連帯保証人への明け渡し請求は原則不可

FP・弁護士・税理士・不動産鑑定士
専門家集団が斬る
賃貸住宅市場

弁護士
平松英樹氏

著者プロフィール
1968生まれ。早稲田大学政治経済学部卒業。不動産管理会社勤務を経て弁護士登録（東京弁護士会）。黒川法律事務所（東京都中央区京橋2−5−21京橋ミハマビル8階）、EMG有限責任事業組合、首都圏マンション管理士会などに所属。

第2回 保証人の責任と建物明け渡し

原則として金銭債務のみ

今回は、家賃滞納に関連する連帯保証人の責任や契約解除後の建物明け渡しについて、一般的な大家さんの疑問をもとに、裁判例などを踏まえて検討してみましょう。

Q 契約書上、「連帯保証人は、本契約に基づく一切の債務を負う」と明記されていますが、連帯保証人に対して建物明け渡しを請求することはできますか。

A 裁判例によれば、連帯保証人は借家人に代わって建物を明け渡す義務はないとされています（大阪地裁昭和51年3月12日判決）ので、連帯保証人に対して建物明渡請求をすることはできません。ただし、連帯保証人は、原則として、未払家賃や契約解除後の使用損害金、遅延損害金などの金銭債務につき、借家人と連帯して責任を負うことになりますので、借家人が建物を明け渡さない限り、連帯保証人の債務も増大していきます。

Q 保証人の責任範囲には、原則として、借家人が現実に明け渡すまでの使用損害金も含まれるということですが、例外もあるのでしょうか。

A 信義則（信義誠実の原則）などを理由に保証人の責任が制限されることがあります。例えば、明け渡し執行が容易にできる状況なのに、賃貸人としては保証人から損害金などの支払いを受けた方が得策と考えて使用を継続させていたような場合、増大した損害金を保証人に請求することは信義誠実の原則に反し許されないとした裁判例があります（東京地裁昭和51年7月16日判決）。

信義則により保証責任の制限も

Q 更新前の賃貸借契約では連帯保証人と保証契約をきちんと結んでいます。しかし、更新後に関しては、きちんと結んでおりません。このような連帯保証人に対して、更新後の分（未払家賃など）を請求できますか。

A 判例によれば「賃貸借の期間が満了した後における保証責任についていません（最高裁平成9年11月13日判決）。したがって、特段の事情（反対の趣旨をうかがわせるような事情）がないかぎり、更新後の分（未払家賃など）に関しても連帯保証人に請求できます。

条項があっても占有侵害は違法

Q 賃貸借契約書には、「契約が終了した場合、借家人は即時に建物を明け渡す。契約終了から1月経過後に建物内にある物品について、借家人はこの所有権を放棄し、賃貸人は任意にこれを処分することができる。」と定められています。契約終了から1月経過していますので、裁判手続によらずに、任意に建物内にある物品を処分することは可能でしょうか。

A 借家人が建物を占有しているのに、賃貸人が建物内の物品を勝手に処分することは違法といえます。たとえこのような契約条項があったとしても、借家人の建物に対する占有を侵害することはできません。賃貸人が実力行使して、借家人を建物から追い出すことはできません。また、借家人が建物内の物品を占有しているとき、賃貸人が、その物品を勝手に処分した場合、民事的な責任（不法行為に基づく損害賠償責任）はもちろん、刑事的な責任（窃盗罪など）も問題となります。法的手続を経ないで、自力救済的な行為をする場合には細心の注意が必要です。問題が生じそうな場合には、法的手続をとっておくべきでしょう。

借貸人に対する損害賠償責任も

Q 賃貸人が損害賠償責任を負わされたような裁判例はありますか。

A 例えば、東京高裁平成3年1月29日判決があります。この判決では、賃貸人が搬出許可条項に基づいて搬出したのですが、結果的には違法とされ、不法行為に基づく損害賠償責任として約10万3000円の支払いを命じられています。

Q 賃貸人としては、仮に損害賠償の支払いを命じられても、借家人に対して債権（未払家賃など）がありますのでそれと相殺すればいいのではないでしょうか。

A 民法509条に「債務が不法行為によって生じたときは、その債務者は相殺をもって債権者に対抗することができない」と定められています。この場合の賃貸人は、不法行為に基づく損害賠償の債務者となりますので、賃貸人から相殺することはできません。ちなみに、債権者（この場合の借家人）から相殺することや当事者の合意（相殺契約）によって相殺することは可能です。

EMG有限責任事業組合（EMG. LLP）

弁護士、不動産鑑定士、税理士などの専門家とFPを始めとする実務家によって設立されたコンサルティング集団。事業継承や相続対策のアドバイスや不動産オーナーなどの資産家向けのセミナー活動を行っている。