

# 身近な法律相談

横浜綜合法律事務所

弁護士 渡辺 英明

**Q1** 知人がアパートに賃貸で入居するに際して、私はその連帯保証人になっていました。ある日、突然、大家から、知人が半年間滞納した賃料の請求がきました。知人に確認したところ、不景気のためか、生活が苦しいため賃料を滞納してしまったとのことでした。私は、まさか、知人が半年も賃料を滞納しているとは知らず、もっと早く大家が私に知らせてくれれば、何か対応できたと思いました。私は、連帯保証人として、知人の半年分の賃料を支払わなければならないのですか。

**A1** 建物賃貸借契約書を見てみないと何ともいえませんが、連帯保証人の責任を軽減する条項がないと、半年分の賃料は支払わなければならないのが原則といえます。ただ、建物賃貸借契約書に、賃借人が3ヶ月賃料を滞納した場合、賃貸人が連帯保証人に通知する義務を負うと

いう条項があった場合、賃貸人が半年間全く連帯保証人に通知しなかったのであれば、連帯保証人の責任が3ヶ月の範囲に軽減される可能性はあります。なお、連帯保証人となる際には、保証責任の範囲が契約書にどこまで明記されているか確認することが重要ですので、注意してください。

**Q2** 私は、建物賃借人の連帯保証人になっていました。建物賃貸借の更新期間が経過した後は、私は連帯保証人として、更新後の建物賃貸借契約に署名押印をしたことがありません。賃借人が更新後において、賃料3ヶ月滞納していたらしく、ある日、突然、大家から、私のところに滞納賃料を支払うように請求がきました。賃借人に聞いたところ、更新契約は締結しておらず、自動更新(法定更新)されているとのことでした。このような状況でも、私は、3ヶ月分の賃料を支払わなければならないのでしょうか。

**A2** 判例によれば、保証人の意思の確認がされないまま法定更新がされても、保証責任が及ぶとのことですから、3ヶ月分の賃料は支払うのが原則です。ただ、建物賃貸借契約書に保証人が更新後の責任を負わない旨の条項があれば、更新後の保証責任は負いませんので、保証責任の範囲が明記されていることを確認することが

肝要です。

なお、法定更新ではなく、合意更新後に生じた未払賃料について、連帯保証人に保証責任を認めた判例もありますので、連帯保証人としては、更新後においても、未払賃料が発生していないか、注意しておく必要があるでしょう。

**Q3** 賃貸マンションに入居して、契約期間がきたので、退去することになりました。退去に際して、畳と壁紙が変色していたので、その交換費用を敷金から控除されてしまいました。最近、通常で使用して生じた損耗は賃貸人の負担と聞いており、畳と壁紙の交換費用を敷金から控除するのはおかしいのではないですか。

**A3** 畳と壁紙が通常で使用して生じた損耗であれば、賃貸人の負担で修繕すべきであり、有効な特約がない限り、敷金から控除されるべきではありません。

なお、参考までに、平成16年2月に国土交通省住宅局が公表している「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」によれば、①建物・設備の自然的な劣化・損耗等の経年変化(畳・クロス(壁紙)等の変色)、②賃借人の通常の使用により生

ずる損耗等の通常損耗(テレビ・冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ、家具の設置による床・カーペットのへこみ・設置跡等)を補修・修繕する費用は、賃貸人が負担すべきですが、③賃借人の故意・過失、善管注意義務違反(引越作業で生じたひっかきキズ、日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損)、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等は賃借人の負担であるとしています。