

本人訴訟体験からの法律学修（3）

— 連絡ミスで累積した賃料連帯保証債務の免除 —

畑 浩 人
(2022年10月7日受理)

Legal Learning through the Experience of Lawsuit in Person (3) :
The Socio-Legal Studies on a Case of Having Forgiven his Debt Owing
of Rents Increased without Report to a Joint Guarantor

Hiroto Hata

Abstract: As a third report of the socio-legal studies through my series of litigations in person, a not filing case I dealt with several years ago is introduced. It had the complicated legal problems whether our condominium association charged some monthly parking rents of a tenant dying alone to the joint guarantor or not, and, if any, how much of the former's negative heritage. Having received the notice of his excessive debt and non-dividend from the lawyer who the family court had appointed as a property custodian, our board of directors deliberately discussed on the cosigner's responsibility in six months. Then I, as the chairperson, found and referred to the neighborhood case regarding to the ten years cumulative rents of a municipal house. In the case the district court held that the main role of such a comaker was to remind the primary obligator of payment rather than a last security or money tree, and dismissed the claim in a lump at all as an abuse of creditor's right, because the municipal, as a debtee, had failed to demand him throughout last 13 years. Later the higher court also affirmed the abuse but approved only one year payment of ten years amount claimed to the joint surety, like subsequent similar cases. Although we had calculated costs and benefits of a lawsuit and considered respective contributions of all parties in details, only to decide disclamation, I, as a legal scholar, could find and study some precedents and recent corrections of civil law at great length. I showcase the process of our legal deliberation by lay persons as a typical case of no legal actions that would never be counted in official statistics and so be the treasurable legal lesson.

Key words: Judicial Cost, Lawsuit in Person, Condominium Association, Joint Guaranty, Debt Relief

キーワード：裁判費用，本人訴訟，建物管理組合，連帯保証，債務免除

1 はじめに

これまで2回にわたり仮処分請求と情報公開請求という法使用の実践例から、一市民が法律問題に直面していることに独自にどの程度気づき得て、また、自力でどのように紛争が解決に至ったかを描写し、それらを自己反省的に分析することで、法的な分析には高等

教育レベルの「学修」努力が必要である点を紹介してきた¹。今回は、民事訴訟では単純明快な類型に該当すると思われる賃料請求の事案について、けっきょく裁判までには至らなかった経緯と事情を当事者の主観面と客観面から詳細に検討することで、民事紛争の実態調査や分析を行う上で考慮に置くべき因子や背景事情を具体的に提示して裁判過程研究の参考に供した

い。

以下、第2節で筆者の体験例を、第3節でその際に考慮した裁判例を紹介し、さらに第4節で背景として存在した民法分野の連帯保証論の動向にも言及しながら、けっきょく裁判所が行政法上の考慮もしながら結論を下した可能性にも言及して、多角的に考察する。

2 事後的に体験した駐車場使用料滞納事例の紹介

＜事案の概要＞

本件は数年前²に筆者が区分所有し居住する建物管理組合の代表Xとして処理にあたった事案である。輪番で役員に就任し、旧版の管理規約の更新をしようと理事長に就任した当日に本件賃貸借の対象であった駐車区画の明渡しを終了し、事態が一段落していた。

＜略年表＞

- 1年目9月 近隣居住者Aが駐車場の賃貸借開始
- 3年目9～11月 使用料を滞納
 - 12月 一括納入、ただし一部不足
- 4年目1月～ 滞納が継続
 - 4月頃 主債務者Aの孤独死が発覚
 - 5月下旬 連帯保証人Cが駐車場区画を明渡し
 - 夏頃 遺族Bら相続放棄、家裁に財産管理の申立て
- 5年目6月 相続財産管理人の通知：配当なしで終了
- 7月～ 理事会で審議を開始。理事長Xが調査
- 9月 XがCに事情聴取
- 6年目1月 理事会決議：請求放棄、損金処理の方針
 - 5月 総会に債務免除などの提案、承認の議決
 - 総会翌日 XがCへ通知、債務免除の成立

駐車場を借りていた人物（主債務者A）が孤独死していたそうで、当初は相続人家族Bらと駐車場使用料の連帯保証人Cへ請求するのみに思えたが、この間に滞納額が数か月分も嵩んで10万円以上と予想外の高額となっていた。しかも借手から契約解除の予告がないまま月の下旬に至っていたため、契約上は区画が空いた翌月分も含めた請求金額になっていたせいで、Cが支払いに難色を示している旨を管理会社の担当者Yが翌月の理事会で報告した。そこで管理組合としては、先にBらに残されたはずの相続財産から一部でも回収したうえで残額をCに請求すれば、金額が下がって比較的支払ってもらえやすくなるのではないかと楽観的に考え、しばらく様子を見ることとした。まもなくBらの代理人弁護士Dから連絡が来て、遺族は相続を放棄し、残債務を整理するため家庭裁判所に相続財産の

管理手続を申し立てるという説明だったので、管理会社を通じて賃料債権の届出をDの法律事務所に出しておいた。その後、家庭裁判所の手続が進み、財産管理人として弁護士Eの選任がなされ、再度、同額の債権届を家裁へ提出していたところ、翌年にEが債権債務を整理した結果、故Aの財産は600万円以上の債務超過の状態だったため債権者への配当はないまま、管理手続を終了する通知がEから来た。よって、期待していた債務減額の成果はなかった。

この家裁の財産管理手続には債権者の意向聴取や報告の集会もなかったため、Aの元住所地にあった不動産や駐車場に停めていた自動車の所有権はどのように処理されたのかと、一度、Xが家裁へ手続記録の閲覧をしに赴いたところ、通常の民事訴訟と異なって非公開の手続なので閲覧に利害関係者としての証明が要り、証明書類の提示を求められた。あいにく管理組合が法人でないために身分証明には総会や理事会の議事録しかなく、原本の借出しや複写などの手順が面倒になってきて、記録の閲覧自体を諦めた³。実際、駐車場の賃貸借契約書に添付されていた車検証の写しをみると、自動車の名義には販売会社の所有権留保が付いており、おそらく不動産も生前のAは所有していなかったようであった。後にCから聴取したところでは、脱サラで自営業を始めて近隣に転居してきた際に所有者の名義を抜いて処理していたとのことであった⁴。

＜理事会での検討状況①＞

その後の処理については半年ほどかけて、様々な対応策を検討した。

管理会社は、管理委託契約上は滞納5か月目までの関与で、毎月の請求や督促を書面で発行・送付し、電話やファクスで督促の連絡をしてきていた⁵。とくに駐車場の外部貸しについては、2基幹事務以外の（1）理事会支援業務③甲（管理組合）の契約事務の処理のうち「第三者との契約等に係る事務」に該当し、実際には賃貸借契約に基づいて月極使用の前月に請求して、振込みがなければ督促状を送付という運用処理をしてくれていた。ただし、連帯保証人は建物の区分所有者が借りる場合には不要なので、外部貸しの際に付ける連帯保証人への連絡のタイミングについて定まった規則は準備していなかった。

＜連帯保証人への事情聴取＞

このとおり連絡以外の債権回収行為は管理会社の管轄外のサービスになるうえに、担当者Yがかけた督促の電話からの印象ではCがたいへん御腹だそうであったところ、幸いなことにCの職場のアドレスが公表されていたため、とりえず理事長Xが電子メールで相手の意向を打診してみた。すると、さっそく来て

事情を聴いてほしいというので、即日面談に赴いた。

話によれば、金融機関職員Aと顧客の経営者Cという間柄から古い友人だったが、最近では取引も交遊もなくなっていたものの、Aが脱サラをして持っていた宅地建物取引主任者（2015年4月からは「取引士」）の資格で不動産ブローカーをしながら、兼業として近くの遊技場で景品交換所を切盛りするというので、近隣のみで駐車場賃貸借契約の連帯保証人になったという。Aの退職や再就職などの詳しい経緯までは不明であるが、郊外の自宅も処理して都心に単身で住み始めていた。ところが、Aは死亡の1年前から体調を悪くしていたようで、3年目の秋頃から使用料が滞納となり督促の電話がCにも来たため、何度かAと連絡をとるなどしてくれていた。その年末にAが負債の大部分を返済した際には、管理会社の前任担当者Zから問題解決の連絡電話がCへあって、その際にCからZへ「再度滞納になった際には必ず連絡するように」と依頼しておいたはずなのに、その後5か月も音信不通のまま漫然と滞納額を累積させて、そのまま全額請求してきた点が不誠実で納得できないとのことだった⁶。また、故Aの自動車についてもリース契約で販売会社の所有権留保が付いており、実際に4年目5月下旬の区画明渡しの出庫時にはCが手伝ってくれ、バッテリー切れで動かなくなっていた車を、わざわざ自分の車から配線してエンジンを始動させ、所有者が取りに来るまで店舗の駐車場所であれば預かっていたともいう。

面談の最後に、いくら支払ってもらえないか金額の希望を打診してはみたが、できればゼロの方がよく、今の金額を請求するのであれば、裁判をしてもらって言い分を主張するという意向だった。このとおり、主債務者Aも連帯保証人Cも最初から負債を踏み倒そうとするような悪質な人物や対応でもなかったことが確認できたので、さらに方策を検討することとした。

<理事会での検討②>

毎月の理事会で審議してみたものの、同種の裁判経験がある役員は皆無であり、議場に出される疑問に対しては理事長が調べて翌月の会合で回答していた。

まず裁判するのかどうかであるが、支払督促や少額訴訟といった簡易な回収手段もあるが、自営の仕事柄低額料金の紛争経験が豊富そうなCは通常訴訟に持ち込んで争うというので、余計に費用と手間がかかりそうだった。また、管理会社の顧問弁護士は同社固有の案件しか担当できないので、新たに弁護士に代理を依頼すると、着手金で最低10万円に成功報酬1割前後が要る⁷ようで、司法書士でも5万円からの着手金がかかる⁸ので、費用倒れに終わる可能性が高いという見

通しも説明された。そもそも誰も知己の専門家を紹介してくれないので、法律相談の窓口から探さなくてはならず、出発点に立っているかのような状態であった。

ある役員は提訴の立場で終始一貫していたが、まるで不動産業者のようでありながら、具体的な手続や内容に関しては管理会社に任せればよいというばかりで、取立ての方策に関する有益な情報提供はなかった。また、管理会社の担当Yのほうも、不都合さの混じったルール通りに動くのみで安易に回収可能だと考えており、少額訴訟制度の利用を示唆してきたが、その手続は原則争いのない事案を想定しているので論外であった。実際、未経験者ばかりで予測がつかず調べても採りたくない選択肢が増えるばかりで不安になる一方なのに、管理会社の顧問らしき弁護士は「回収可能だ」と太鼓判を押してくるらしく、では「その弁護士に依頼できるのか？」と問うと管理会社を代理する立場上できないそうで、それならば、「誰か別の良心的な弁護士を紹介してくれるのか？」と尋ねてもしてくれず⁹、さらに「弁護士費用と回収金額との兼ね合いを考慮したうえで真摯な助言か？」と念を押してみると返事さえなくなり、ついには、連絡ミスをしたZとYが紛争の原因なのだから管理会社が「損害」を賠償すべきだといった方向転換まで役員から出てくる始末だった。

けっきょく法律相談や弁護士探しからXが始めなければならぬが、その際に骨を折るX自身の費用弁償はどのようにするのかも定かでなかったうえに、裁判手続自体にも細かな費用¹⁰がかかるので、自分の負担も含めて、どのように処理されるのか疑問に思うようになった。Xも当初は、支払督促で異議がなく、すぐに確定して債務名義が取れば、執行段階に移るので、そこで動産か給与債権を差し押さえるか検討しようと先の手続を踏んでいた¹¹ところ、そもそも請求金額に争いがあるため何度か法廷に出頭しなければならず、訴訟手続に関与するのにはやぶさかではなかったが、次節にみるように一括請求を全部棄却するような裁判例を目にしてからは裁判の結論にも減額方向での不安が残った。しかも、いろいろ努力して一部認容や和解で一定の成果を得ても、専門職を使わないと総会で組合員向けの説明がしにくいであろうし、本人訴訟でするにしても裁判の見通しや裁判中の和解の方針を説明したうえで事前に総会の決議を得なければ動けないような気もしてきて、けっきょくXの分も含めた費用対効果という難点に考察が戻ることとなった。

さらに考察を巡らすと、そもそもの紛争の原因は、管理会社の連絡ミスや状況報告を受けて指示する前任理事会の判断の遅れといった管理事務の構造的な部分

にあることも判ってきたため、もう十分に説明したうえで債権を全部放棄して債務免除してしまう道が一番円滑で損失も少ない点に確信をもつようになった。

7月から翌年1月まで半年以上審議して、すでに調査結果や意見も出尽くしたので、役員らが下記の4案を提示して、説明も補足した上で投票をした結果、連帯保証人に請求せず、総会で損金処理の承認を得る第3案で臨むことにした。各案と賛成票数を列挙すると、「第1案 請求金額に関わらず裁判にて全額回収をめざす。～1票

・裁判費用（特に代理人の司法書士か弁護士の着手金と報酬）で赤字となる懸念あり。

第2案 連帯保証人と再交渉し、少額でも回収を試みる。～2票

・例として、連帯保証人、管理組合、管理会社にて3分の1ずつの責任で請求してみる。¹²

第3案 経緯が複雑で、各自に責任と貢献があるので、連帯保証人には請求しない。～4票
※相手方の貢献とは、敷金相殺と出庫協力のこと。

第4案 まだ判断を保留する。～0票

という意見分布になった。

仕事柄、経験の豊富な債務者Cが歓迎していそうな第1案は素人には危険だとして、第2案で裁判外の和解交渉を試みても、その部分的達成の暫定結果が総会で承認されるかどうか定かでなく、もし承認されない場合には、また裁判や再三再四の交渉をやり直したりしなければならず、相手方もさらに立腹するであろう。その他、数か月後の総会で方針を決めてから動くのか、その決議した提案を今度は相手方に断られたら、けっきょく裁判となるのか等々、組織内の意思決定手続と裁判手続との前後関係や多彩な利害関係者の流動的な見解を念頭に置くと、不確定要因が常につきまとう。それならば、もう確実に相手方が飲むはずの債務免除の第3案で進めたほうが双方にとって手間暇が省けて明快ではないかと、後掲の原告側請求を全部棄却した裁判例もヒントにして思い至ったわけである。

<総会への提案：債権放棄、債務免除>

明渡しから2年後の5月の管理組合総会で、議案「外部貸駐車場未収金の債権放棄と損金処理」が提示され、質疑応答により説明を補足した上で議決を採った結果、賛成95.5%（うち議場21.3%・書面74.2%）、反対4.5%（同じく各2.25%）の議決で承認された。

その内容は次の通りである。

「1 議案の内容

外部貸駐車場契約者に対する駐車場使用料未収金約5か月余分9万7000円について、管理規約第47条三号の「使用料の賦課徴収方法」に係わる重要事項

（十三号）として、連帯保証人への債権放棄と、同じ金額の損金処理とを提案いたしますので、下記の経緯と事情とを宜しく御検討の上、御承認をお願いします。

金額：12月分7千円と1～5月分の計9万7000円

2 事案の経緯

…以下の諸事情を考慮して債務を免除する案にしました。ただし、今後の外部未収金の請求をすべて放棄して損金処理にする先例を形成する意図ではなく、費用や近隣関係を重視した総合的な個別の判断です。

3 理事会が考慮した諸事情（10点）

①亡主債務者は・・・2年以上にわたり当駐車場を外部料金で借りた実績がある（受領総額約50万円、敷金相殺分含）。

②同人は〇年8月頃から体調悪化のせいで3か月滞納したが、年末にはほぼ支払い、その後また滞納が始まり翌年4月に孤独死した模様である。

③翌月に死去の通知を受けた連帯保証人は当駐車場からバッテリー切れで動かない車両の撤去を行い、所有者の信販会社へ返却する手配もとってくれた。

④契約上は滞納2か月で解除明渡請求が可能だったのに当組合は見送った。

⑤敷金1万8千円を解約後1か月分の債務と相殺して一部は回収できた。

⑥全額回収のために裁判を起こす場合、管理委託契約の範囲外として、管理会社と別途協議し、各種手数料等を考慮していかなければならない。

⑦とくに弁護士や司法書士を雇う費用で5～10万円の着手金と、報酬（勝訴額の1割が標準）を要するため、債務額と較べて赤字となる可能性がある。

⑧保証人への滞納通知が大幅に遅れるなど特段の事情がある場合に、約300万円の一括請求を権利濫用として全部棄却し（広島地裁福山支部2008年判決、参考例として[URL略]で公表）、控訴審でも36万円弱しか認容しなかった市営住宅の裁判例がある。

⑨亡主債務者と連帯保証人（理事長面談済）には悪気が認められない。

⑩現在の外部貸は内部向け施設を知己に一時的に借りてもらう建前であって、回収に熱中しないほうが…旧来の運用とも合致する。」

総括すると、主債務者の体調悪化という気の毒な事情を背景に関係者が形式通りの対応しかなかったために後手に回ったように見える。管理組合、理事会、管理会社、主債務者、連帯保証人のそれぞれで責任を分担するとすれば、連帯保証人は出庫を手伝い、主債務者は敷金を相殺され、管理会社にも連絡ミスはあったものの、そもそも管理委託契約上は外部契約時の督促方法や連帯保証人への請求のタイミングがルール化

されていなかったために突然の一括請求になったという背景事情も考慮すると、外部との賃貸借契約の当事者である管理組合の理事会が適宜に的確な指示をする他はなかったようで、けっきょく管理組合自身が残った責任を負う形に至った。三方一両損の5人版ではないが、それぞれの利害得失を考慮したうえでの総合的な判断としては筋が通っているように思われる。

3 参考にした裁判例

<当初の認識>

Xが連帯保証債務の関連で裁判例情報を検索していて、裁判所サイトでたまたまヒットしたのが広島地裁福山支部2008年2月21日判決（事件番号：平19（ワ）69号、建物明渡等請求事件）だった¹³。この事件の事実関係の流れを箇条書きすると、次のようになる。

- ①主債務者Sが市営住宅の賃借を開始 1982.10.26
- ②S：1991年頃から滞納：
 - 1991.1.20～1993.5.18まで11回の催告
- ③S：自己破産宣告1993.6.7、免責決定も受ける。
- ④S：市と相談して分納の誓約書を入れる。1993.10.19
- ⑤市が誤って連帯保証人の伯父Uへも催告1993.12.20
- ⑥S：市へ抗議1994.1→連帯保証人への催告を躊躇
 - 後に市の内規違反となる
- ⑦S：1994年夏ごろから滞納継続
- ⑧S：未払金額の承認と分納の誓約が3回
 - ：1999、2000、2002、2005年
- ⑨連帯保証人の1人・父T逝去2001.7.10
- ⑩市がUへ支払催告2006.10.11
- ⑪市の最終通告2006.10.25。
 - Sの支払がなく10.31契約解除
- ⑫市：訴え提起の専決処分11.14、
 - 市議会建設水道委員会報告11.22、本会議報告12.1。
- ⑬市側、建物明渡等請求提訴2007年
- ⑭市側、建物明渡の強制執行2007.7.25
 - 請求内容：1997年1月～賃料と損害金293万1248円
 - Uの抗弁 a) 3か月の滞納で明渡請求が可能だった。
 - b) 1993年の催告後5年で債務は消滅時効した
- ⑮第一審 広島地裁福山支部2008.2.21判決：
 - Uの主張は排斥したものの、原告市側の13年間通知なき一括請求を権利濫用として全部の請求を棄却
- ⑯控訴審 広島高裁2008.8.19判決：
 - 権利濫用の評価を維持したものの、「当初1年」分の使用料35万5800円¹⁴は認容 →⑰被告は支払った

四半世紀近くにわたる賃貸借で紆余曲折もあろう

が、最初の十年間の滞納は金額が不明であるものの、破産免責で主債務者の訴外Aは支払わなくてもよくなったはずであったが、2名の連帯保証人に請求が行った点を抗議したのを見ると、けっきょく父の応援も得ながら自分で支払っていたのだろう。後半も似たような経緯で滞納額が減らなかったものの、父の死亡で支援がなくなり、累積が増えていったようである。

市の支払請求を全部棄却した第一審の論理を追うと、まず判決は一般論として、連帯保証人を付することの効用として、①「公営住宅の賃借人に対し、連帯保証人に迷惑を掛けてはいけないという道義心から賃料支払義務の確実な履行を促す」日常的な効果と、②「賃料を滞納した場合に、公営住宅の賃借人に対して連帯保証人から納付を促してもらうことによって、賃料支払義務の履行をより強力に促す」支払督促の効果を期待して、滞納累積中に保証人が果たすプロセス上の役割を重視している。さらに、本件の連帯保証人の保証責任の範囲として、③「入居者の賃料不払を無制限に保証していると解することは相当でなく、自ずから社会的相当性の認められる一定の範囲に限定されるべき」と保証人保護の方向で保証責任の範囲を解釈し直したうえ、具体的な場面として、④滞納があった場合の明渡し等請求訴訟の提起を市側が慎重に処理すること「によって滞納賃料等の額が拡大した場合に、その損害の負担を安易に連帯保証人に転嫁することは許されず」、訴訟の提起を猶予する等の処置をするに際しては、⑤「滞納額の増加の状況を連帯保証人に適宜通知して連帯保証人の負担が増えることの了解を求めるなど、連帯保証人に対しても相応の措置を講ずべきもの」と判示して、主債務者と保証人とで行政実務上生じる利害が異なる点を背景に、双方の意向へ配慮しながら的確な通知連絡により調整することを求めている。

このような前提を本件へ当て嵌めた結論として、原告市は⑥内規に反して「賃料滞納の状況についても一切知らせずに放置していたもの」であり、⑦「内部的な事務引継上の過失又は怠慢が存在するにもかかわらず、その責任を棚上げにする一方」、⑧民法上、連帯保証における責任範囲に限定のないことや、連帯債務における請求に絶対効が認められることなどから、被告に対する請求権が形骸的に存続していることを奇貨として、敢えて本件訴訟提起に及んでいるものであり、⑨「本件請求における請求額に対する被告の連帯保証人としての責任範囲等を検討するまでもなく」、⑩「本件請求は権利の濫用として許されない」と請求を全部棄却したのである。

これを読んだXは、それまで市営住宅の賃料はもと

もと低額に設定されているため、かえって累積した滞納分も一部くらいは支払わせるのであろうと思いきや、なんと自治体側の順当に思える請求が全部棄却されて驚いたため、前節の事例のように十万円と少額であっても保証人には予想外の一括請求であれば、棄却されやすいのではないかと理解した。また、裁判官単独の判決であるが、滞納累積や督促の経緯を丁寧に考察したうえで、連帯保証人の役割も限定的に解釈しているので、これこそ裁判だと解釈して参考にした。実際、現在も参考事例として地裁の判決だけが裁判所のサイトに掲載されつづけている。

＜控訴審の補足＞

Xは、全部棄却という原告市にとって過酷な判決が第一審で確定したかどうかの確認と、裁判例本文には当事者目録がついておらず、市側と被告側が代理人弁護士を利用したかどうかさえ定かでないため、福山市の担当課へ電子メールで照会を試みたところ、福山市建設局建設部住宅課から（5年目）10月5日付で電子メール回答があった。すなわち、民法447条（保証債務の範囲）の無制限原則にのっとり、第一審とほぼ同じ主張で広島高裁に控訴したところ、2008年8月19日に保証人の責任を一部認める変更判決があった。未公表なので原告市から提供された文章から引用する。

「 主 文

1 原判決を次のとおり変更する。

(1) 被控訴人は、控訴人に対し、金35万5800円を支払え。

(2) 控訴人のその余の請求をいずれも棄却する。

2 訴訟費用は、第1、2審を通じてこれを8分し、その1を被控訴人の負担とし、その余は控訴人の負担とする。

判 決 要 旨

1 争点(1) 連帯保証債務の制限について

福山市営住宅等条例第41条2は、入居者が滞納した際における市営住宅等明渡請求についての控訴人の権限行使の根拠規定であり、連帯保証人の責任範囲を規定したものではない。よって、被控訴人の主張は採用できない。

2 争点(2) 権利濫用について

(1) 控訴人は、訴外Kが納付誓約を履行しないにもかかわらず、連帯保証人である被控訴人に対し連絡、通知をせず、訴外Kが滞納を始めて12年余を経過して初めて多額の未払賃料を支払うよう催告している。このような控訴人の行為は、滞納整理要綱に定める手続きに反し、連帯保証人である被控訴人が主債務者である訴外Aに働きかけたり、弁済したりする機会を奪うものであり、しかも、多額の未払賃料が生じた責任

を被控訴人に転嫁するものである。

よって、未払賃料及び賃料相当損害金の全額を請求することは、権利の濫用として許されない。

(2) 被控訴人は連帯保証人として責任を負う立場にあること及び認定した事実関係により、当初1年分の未払賃料である35万5800円の責任を負うべきである。

3 争点(3) 消滅時効について

未払賃料債務は、発生から訴訟提起までに5年を経過していないか、又は主債務者訴外Kが納付誓約書の提出によって債務承認し、それによって消滅時効は中断され、その効力は被控訴人に対しても及んでいる。

したがって、被控訴人の主張は採用できない。」

この判決が確定して、被告の連帯保証人は支払ってくれたという¹⁵。

また、裁判費用面について、「おそらく代理人弁護士を雇用されたと思いますので、費用を含めると認容金額としてはこれでも低く、帳尻が合わなかったという理解でも間違いはないでしょうか。」という質問をしたところ、「福山市としては請求金額に満たない判決であったため、『帳尻が合わなかったという理解』で問題ありません。」という回答であった¹⁶。

Xは、裁判所が10年分のうち1年分のみという1割しか認めなかった点¹⁷と、裁判で獲得した成果よりも費用の方が高かついたとも読める市側のコメントがあったので、前章の駐車場賃料の連帯保証人Cに対する5か月分余りの一括請求が裁判所から全部否定されることまではないまでも、被告側Cの言い分を考慮すれば、切りの悪い1か月分が契約解除と区画の明渡請求が可能となる2か月分程度に減額されるなど実質敗訴の可能性があるような印象を抱いたような次第である。

＜今回読み直した結果＞

① 公営住宅における連帯保証人の軽減または廃止

上記引用の前段で、公営住宅法第1条は「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転賃することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする」から、そもそも、公営住宅の賃貸借において、住宅に困窮する低額所得者である賃借人の賃料未払いを担保するために、賃貸借契約締結の条件として連帯保証人を付することを要求することの正当性及び合理性自体に疑問がある」という強い現状批判が開陳されており¹⁸、判示の趣旨は、公営住宅の賃貸借にあえて付された連帯保証人に期待される特別な

役割は、要保護世帯へのきめ細やかな生活・経済支援という限定したものであると解釈したようにも読める。

そして、2017年の民法改正（2020年4月1日施行）に合わせて¹⁹、広島県では県営住宅での連帯保証人制度を廃止し²⁰、広島市では緊急連絡人に代替させている²¹。他方、福山市では連帯保証人を1名に減らし、保証の極度額を14か月分までに設定している²²。ただし、改正民法では期限の利益喪失の情報提供が遅れても遅延損害金の減額には影響しないため（458条の3②項）、元本が巨額の本件一括請求とは関係が薄い。

②連帯保証の範囲を制限する裁判例の進展

最近でも保証人の保護を巡って具体的な方策や論理付けが編み出されながら判例が形成されつつある²³。

その後の公営住宅の裁判例では、生活保護世帯の別居や住宅扶助給付のタイミングや不法占拠など様々な要素が絡み合いながら、親族である保証人にさえ滞納を阻止する手段が残されず、賃貸人である自治体からの明渡訴訟が必要となってから実際の退去や強制執行まで約1年間の余裕をみてから、保証人の責任軽減を図っている。

すなわち、大田区営住宅建物明渡請求事件（東京地裁2012年7月18日判決、2012WLJPCA07186003）では、「賃借人が賃料不払を続けながら賃貸建物を明け渡さないという事態が生じた場合、賃貸人には…当該保証人との関係で、解除権等の賃貸人としての権利を当該賃貸借の状況に応じて的確に行使すべき信義則上の義務を負」い、その権利の行使を著しく遅滞したときは、その時点以降の賃料と賃料相当損害金の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」とされた。

さらに、その事件の控訴審では、生活福祉課が不法占拠者に対して必要な住宅扶助を支給して使用料等滞納の発生を防止することが十分可能であったのに実行しなかった点も信義則違反を基礎づける重要な事実と評価して、「請求の一部が信義則に反し、権利の濫用であると説示するところに加えて、信義則違反となる」とまでいう（同上控訴事件・東京高裁2013年4月24日判決・確定、2013WLJPCA04246006）。

また、相模原市営住宅の建物明渡等請求事件（横浜地裁相模原支部2019年1月30日判決、TKC25562686）でも、子供3名を住まわせつつ、主債務者本人が保証人である母親とも数年以上音信不通という特異な状況下で、生活保護が打ち切られた後、賃料滞納額が嵩むため保証人が途方に暮れていたところ、「何度も原告に対し、訴外Mの退去の措置を求めており、保証責任の拡大防止の意向を示し、連帯保証責任の存続を欲し

ていない意向を示していたにもかかわらず、原告が依然として訴外Mに本件住宅を使用収益をさせ、本件賃貸借契約の解除及び建物明渡しの措置を行わず、毎月の未払賃料及び違約金の債務を累積させていたことが認められ、原告には、本件連帯保証契約上の信義則違反が認められ、…上記事情を考慮すると、上記時点以降の原告の被告に対する保証債務の履行請求は、権利の濫用として許されない」とした。とくに、この訴訟では、被告の保証人側が広島地裁福山支部の全部棄却判決と上記東京高裁判決を有利な証拠として提出し、他方、原告の市側が広島高裁の当初1年分の賃料認容判決を証拠として提出している。

そして、その控訴審では、その間の市と保証人間でのやり取りや意思表示を踏まえて、生活保護廃止から2年後以降の保証人への請求を権利濫用としている（東京高裁2019年7月17日判決、上告・上告受理申立、TKC25563566）。

4 今回の提訴回避と前後の学修から得られた教訓

今回も多分野にわたる調査や考察が必要であった。

① 法社会的な考察：民事紛争の展開

紛争を裁判で解決するには、本件のような簡易な内容の請求であっても、価値判断的・関係的・技術的各因子がそれぞれ同時に働き、紛争の段階が進み、交渉や裁判の見通しを考察するにつれて、主要には技術的な因子の考慮から手続の履行が困難になっていく現象があることを例証できた。

すなわち、和田安弘『法と紛争の社会学：法社会学入門』（世界思想社1994年）²⁴の分析枠組によれば、紛争段階で終わった事例では、関係的要因は潜在化して技術的な要因が作用するという。ただし、その内容構造は複雑で、当事者の経験・知識といった「主體的事情」、相談相手・展望・共通の場・第三者といった主客中間の「状況的事情」、準則・コスト・特殊といった「客體的事情」が合わさって作用するという（149頁の表4）。そして交渉段階に至ると、価値的・関係的要因は潜在化し、技術的要因の客體的事情が前面に出て来て、法的準則と打算的な現実の考慮といった要因が作用するという（165頁の表5）。

本件の債権放棄も、前記した総会議案3項に列挙した10点の考慮事情で整理すれば、①支払履行と③明渡しの迅速対応で債務者側との良好な「関係」を強調し、②孤独死で「特殊」事情を挙げ、④債権者側が契約解除の機会を放置して相互調整のための「共通の場」を失い、⑤一部回収で「準則」を履行し、⑥管理会社と

の協議・追加費用と⑦専門家にかかる費用では契約上や裁判上の「準則」を背景にした「コスト」の打算を行い、⑧債権者に厳しい裁判例の指摘で法「準則」に訴え、⑨面談の印象と⑩収益性の否定で「価値」観を調整して事態の精確な把握へ誘導した、といったように「紛争」段階の枠組が事件の全体構造と経緯の整理に使える。そして、知識と経験を持つ「相談相手」はおらず、「共通の場」は近隣で、管理会社の役割が微妙なため「展望」は暗いという「状況」下で、走り回って諦めを促す「第三者」はXだったことになろう。

本格的な「交渉」と呼べるやり取りまではしていないが、必要な情報は収集して、最終的には「準則」と「コスト」を中心に当事者の役割や利害得失を考慮して法律に乗取った解決に導けた点も「交渉」段階の枠組に合致しているようである。事後的な確認ではあるが、裁判前に終結する事例に該当するといえよう。

② 行政法上の考察：専決処分の範囲を踰越？

筆者が福山市議会の会議録検索サイト²⁵で「専決処分」の例を検索すると、議事上は報告のみでよく議会の承認が不要なようなので、関連規則を検索した。すると、「市長の専決処分手項の指定について 1966年5月17日議決」という規則があり、地方自治法第180条第1項の規定により、市長の専決処分手項が市議会により指定されていた。現行では、1号が「1件100万円以下の法律上市の義務に属する損害賠償の額の決定に関すること」、3号が「その目的の価額が100万円以下の訴えの提起、和解、斡旋、調停及び仲裁に関すること。（算定不能の場合を除く。）」となっており、第2節で紹介した事件の請求額293万円余がこの規制を優に超えており、提訴には承認の議決が要するような雰囲気であった。しかも、この百万円以下の範囲は、本件提訴の翌年に改正して上げたもの²⁶であって、前年の提訴時には30万円以下の訴えしか専決処分ができないルールだったようである。

数は少ないが毎年のように訴えの専決処分があるようで、2006年度には本件と内容が合致する1件しかなく、住宅課長の報告では「悪質滞納者」と表現されていた²⁷。なお、前年2005年の類似した滞納案件2件については「訴えの提起」に議決を採っている²⁸。

③ 反省点

時間的には余裕があったので、司法書士や弁護士などの法律専門職へ相談してみてもよかったはず²⁹であるが、自分の時間的な負担や管理会社の煮え切らない態度、役員団の萎縮的な態度を前にすると、相談の移動すら面倒になってきたので、独自に資料を調べて選択肢や予想される展開を考察しながら結論を出してしまった。それによりこの論稿もあるわけだが、民法上

も連帯保証については不備があるような状況下で、しかも区分所有者同士の関係を規律する管理規約、管理会社と締結する管理委託契約、一部の設備を活用してもらう外部賃貸借契約というルール化が図られてはいたものの、それぞれの規定において組合外部の連帯保証人に関する対応や配慮が抜けていたので、実際には専門家にとっても類似ケースの処理を経験していなければ、かなりの難題であったのかもしれない。

また、連帯保証人には契約時に両当事者分の2通に署名押印をさせるだけで、契約書の原本も写しも渡さない運用になっていたので、本件でも保証の内容が不明なため、管理会社からファクスで送信してもらったとCは述べていた。本当に必要であれば、主債務者や保証人自身が写しを作成して保管すればよいのであろうが、無制限の責任を追及するのであれば、当事者に準じて説明と了解を得てこそ、契約履行促進の役割も発揮されるだろう。現況のように保証人を蔑ろのような扱いにしておきながら最後に突然高額の一括請求をされたら、確かに困惑どころか憤慨するであろう。実際、連帯保証人へも契約書を渡す方式の雛型が2018年3月に国土交通省から紹介されている³⁰。

【注】

- 1 拙稿、本誌68巻第二部25-34頁、2019年、教育学研究1巻50-59頁、2020年。
- 2 匿名性を確保するため、事件の年代を曖昧にした。
- 3 しかも、もし財産管理手続に何らかの不備が見つかったら、またそれを裏付ける書類をこちらが取り寄せたりなど追加作業をせねばならないようにも思えて、どうせ債務超過の結論自体は覆りそうにない裁判手続に関与するのが億劫になってきたからでもあった。
- 4 ちなみに故人Aの氏名をインターネット検索したところ、元は金融機関の管理職を経て、不動産業にも従事していたようなので、事前の財産処理が予測された。念のために不動産登記事項証明書を取っての現況確認も考えたものの、オンライン請求の費用（送付式500円）のみだと低額であるが、さらに組合内での低額支出の会計処理や説明に手間・暇を要するためと、そもそも所有名義が残って「ないこと」の確認でしかないために費用対効果を考慮して断念した。
- 5 管理委託契約上は、組合員の口座から引落すのが原則とされ、滞納後5か月目まで、1月目は請求書送付、2月目は電話督促、3、4月目は督促状の送付で、5か月目に理事会協議で管理会社の「滞納者への督促」業務は終了となっていた。管理委託契約書・別表第1事務管理業務・1基幹事務（2）出納・

- ②督促を参照。
- 6 これには、翌月に管理会社の担当者がZからYに交代して引継ぎがうまく行っていなかったことや、管理組合の出納状況報告が前月締め切った内容を翌月下旬から回覧して遅れがちになるため、理事会の認識やその指示に基づく管理会社の対応が月単位で後手に回るという事務処理上の所要期間も背景事情としてあった。
- 7 たとえば、近隣の問所法律事務所（広島市中区）の料金表によれば（<https://magokoro-law.com/fee/>）、民事裁判の場合、経済的利益0～300万円部分につき着手金標準額は8%（最低10万円）で、報酬金標準額（円：税別）は15%だという。
- 8 たとえば、近隣の笹井司法書士事務所（広島市中区）の料金表（<http://sasai-office.com/expense.php>）によれば、訴訟代理の着手金は5～10万円に回収額の25%の成功報酬がかかり、また、司法書士法人武田事務所（安芸郡海田町）では、簡裁管轄の少額訴訟や通常訴訟で最低8万円の着手金に経済的利益の20%の報酬がかかるという（<http://office-takeda.jp/saiban/index.html>）。
- 9 マニュアル本でも「弁護士にも個人差や能力差がありますから、相性が良さそうな先生が見つかるまで何軒か相談してみるのがいい」というが、団体ではこの人選が難しいという（吉田猫次郎『連帯保証人』ハンコ押したらすごかった、でもあきらめるのはまだ早い！』ワニ・プラス2011年158頁）。
- 10 概算すると、訴額9万7千円に訴えの提起1000円、調停ならば500円である（民事訴訟費用等に関する法律、別表第1、1項下欄（1）、14項下欄（1）参照）。
- 11 運よく勝訴したとしても、快く支払ってくれなければ、Cが経営する近隣の店舗は法人名義なので、C個人の所有であろう自宅の家財を差し押さえたり、給与か役員報酬を差し押さえたりするのも不慣れな手続が面倒で、かつ費用負担もC側に加算されて嫌がらせのようになるので相当な覚悟が要りそうだった。
- 12 これも、保証人Cから怒りを向けられている管理会社が支払わないと断言していたので、前提を欠いた決裂必至の交渉であって、Cを方便で騙すか、普段、組合と協力しあっている管理会社をも裁判の被告側に置くことになるため最悪の事態に陥るであろう。しかも、その劣悪提案を持っていくのはXの役割なのである。
- 13 https://www.courts.go.jp/app/hanrei_jp/detail4?id=36278, West Law Japan 文献番号 2008WLJPCA02219013, TKC 28140925.
- 14 試みに検算をすると、2007年1月～2010年3月までの住戸使用料月額26,600円（判決文2頁）の12か月分が319,200円、かつ2004年5月から借りた駐車場使用料2,800円の12か月が33,600円であり、まだ認
- 容額が3000円余るため、裁判所か市役所の転記ミスであろうか、判決文には計算式がないため謎が残る。2006年11月22日の福山市議会建設水道委員会記録では、時効にかからぬ滞納分10年目の10月まで118か月分のところ、92か月分の一括請求だということで、26か月分は納入している勘定になるらしい。
- 15 再質問に対する住宅課同年10月13日付電子メール回答。本文以下の引用も同じ。
- 16 当事者目録が掲載されておらず不確かだが、他の自治体の例や訴額と主張内容からして、おそらく控訴審でも代理人弁護士を雇用しているものと思われる。
- 17 司法界で十分の一と言え、損害賠償請求の弁護士費用の相場、任意整理の弁済割合の最低限度、破産管財の回収率などを彷彿とさせるが、第4節で考察するように、当時の福山市では訴訟に関する専決処分範囲が30万円以下に指定されていた点も考慮して、地裁は実質無効な提訴として全部棄却、また、高裁は30数万円程度の認容にとどめた可能性もある。判決文で言及しなかったのは、被告が指摘しなかったのと、内容が一般の賃料債権を行使する民事訴訟を自治体が行う処分の公定力について厄介な論点が含まれているからではないだろうか、検討の余地があろう。
- 18 2009年の時点で個人保証や連帯保証制度の廃止や禁止が、改正論議の際に出ている。たとえば、大阪弁護士会「実務家からみた民法改正：『債権法改正の基本方針』に対する意見書」（2009年）別冊NBL131号161-163頁、今尾真「第7章 保証人の保護：その方策の拡充を中心として」安永正昭ほか監修『債権法改正と民法学Ⅱ 債権総論・契約（1）』商事法務2018年173-210頁。また、債務者救済の観点からも、新潟弁護士会では1993年から組織的に取り組んで裁判例を論点ごとに整理して関東十県会夏期研修会のテキストとして出版しており、2012年には同会編『保証の実務 新版：保証契約の不成立から求償まで』（同会2012年）として更新している。本件との関連では、継続的契約のうち、賃貸借の保証責任を限定する裁判例として9件が挙げられており（270-274頁）、一般条項、特に信義則違反による限定として、東京地裁1976年7月16日判決と本件福山市営住宅事件の地裁判決が紹介されている。
- さらに、大阪弁護士会からは2013年3月27日に「個人保証の原則廃止等を求める意見書」（https://www.osakaben.or.jp/web/03_speak/kanri/db/info/2013/2013_5152a28ba642d_0.pdf）が出されており、その後、同年5月31日に「『民法（債権関係）の改正に関する中間試案』に関するパブリックコメントに対する意見書」（https://www.osakaben.or.jp/speak/db/pdf/2014/oba_spk-14.pdf）も出され、保証人保護の方策の拡充として、(1) 個人保証

- の制限、(2) 契約締結時の説明義務、情報提供義務、(3) 主たる債務の履行状況に関する情報提供義務、(4) その他、身元保証法第5条を参考とした責任減免規定（裁判所は一切の事情の斟酌）とフランス消費者法典の比例原則を参考とした過大保証を禁止する規律が適当な方策として提案されている（137～145頁）。
- 19 国土交通省住宅局住宅総合整備課長「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」2018年3月30日国住備第503号、
<https://www.mlit.go.jp/common/001369101.pdf>、
民法改正により個人根保証契約において極度額の設定が必要となり、「近年身寄りのない単身高齢者等が増加して…今後、公営住宅への入居に際し、保証人を確保することがより一層困難となることが懸念され」するため、「入居手続における保証人の連署する請書提出の義務付けを削除し、説明中に緊急時の連絡先の提出を新たに記載（第10条関係）した（国土交通省住宅局長「公営住宅管理標準条例（案）について」の改正について（2018年3月30日付国住備第505号）
<https://www.mlit.go.jp/common/001369102.pdf>、
また、保証人の請求による債務の履行状況に関する情報提供義務（第458条の2）、主たる債務者が期限の利益を喪失した場合の情報提供義務（第458条の3）なども規定されたことを踏まえ、保証人に対する的確に情報提供を行っていくことが必要となった。民間賃貸住宅の標準契約書が改定され、新たに家賃債務保証業者型や連帯保証人型において極度額の記載欄を設けた標準契約書が作成されている、という。その後、住宅総合整備課長が「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて」2020年2月20日に念押し（<https://www.mlit.go.jp/common/001369103.pdf>）。
- 20 広島県サイト「県営住宅入居者募集の御案内」掲載日2021年4月15日、<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/108/1182992095227.html>、「令和2年4月から、県営住宅の入居の際の連帯保証人が不要となりました。（緊急連絡先の届出をしていただきます。）」
- 21 広島市市営住宅等条例施行規則、2020年1月28日規則第3号改正、同年4月1日施行。https://www.city.hiroshima.lg.jp/kikaku/houki/reiki_int/reiki_honbun/r500RG00000616.html、第7条（緊急連絡人）。
- 22 福山市建設局建築部住宅課「福山市営住宅入居申込案内」2022月1日改訂、
<https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/uploaded/attachment/214826.pdf>、8、10頁。
「市営住宅使用請書 ※原則連帯保証人1名（独立の生計を営み、かつ住民税課税所得のある者）の署名及び実印の押印が必要です。
※連帯保証人の保証限度額は入居時家賃の14か月分です。」
- 23 岡田 愛「建物賃貸借契約における保証人保護について：東京高判平成25年4月24日建物明渡請求控訴事件を題材に」（京女法学11号185-202頁2017年）を参照。
- 24 1982年の面接調査で集積した107件の紛争ケースが基盤になっているが、保証債務の問題事例は出てこない。また、六本佳平『民事紛争の法的解決』（岩波書店1971年249-253頁）でも、当時の都心特有の事情もあって立退料を支払って家屋明渡しを求める賃貸借紛争が典型で、保証債務まで追求した事例は出てこない。
- 25 <https://ssp.kaigiroku.net/tenant/fukuyama/MinuteSearch.html>
- 26 「発第9号議案 市長の専決処分事項の指定についての変更…」2008年9月30日第4回福山市議会定例会会議録第5号523頁。
- 27 福山市議会建設水道委員会記録2006年11月22日9頁。
- 28 同会記録2005年12月13日19-20頁、議第286号 訴えの提起について。1件は54か月分で約166万円滞納。
- 29 相談段階への専門職の関与度が知りたいところではあるが、参考までに司法統計から簡裁民事事件での原告側の代理率を算出しておくとして、2021年の金銭を目的とする訴え321,257件において原告側の弁護士代理率は42,867件13%、司法書士代理率は8,653件2.7%と低く、当事者によるものが248,864件77.5%と大多数で、司法委員の関与が23,814件7.4%であった（令和3年司法統計年報、民事・行政編 Excel版 <https://www.courts.go.jp/app/files/toukei/592/012592.xlsx>、第13表）。また、訴訟価額が60万円以下で争いのない少額訴訟については、全て金銭を目的とする訴え5,435件において原告側の弁護士代理率は391件7.2%、司法書士代理率は116件2.1%と低く、当事者本人によるものが4,688件86.3%と大多数で、司法委員の関与が1,603件29.5%と比較的高いのが特徴のようである（同、第14表）。
- 30 「賃貸住宅標準契約書 平成30年3月版・連帯保証人型」
<https://www.mlit.go.jp/common/001479827.pdf>
甲乙丙3通作成（国土交通省サイト＞『賃貸住宅標準契約書』について2018.3改定
https://www.mlit.go.jp/jutakuentiku/house/jutakuentiku_house_tk3_000023.html）
- ※引用したインターネット情報は、いずれも2022年9月30日に閲覧可能であった。