

平成15年1月29日判決言渡し 同日原本領収 裁判所書記官

平成14年(ホ)第51号 未払賃料等請求控訴事件 (原審・松江地方裁判所平成13年(ワ)第74号)

(平成14年11月1日口頭弁論終結)

## 判 決

島根県出雲市

控訴人 (原審被告)

同代表者取締役

同訴訟代理人弁護士

同

板 根 富 規

青 木 貴 央

島根県松江市上乃木10丁目3番26号

被控訴人 (原審原告)

同訴訟代理人弁護士

川 中 唯 章

大 野 敏 之

## 主 文

- 1 原判決を次のとおり変更する。
  - (1) 控訴人は、被控訴人に対し、金502万7995円及びうち金259万5600円に対する平成13年4月1日から支払済みまで年30パーセントの割合による金員を支払え。
  - (2) 被控訴人のその余の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は第1, 2審を通じ、これを10分し、その3を控訴人の、その余を被控訴人の負担とする。
- 3 この判決は、第1項(1)に限り仮に執行することができる。

## 事実及び理由

### 第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人の請求を棄却する。

3 訴訟費用は、第1, 2審とも被控訴人の負担とする。

## 第2 当事者の主張

1 後記の控訴人の当審における新主張のほかは、原判決「事実」中の「第2当事者の主張」欄記載のとおりであるから、これを引用する。

2 控訴人の当審における新主張

(1) 本件賃貸借契約の自己契約による無効

本件賃貸借契約にかかる公正証書（賃貸借契約書）は被控訴人が控訴人及び から委任状を取り付け作成したものであり、控訴人及び の代理人として公正証書を作成した上田は被控訴人の使用人であるから、本件賃貸借契約は、民法108条が禁止する自己契約に該当し無効である。

(2) 本件賃貸借契約における遅延損害金の約定の無効

本件賃貸借契約における賃料等についての遅延損害金は年30パーセントと高利であり、公序良俗に違反し、権利の濫用、信義則違反として無効である。

(3) 本件賃貸借契約における敷金の没収の約定の無効

本件賃貸借契約における敷金200万円の没収の約定は、信義則違反、権利の濫用、暴利行為として公序良俗に反し無効である。

## 第3 当裁判所の判断

1 次のとおり訂正するほかは、原判決「理由」欄記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決14頁21行目の「延滞賃料」の次に「13か月分」を加える。

(2) 原判決15頁4行目の「滞納分」の次に「7か月分」を加える。

(3) 原判決15頁13行目の「、誠意ある対応を」を削除する。

(4) 原判決15頁16行目の「誠意ある」を削除する。

(5) 原判決15頁20行目から18頁12行目までを、次のとおり改める。

「(2) 本件は継続的保証の事案であり、貸借人である被控訴人は借借人の連帯保証人である控訴人に対し、控訴人の負担する連帯保証債務が不当に高額になる状況が生じた場合には、これを控訴人（連帯保証人）に告げ、控訴人に相応の対応策を講ずる機会を与えるべき信義則上の義務を負うものと解すべきであり、これをしなかった場合には、信義則上、諸般の事情を考慮して連帯保証人の責任額は限定されるものと解すべきであるところ（身元保証ニ関スル法律3条参照）、本件における前記の事情、特に、①本件貸借契約及び本件連帯保証契約はその成立時点から平成8年4月末時点で3年を経過し、1回目更新（契約期間3年）がなされていること、②賃料等の遅延損害金は年30パーセントと高率であり、本件においては、敷金200万円が没収されるものであること、③借借人である 〇〇 〇〇 は、平成8年2月ころ以降賃料等の支払を期日に履行しないことが常態となっており、平成9年10月30日延滞賃料等の支払のために約束手形（この手形は平成11年2月28日までに決済された。）を交付した時点で7か月分の賃料等が延滞の状態にあったうえ、平成9年12月分以降の賃料等を全く支払わなかったこと、④被控訴人は、賃料等の未払状況について全く控訴人に知らせていないことを考慮すると、平成9年10月分までの延滞賃料等についての支払のための約束手形の交付後（平成9年11月分賃料については平成10年10月13日に支払われている。）6か月分の賃料が未払状態となった時点で、被控訴人は控訴人にこの事実を告げて、これ以上の連帯保証債務の負担を増加させないようにすべき信義則上の義務を負っていたといえる。したがって、この義務を履行せずに未払賃料等の額を増加させた本件においては、被控訴人が控訴人に請求しうる連帯保証債務の額は、平成10年5月分までの未払賃料等及びこれに対する遅延損害金に限定され、これを超える請求は信義則上許されないと解すべきである。

そこで、請求しうる未払賃料等は、次のとおりとなる。

(ア) 平成9年12月分から平成10年5月分までの未払賃料等

43万2600円×6か月＝259万5600円

(イ) 上記未払賃料等に対する平成13年3月31日までの約定年30パーセントの割合による遅延損害金

合計243万2395円（原判決別紙「未払賃料・損害金計算書」

参照）

(ウ) 未払賃料等合計259万5600円に対する平成13年4月1日から支払済みまでの約定年30パーセントの割合による遅延損害金」

## 2 当審における新主張について

(1) 本件賃貸借契約の自己契約による無効

証拠（乙19）によれば、本件公正証書作成に当たっては、事前に控訴人が記名押印しているその委任状により本件賃貸借契約の内容が定められていたことが認められるから、本件賃貸借契約締結に関し民法108条に違反する事実は認められない。

(2) 本件賃貸借契約における遅延損害金の約定の無効

年30パーセントの遅延損害金はいささか高率であるとはいえるものの、これが公序良俗に反するとまではいえないし、年30パーセントによる遅延損害金の請求が権利の濫用であるとか、信義則に違反すると認めなければならない事情は見出せない。

(3) 本件賃貸借契約における敷金の没収の約定の無効

本件賃貸借契約における敷金200万円の没収の約定は、いささか賃借人に酷な点がないとはいえないが、これが公序良俗に反するとまではいえないし、またこの約定の適用が権利の濫用であるとか、信義則に違反すると認めなければならない事情は見出せない。

3 よって、被控訴人の請求は、未払賃料等及び平成13年3月31日までの

遅延損害金の合計502万7995円及びうち未払賃料等合計259万5600円に対する平成13年4月1日から支払済みまで約定年30パーセントの割合による遅延損害金の支払を求める限度で認容すべきであるから、これと異なる原判決を上記のとおり変更することとして、主文のとおり判決する。

広島高等裁判所松江支部

裁判長裁判官 宮 本 定 雄

裁判官 吉 波 佳 希

裁判官 植 屋 伸 一

これは正本である。

平成15年1月29日

広島高等裁判所松江支部

裁判所書記官 平林正

