

Contents *保証会社賃貸借契約の解除権について *民法改正 *コラム

判例！



家賃債務保証会社 賃貸借契約の解除権 が認められる！？

情報があふれかえっている時代だと言われます。不動産業界にも業界紙というものがあり、さらに賃貸業界にも「賃貸住宅新聞」をはじめとした各種専門紙があります。そんな専門紙に掲載されている記事の中でオーナーさまにとって重要であろうと思う記事を私、北川が勝手に選んで勝手に解説する企画がスタートです。

北川 謙吾

今回取り上げてみたいのは、今年6月21日大阪地裁で出されました【家賃債務保証会社（以下保証会社）による賃貸借契約の解除権を認める】という判決について。

この判例は、原告である適格消費者団体が、保証会社のフォークシーズを相手取り、保証契約条項の一部が消費者契約法に違反するとして提訴。今年の6月21日大阪地裁は保証契約書の中の賃貸借契約解除の条項を有効と認める判決を下しました。フォークシーズの保証契約書には、「家賃滞納分が3か月以上に達した場合、催告なしに賃貸借契約を解除できる」としており、これが認められたということになります。

保証会社の役割

家賃滞納している借主に代わって、賃借人に対し、その滞納分を立替払いするのが保証会社の役目ですが、たとえ滞納金額が増え続けたとしても、賃借人と借



主が結ぶ賃貸借契約を解除する権利は契約当事者ではない保証会社には与えられてはいません。

あくまで賃貸借契約を解除できる権利は賃借人の立場にある家主やオーナーにしか与えられていないものですが、今回のこの判決が有効となれば、借主と保証会社の間で締結される保証契約書の規定に則り、保証会社が賃借人に代わって借主との賃貸借契約を解除する権利が認められることとなります。これは大きな変化となり得ることで、多方面で影響がでてくるのが予測されます。