん連帯保証人について連帯保証債務が発生したにもかかわらず、これを免れることができるというのは例外的なことである。しかも、保険契約の免責事由のように、そのような定めがあることは一般的ではなく、しかもその趣旨は、連帯保証人が自ら

の利益のために求めている通知を実効的なものにするためであって、主として連帯保証人の利益のためであるから、連帯保証人としては、保険契約の免責事由以上に、その存在や内容を説明すべき義務（責務）を負っているというべきである。

そして、連帯保証人が以上のような義務（責務）を怠った結果、貸貸人が賃料等の滞納を通知しなかった場合には、そのことは連帯保証人が自ら招いた結果といわざるを得ない。

ウ それだけでなく、本件連帯保証契約においては、連帯保証人が賃料等の滞納の通知を受けることができなかつたことによって、直ちに何らかの損害を被るわけではなく（事案によっては、貸貸人が早めに賃料等の滞納を被告に通知しても、被告は連帯保証人としての責任を負わなければならない場合もある。）、しかも、賃料等の滞納は賃借人の行為（不作為）によるものであるから、貸貸人の側に証拠が偏在しているとか、貸貸人側に類型的にモラルリスクのおそれがあるというわけではない。

また、本件連帯保証契約では、貸貸人が80日以内に賃料等の滞納を通知しなかったということだけをもって、連帯保証人の責任を免れることとしており、貸貸人の主観的事実や通知が遅れた事実はもちろん、通知が遅れたことが連帯保証人の責任拡大につながったかどうか等の諸事柄を全く考慮することなく、当然に連帯保証人の責任を免れさせることとしている。

エ 以上のことを総合すると、貸貸人に賃料等の滞納の通知を求めること自体は合理性のあることであつたとしても、80日以内に通知しなかつたことをもって直ちに連帯保証人が全責任を免れるとするのは、事案によっては、信義則ないし衡平の観念に反し許されないと考えられる（最高裁昭和60年（オ）第1365号同62年2月20日第2小法廷判決・民集41巻1号159頁，最高裁平成7年（オ）第1659号同平成13年3月

27日第3小法廷判決・民集55巻2号434頁等参照)。

オ そこで、以上のことを踏まえ、本件で被告が全額の免責を主張することが信義則等に反するかについて検討する。

(ア) まず、被告による説明の問題について検討すると、被告は原告に対して本件連帯保証契約の契約書を交付したとはいえ、本件免責の定めが記載されている裏面の文字は非常に細かい文字で、しかも行間を詰めて記載されているのであり、契約書が交付されたことをもって上記イで判示した連帯保証人としての義務(責務)を果たしたとはいえない。

また、被告は本件マニュアルを原告にも交付したと主張しているものの、上述したとおり原告に交付したとは認められないし、Bが原告の代理人であるとも認められないから(同社は原告の仲介業者であるだけであるし、むしろ被告は同社が自己の代理人であると主張している。)、本件マニュアルがBに交付されただけで上記義務(責務)が果たされたといえないことは明らかである。

なお、本件マニュアルでは、「加盟店」が代位弁済請求書に記入することとされているが、そもそも「加盟店」というのは被告との関係での加盟店であって、原告がここでいう「加盟店」に当たらないことは明らかである。

以上のことを踏まえると、被告は賃料等の滞納について通知が必要なことや通知の方法等について、原告に対する説明義務(責務)を十分に履行したということはできない。

(イ) その他の事情についても検討すると、原告は結局、Aによる賃料等の滞納から約7か月経過後にその事実を被告に通知したところ、上記判示を踏まえると、原告代表者は本件免責の定めが存在を認識しながら、被告に対する通知を怠り、又は殊更に通知を遅らせたわけではない。そうすると、通知が遅れたことには通知すべきことや本件免責の定めが存在

を原告に十分説明しなかった被告にも責任があるというべきである。そればかりか、Aは平成23年3月以降強制執行に至るまで、賃料等を全く支払わず、自発的に明渡しをすることさえしなかったというのである（甲8，9，弁論の全趣旨）。そうすると、仮に原告が被告に適時に通知していたとしても、Aは同じような対応をしていたと考えるほかになく、原告が通知を怠ったことが被告の責任拡大につながった（被告に何らかの損害が生じた）とまで認めることはできない。

この点、本件免責の定めでは、通知が遅れた日数に応じて被告の責任の割合を変えており、その日数自体、ある程度余裕をもった形で設定されているものの、通知すべきことや本件免責の定めを認識していない者との関係ではその日数に余裕があることそのものには特段の意味はない。むしろ、被告への通知の方法を知らされず、そのための書面も渡されていなかった原告が、変更後の被告の本店所在地を調べて内容証明郵便を送付したという経緯や、賃貸借契約を解除するためには一定期間の賃料等の滞納の事実が必要と解されていることを踏まえると、原告が被告に連絡をとったのが賃料等の滞納から約7か月後であったということが、不合理というほど遅いとまでいうことはできない。

(ウ) 以上のことを総合すると、被告が自らの説明義務（責務）を怠っておきながら、原告による通知の懈怠の責任だけを主張し、連帯保証人としての責任を全部免れることは、信義則ないし衡平の観念に反するといわざるを得ない。

もっとも、原告は本件連帯保証契約の契約書を受領しており、被告に通知すべきことや本件免責の定めが存在を認識し得たこと、その他の上記認定事実を考慮すれば、被告において4割の限度で連帯保証人としての責任を免れることを主張することは信義則ないし衡平の観念に反しないと考えられる。

(3) 以上より，原告の本件請求のうち4割については，本件免責の定めにより被告は責任を負わない。

#### 第4 結論

以上によれば，原告の被告に対する請求は主文第1項の限度で理由があるから，この限度で認容することとし，その余の請求は理由がないから棄却することとして，訴訟費用の負担につき民事訴訟法61条，64条本文を，仮執行の宣言につき同法259条1項を，それぞれ適用して，主文のとおり判決する。

名古屋地方裁判所民事第7部

裁判官 野 上 誠 一