

くらしの法律救急箱



第13回 不動産賃貸に関するギモン

Q1 マンションの賃貸借契約の連帯保証人になってほしいと頼まれました。連帯保証人は、どのような責任を負うのでしょうか。

A1 連帯保証人は賃借人の債務の履行を担保する存在です。例えば賃料の不払いや、賃貸物件を損壊した場合の補修費用の支払など、主に金銭面の義務を賃借人が怠った場合に、賃借人と共に請求を受ける可能性があります。

なお、連帯保証は普通の保証と異なり、「先に賃借人に請求して欲しい」（催告の抗弁権）とか「先に賃借人の財産から取り立てて欲しい」（検索の抗弁権）といった反論をすることはできず、賃貸人から請求があれば、直ちに弁済の責任を負うことになります。

Q2 契約が更新された場合、保証人の責任も存続するのでしょうか。

A2 判例によると、保証人は、原則として、更新後の賃貸借契約に基づく債務についても責任を負うことになります。借地借家法の適用のある賃貸借契約は、更新されるのが原則とされ、相当長期間にわたり継続する契約関係であることを保証人も予測できること、保証人の責任は賃料債務を中心とするものであり、保証人の予期しないような保証責任が一旦に発生することはないのが一般であることなどが、理由として挙げられます。逆にいうと、賃借人が継続的に賃料不払いを生じさせているにもかかわらず、賃貸人が、保証人にそのことを知らせず、いたずらに契約を更新させていたなどの事情がある場合には、保証債務の履行を請求することが信義則に反するとして、保証人の責任が否定されることがあります。

Q2 賃貸借契約の期間は2年なのですが、賃貸人と賃借人の双方に異議がなければ更新されることになってい

Q3 では、保証人から、「保証人をやめたい」と申し出ることはできないのですか。



弁護士 **小島幸保** (こじま・さちほ)

2000年、弁護士登録（大阪弁護士会）。
2006年、小島法律事務所開設。

A3

保証契約は、賃貸借契約に伴う「連帯保証人と賃貸人との間の契約」ですから、契約の継続中に、保証人から一方的に解約することは原則としてできません。

ただし、Q1やQ2のとおり、保証人の責任は重く長期にわたるものですから、解約できる場面が皆無となれば、保証人は不利益から一切免れることができません。そこで、保証契約が長期間にわたっており、かつ、賃借人が賃料の不払いをしばしば起こし、それが改善される見込みがないため、保証人の責任が当初予見されている以上に増大するような場合には、信義則上、保証人の解約権が認められ、一方的意思表示によって保証契約を解約できるものと捉えられます。

Q4

アパートを借りていますが、近々退去する予定ですが、契約当初に差し入れた敷金は返してもらえないのでしょうか。

A4

契約時に支払うお金には、「礼金」「保証金」「敷金」といったものがあります。いずれも法律で定められたお金ではなく、その意味の捉え方もいろいろあるのですが、一般に、「礼金」は契約に際しての謝礼や賃料の前払いであり返金されないもの、「保証金」と「敷金」は、賃借人の賃貸借契約上の債務を担保する目的で賃借人に支払われるお金であり、賃貸借契約が終了する際に差し引くような債務がなければ返金されることになるものと捉えられています。

Q5

賃貸人から「敷金から原状回復費用を差し引く」と言われました。原状回復費用はすべて賃借人が負担しなければならぬのでしょうか。

A5

「原状回復」は賃貸借契約の終了に際して、賃借人が負う義務の一つです。「原状回復」を巡ってはトラブルが後を絶ちませんが、現在では、原状回復と

は、賃借人が借りた当時の状態に戻すことを意味するのではないと捉えられています。国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」によると、その範囲は、「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」とされており、いわゆる経年変化や通常の使用による損耗等の修繕費用は賃料に含まれるため、原則として、賃料とは別に賃借人が負担する必要がないと考えられます。この基本的な考え方をもとに、賃貸人と協議してみてください。

Q6

私は賃貸オーナーです。長期間賃料の不払いの賃借人に部屋を明け渡してもらいたいのですが、不在が続いています。不在の間に荷物を運び出して、鍵を交換しても構わないですか。

A6

賃借人に明らかな債務不履行があったとしても、法律の手續を無視して、自力で権利を実現することは原則として禁止されています。賃貸借契約を解除して、

建物の明渡しや不払いの賃料の支払を求める訴訟を提起し（賃借人の所在がわからない場合は公示送達という手續をとります）、裁判所から判決をもらって、強制執行の手續をとることとなります。

Q7

賃借人から「賃料を値下げして欲しい」と申し入れを受けたのですが、どう対処すればよいのでしょうか。

A7

契約上、賃料の増減をする特約があればそれに従いますが、そのような特約が無い場合、どちらかが一方的に賃料を増減額できるものではありません。賃貸人が、賃料の減額に合意できない場合は、賃借人は賃料減額調停を申立て、その調停で話し合いをし、調停でも合意ができないときは、賃借人が賃料減額請求の裁判を起すこととなります。その裁判で減額を認める判決があり、その判断が確定して初めて減額が認められることになるため、それまでの間は、相当と考える賃料（通常は従前どおりの賃料）の支払を受けることができ、減額を認める判決が確定したときは、差額に年10%の割合の利息を付けて返還することになります。