保証会社による立て替えあっても契約の解除認める

家主が賃料の不払いを理由に建物の明渡しを求めた事案で勝訴

最高裁初の判断に迫る

5回代位弁済するも滞納は1カ月と主張

注目すべき判決が出た。入居者（賃借人）が滞納した際に、家賃債務保証会社（以下、保証会社）による立て替えがあったとしても、建物明渡しが認められたのだ。保証会社の利用が増えている中、業界に大きな影響を与える判決だろう。本紙では7月7日号1面トップ記事で紹介したが、今回はその詳細について解説する。

今回の裁判は、平成25年11月に大阪高裁において、賃料立て替え済みでも「賃料不払いに基づく賃貸借契約の解除を認める」という判決が下された。この大阪高裁判決について、賃借人Aは上告および上告受理申し立てを行ったが、今年6月26日に最高裁判所により、上告棄却および上告審として受理しないと決定された。

これまでは保証会社が家賃を立て替えた場合に債務不履行がなくなり、賃貸借契約を解除できないという弁護士や下級審裁判所も存在していた。その中での今回の判決。どのように勝訴したのだろうか。

まず、裁判の経緯について紹介しよう。

Aは平成23年12月25日に家賃等月額7万8000円のマンションを契約した。Aは同日、保証会社と契約し、滞納が発生した場合、月額賃料等の12カ月分（訴訟が提起された場合は、訴訟提起時の滞納額に加え、月額賃料等の10カ月分相当額）を上限として支払う旨の保証委託契約を締結した。

Aは平成24年2月分から滞納するようになり、同年4月分までの賃料等を支払わなかったため、家主はAに対し、同年4月11日に内容証明郵便、同月21日に普通郵便で支払いの催告と契約の解除の意思表示をし、また建物の明渡を求める本訴を提起。訴状は同年9月13日に送達され、さらに家主は翌年の平成25年3月4日の第一審第二回口頭弁論期日において、陳述した第一準備書面により契約を解除する旨の意思表示をした。

一方、保証会社は保証委託契約に基づき、家主に対し、Aのため、平成24年4月、5月、6月、7月、8月の5回にわたり7万8000円ずつ合計39万円の賃料等を代位弁済した。そのため、Aは家賃債務保証会社が家主に対し、賃料等の代位弁済をしているから賃料等の不払いをしていないし、契約では2カ月以上賃料を滞納した場合に契約を解除できるところ、平成25年3月4日の解除の意思表示の時における賃料等の滞納は1カ月にすぎないなどと争った。

原判決は、家主の契約解除に基づく建物の明渡ならびに保証会社が代位弁済した39万円の求償債務および保証会社による代位弁済の事実を考慮すること、保証会社による保証委託契約の性質については、「本件保証委託契約は、保証会社による賃貸借保証委託契約は、保証会社が賃借人の賃貸人に対する賃料支払債務を保証し、賃借人が賃料の支払いを怠った場合に保証会社が保証限度額内で賃貸人にこれを支払うこととするものであり、これにより、賃貸人にとっても容易に賃借が可能になるという利益をもたらすものであると考えられる。」と判断した。

この判断については、まさに家主側の主張が受け入れられた形となった。さらに、保証会社が代位弁済をしていることに対する判断については、「賃貸借保証委託契約に基づく保証会社の支払いは代位弁済であって、賃借人による賃料の支払いではないから、賃貸借契約の債務不履行の有無を判断するに当たり