

賃貸人は速やかに訴訟を提起すべき義務あり?

連帯保証人への請求制限

公営住宅の長期にわたる家賃滞納者に対し、自治体職員はどのように対応すべきか。職員と弁護士によるQ&A方式でその対応を考えてみたいと思います。

A町建設課公営住宅管理係長

Bさん

本日は、町営住宅の賃料滞納者Cさんに関する相談です。Cさんの居住している町営住宅の賃料は毎月二万円なのですが、Cさんがリストラに遭ってから未払賃料が相当たまってしまい、町議会でも問題となってます。

そこで、この際Cさんに退去して

もらい、たまっている賃料は連帯保証人となつているCさんのご長男のDさんに支払ってもらいたいと考えているのです。Dさんは東京の一流企業に勤めていて高給取りださうですので。

弁護士 Cさんの未払賃料額はどれくらいですか?
B係長 えーっと、確かリーマンショックの前くらいまではお支払い頂いていたので……滞納が開始したのは

平成二二年の三月からですね。
弁護士 何カ月分の滞納ですか?
B係長 滞納が始まってからは一度もお支払い頂いていませんから、今年の一月一日時点で、五八カ月分の滞納ということになりました。

弁護士 五八カ月分……(絶句)
B係長 もちろん、私共も全く手をこまねいていたわけではありません。Cさんに役場に来て頂いたり、こちらから住宅を訪問して、賃料支払をお願ひし、Cさんも、自分は必ず再就職して支払うというので何枚も支払いに関する誓約書を書いて

頂きました。

ですから、当面の間、賃料債権の消滅時効が完成することはありません。(と言って胸を張る。)

弁護士 ところで、現在もCさんは町営住宅に居住しているのですか?
B係長 三年前の平成二二年三月からは、同じく東京の会社でリストラにあつた次男のEさんも同居していますが、Eさんも資力がなないので全く支払つてくれません。

弁護士 Eさんは同居許可を受けているのでしょうか?
B係長 Cさんの滞納が開始した



佐々木 泉顕 (ささき・もとあき)

Profile

札幌市中央区大通西11丁目大通藤井ビル6階
 弁護士法人佐々木総合法律事務所
 TEL011-261-8455 FAX011-261-9188
 ・北海道町村会顧問
 ・社団法人札幌市医師会顧問
 ・北海道教育委員会顧問

後なので、同居許可の要件を欠いており、許可されていません。

弁護士 Dさんには、今まで、Cさんの滞納状況について連絡や相談をしたことはあるのでしょうか？

B係長 主債務者であるCさんと同居しているEさん以外に連絡をしたことはありません。必要がないと考えていましたので。

弁護士 賃料債権が消滅時効には、かからないとしても、結局CさんとEさんの資力が回復しない以上、金額は回収できないと思いますよ。

B係長 えーっ、でもCさんにはDさんという立派な連帯保証人が付いているのですよ！

賃借人に対する消滅時効が完成していないのに、連帯保証人に請求できないなんてことがあるのでしょうか？

結論

本件事案では、A町は、連帯保証人であるDに全く連絡をしていない。

筆者の経験では、滞納額が多くなつてから連帯保証人に納付請求すると、「どうしてもっと早く連絡をよこさないのだ！」早く連絡をくれれば賃借人本人を説得して支払わせた

か、転居させたのに「」などと抗議される人が多い。したがって、滞納賃料が三カ月以上になり、公営住宅法三二条一項二号に基づき明渡請求が可能となった時点で連帯保証人へ通知すべきであると考える。

解説

1 本件と類似の事例で、東京地裁平成二四年七月一八日判決（以下「一番判決」という）、控訴審の東京高裁平成二三年四月二四日判決（以下「本判决」という）、は、東京都大田区の連帯保証人に対する区営住宅滞納使用料の請求の一部が信義則に反し、権利の濫用として許されないとした判例（地方自治三七四号八三頁）。

2 一番では、大田区側は、「使用許可取消権及び明渡請求権を行使しなければ、保証債務の範囲は拡大するが、これらの権利行使義務を定める明文の規定はない。」と主張したが、一番判決は、概略以下のように判示して大田区の主張を斥け、本判决も一番の判断を維持した。「建物賃貸借契約における賃借人の保証人は、賃借人が賃料不払を続けながら建物を明け渡さない場合、当該保証人には、賃借人に代わつて建物を明渡す法的権能も、当該賃借人をして建物の明け渡しをさせる法的権能もないため、

保証人の支払債務が無制限に拡大するのであつて、同じく保証人であっても売買契約の買主の保証人は根本的に異なる。したがって、賃借人が賃料不払を続けながら建物を明け渡さないという事態が生じた場合、賃借人には、保証契約の当事者として、保証人の支払義務が当該保証契約に即して通常想定されるよりも著しく拡大する事態が生ずることを防止するため、当該保証人との関係で、解除権等の賃借人としての権利を当該賃借借債の状況に応じて的確に行使すべき信義則上の義務を負うというべきであり、当該賃借人が当該権利の行使を著しく遅滞したときは、著しい遅滞状態となつた時点で以降の賃料ないし賃料相当損害金の当該保証人に対する請求は、信義則に反し、権利の濫用として許されないというべきである。」

3 本件事案では平成二二年三月から滞納が始まり、平成二二年三月時点で、同居許可を受けず、同居を開始しているという、二つの使用許可取消事由が発生している。一番判決では、滞納賃料が二年分を超えた時点で、支払いが困難であること、今後も滞納額が増額することが認識可能であり、速やかに訴訟を提起すべき義務があつたとし、訴訟提起から一年間以内には、現実の明け渡しが可能であつたとの前提に立ち、滞納開始から三年後以降の分については連帯保証人の支払義務を否定している。大田

区の本件事案は、滞納開始から三年後に賃料額を従前の四倍の金額に改定したという特殊事情があり、改定以降は当初の四倍も額を連帯保証人に負担させるのはあまりにも気の毒であることと裁判所が判断した可能性もあるのので、一概に本件事案に当てはめることは出来ないが、一番判決及び本判决の判示内容に沿って検討すれば滞納開始から二年後かつEが同居許可を受けず同居開始したことを認識してから一年後の平成二三年三月には訴訟提起すべきであつて、そこから一年後の平成二四年三月以降の分は信義則上、Dに請求できないと裁判所に判断される可能性があるといえる。

4 公営住宅の公共的性格から、低額所得者である入居者の住宅確保という要請が働き、自治体としては可能な限り入居者の居住継続に向けての慎重な行動が求められるから、どうしても公営住宅使用許可取消、明渡請求については躊躇しがちとなる。しかし、公営住宅の賃料債権管理という観点からすると、徴収懈怠について裁判所の態度が実に厳しきこと、督促行為によつても支払わない滞納者に対しては法に従つて断々と手続きを進めよ、というのが裁判所の基本スタンスであることを十分肝に銘じておく必要がある（本誌一二号六〇頁以下参照）。