

平成20年8月19日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官

平成20年(ホ)第130号 建物明渡等請求控訴事件

(原審・広島地方裁判所福山支部平成19年(ワ)第69号)

口頭弁論終結日 平成20年6月24日

判 決

広島県福山市東桜町3番5号

控 訴 人 福 山 市

代 表 者 市 長 羽 田 皓

訴訟代理人弁護士

指 定 代 理 人

同

同

被 控 訴 人

訴訟代理人弁護士

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。

事 実 及 び 理 由

第1 当事者の求めた裁判

1 控訴人

- (1) 原判決を取り消す。
- (2) 被控訴人は、控訴人に対し、金293万1248円を支払え。

2 被控訴人

本件控訴を棄却する。

第2 事案の概要

本件事案の概要は、次のとおり改めるほかは、原判決の「事実及び理由」中「第2 事案の概要等」に記載のとおりであるから、これを引用するとともに、当審において変更した箇所（ただし、細かな表現についての訂正等を除く。）をゴシック体太字で表示する。

1 本件は、原判決別紙目録記載の建物（以下「本件建物」という。）の所有者である控訴人が、本件建物の賃貸借契約に基づく賃借人の債務を連帯保証している被控訴人に対し、未払賃料及び賃料相当損害金合計293万1248万円の支払を求める事案である。

原審は、控訴人の本訴請求をいずれも棄却したことから、控訴人が控訴を提起した。

2 争いのない事実等

(1) 控訴人は、昭和57年10月26日 A（以下 A という。）に対し、本件建物を次の約定で賃貸した（以下「本件賃貸借契約」という。）。

ア 使用目的 居住用

イ 賃料 1か月2万2000円

ウ 本件賃貸借契約は、公営住宅法、同法施行令、福山市営住宅等条例及び同条例施行規則による。

エ 控訴人は A が賃料を3月以上滞納したときは本件建物の明渡しを請求できる。

(2) 被控訴人は、昭和57年10月26日、控訴人に対し、 が控訴人に対して負担する本件賃貸借契約上の債務を保証人として連帯して履行することを約した。なお、上記連帯保証において、金額や期間の制限等は設けられていない。

(3) 上記賃料は、平成5年11月1日から2万6600円、平成10年4月1

日から3万6000円、平成11年4月1日から3万5500円、平成12年4月1日から2万5300円、平成13年4月1日から3万3800円、平成14年4月1日から3万3300円、平成15年4月1日から3万2800円、平成16年4月1日から3万2400円、平成16年5月1日から3万2400円、平成17年4月1日から3万2300円、平成17年12月1日から1万7100円に改定された(甲3, 4)。

(削除)

(4) A は、平成9年1月分から賃料を滞納し、平成18年9月27日現在において、合計275万6000円の未払賃料が存在した。控訴人は、A に対し、平成18年10月25日到達の内容証明郵便で、未払賃料合計275万6000円(同月27日を経過した場合には1か月分の1万7100円を加算する。)を同書到達後5日以内に支払うよう、もし支払わなかったときは本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をしたが、A はこれを支払わなかったため、本件賃貸借契約は平成18年10月31日に終了した。(甲2の1及び2, 甲3)

(5) 控訴人は、被控訴人に対し、平成9年1月以降、A の賃料債務不履行の事実を伝えたり、連帯保証債務の履行請求をしたことはなかったが、平成18年10月11日に至って初めて、A の未払賃料合計275万6000円を10日以内に連帯保証人として支払うよう催告し、さらに、同月24日、翌日到達の内容証明郵便で、A の未払賃料合計275万6000円(同月27日を経過した場合には1か月分の1万7100円を加算する。)を同書到達後5日以内に連帯保証人として支払うよう催告した(甲9の1及び2, 甲13, 乙1, 2)。

(6) A は、平成19年7月25日、強制執行により本件建物を明け渡した(弁論の全趣旨)。

3 争点

(1) 連帯保証債務の制限

(被控訴人の主張)

控訴人は、平成9年1月分から賃料の不払があったとして本件請求をしているが、福山市営住宅等条例41条(2)によれば、家賃を3月以上滞納したときは「当該入居者に対し、当該市営住宅等の明渡しを請求することができる」と規定している。したがって、本件賃貸借契約の連帯保証人は3か月を限度として保証しているものであり、入居者の賃料不払を無制限に保証しているものではない。

(控訴人の主張)

被控訴人の保証は3か月分を限度としたものではない。控訴人が、被控訴人に対し、途中から催告を差し控えていたことは事実であるが、公営住宅であることからできるだけ法的手続を留保していたとしても、A に対しては延滞賃料の支払を厳しく催告し続けており、また、被控訴人は、A の義理の叔父であって意思の疎通も十分されていることなどを考慮すれば、仮に、控訴人の被控訴人に対する本件請求が地方自治体の管理業務として問題があるとしても、保証債務の範囲が制限されるものではない。

(2) 権利濫用

(被控訴人の主張)

本件建物は、公営住宅法に定められた公営住宅であり、同法の趣旨によれば、公営住宅は低廉な家賃で、入居者に賃料不払等によるトラブルがあっても住宅の管理は控訴人という地方公共団体が法令に沿って適切に行うという前提があり、被控訴人はそれに基づいて連帯保証しているものである。

しかるに、控訴人は、本件訴訟提起に至るまで、被控訴人に一度も連絡、通知等しておらず、住宅の管理業務は失当であった。にもかかわらず、多額の滞納賃料を被控訴人に請求することは、地方自治体の公的義務に違背し、その責任を被控訴人に転化するものであり、権利濫用として許されないというべきである。

(控訴人の主張)

控訴人は、市営住宅の明渡し請求訴訟の提起等、家賃滞納整理については福山市営住宅使用料(家賃)滞納整理要綱(以下「本件滞納整理要綱」という。)に基づい

て事務処理している。

(削除)

控訴人は、家賃滞納者に対しては、これまで本件滞納整理要綱に基づいて事務処理していたが、市営住宅が住宅に困窮する低所得者に対し低廉な家賃で賃貸し、市民生活の安定と社会福祉増進を目的としていることから、実務的には明渡し等の訴訟は、滞納額とこれについて賃借人が控訴人の納付指導に基づいて納付誓約書を差し入れるなど誠実に対応されているかどうかによって慎重に処理していた。

連帯保証人である被控訴人らに対して控訴人が催告を控えるようになったのは、A が平成5年10月に納付誓約書を提出し、誓約書どおり分納を履行していたにもかかわらず、控訴人担当者が、平成5年12月20日、過って被控訴人に催告状を出したため、平成6年1月、 が控訴人担当課に来て強く抗議したため、控訴人は、被控訴人ら保証人にお詫びの電話をするとともに、その後はAに賃料滞納があっても被控訴人ら保証人に対する催告を控えるようになったものである。

(3) 消滅時効

(被控訴人の主張)

控訴人は、被控訴人に対し、平成5年12月20日まで合計8回にわたって催告したと主張する。したがって、被控訴人の連帯保証債務は、控訴人の主張する上記最終請求日から5年の経過をもって時効により消滅しているところ、被控訴人は、平成19年6月14日の原審第3回口頭弁論期日において消滅時効を援用する旨の意思表示をした。

(控訴人の主張)

主たる債務者について時効中断の事由が生じたときは、保証債務の付従性に基づき保証人にもその効力が及ぶところ、Aは、控訴人に対し、次のとおり、未払賃料債務を承認した。

- ①平成11年8月25日、未払賃料債務53万7700円を承認
- ②平成12年8月14日、未払賃料債務59万4100円を承認

③平成14年8月14日、未払賃料債務132万6300円を承認

④平成17年9月5日、未払賃料債務253万6100円を承認

このように、主たる債務者であるAは、控訴人に対し、それぞれ分割して完納する旨を誓約しているため、消滅時効は上記各承認により中断している。

消滅時効完成後の承認が時効利益の放棄となり、主たる債務者がした時効の利益の放棄は保証人に対して効力を生じないとしても、上記各承認は、時効完成後の承認ではないから、保証人である被控訴人にも効力が生じるものであり、被控訴人の消滅時効の主張は理由がない。

第3 当裁判所の判断

1 争点(1) (連帯保証債務の制限) について

被控訴人は、福山市営住宅等条例41条(2)によれば、家賃を3月以上滞納したときは「当該入居者に対し、当該市営住宅等の明渡しを請求することができる」と規定していることから、本件賃貸借契約の連帯保証人の保証は3か月を限度として保証している旨主張する。しかしながら、上記条例は、市営住宅等の入居者が家賃を滞納した際における市営住宅等の明渡し請求についての控訴人の権限行使の根拠を定めた規定であり、連帯保証人の責任範囲を規定したものではない。したがって、被控訴人の上記主張は採用することができない。

2 争点(2) (権利濫用) について

(1). 証拠(甲1, 5, 7, 8, 10ないし17, 証人 及び弁論の全趣旨によれば、次の事実が認められる。

ア 本件建物は、公営住宅法にいう公営住宅に該当するものであり、その管理等は、公営住宅法、同法施行令、福山市営住宅等条例及び同条例施行規則によることとされている。

イ 控訴人には、市営住宅使用料(家賃)の納付の円滑化を図るため、昭和63年4月1日から施行された本件滞納整理要綱が存在し、納期限までに家賃を納付しない市営住宅の入居者やその連帯保証人に対する督促や明渡し等請求訴訟の提起

等、家賃滞納整理については、本件滞納整理要綱に基づいて事務処理するものとされているところ、本件滞納整理要綱には次の事項が定められていた。

(ア) 家賃の滞納が発生した場合には、滞納者に対し事実の認識と納付指導のため、次の文書を送付する。

- a 1か月以上の滞納者 別紙「別記様式1」の文書
- b 3か月以上の滞納者 別紙「別記様式2」の文書
- c 5か月以上の滞納者 別紙「別記様式3」の文書

(イ) 上記(ア)により、督促・催告をしたにもかかわらず、納付しない滞納者の連帯保証人に対し、次の文書を送付する。

a 3か月を超え5か月までの滞納者の連帯保証人 別紙「別記様式5」の文書

b 6か月を超える滞納者の連帯保証人 別紙「別記様式4」の文書

(ウ) 6か月以上の滞納者で、家賃を支払う意思のない者に対して法的措置を行う旨記載した文書を送付し、警告するとともに訪問等により本人と接触し、納付指導を行う。

(エ) 警告等を行ったにもかかわらず、完納しない者及び納付計画をたてない者に対し、契約解除を行うことを通知し、住宅の明渡し等請求するとともに、連帯保証人に対しても同内容の通知を行う。

(オ) 市営住宅明渡し等請求訴訟の訴え提起前日までの間に、滞納家賃の全額又は3分の2以上の額を納付し、かつ、当該納付すべき残額について分割納付誓約を申し出た場合は、提訴しないことができるものとする。ただし、分割納付誓約の内容は、滞納が1年以内に整理できるものとする。

ウ 被控訴人は、Aの実母の姉の配偶者、すなわち、Aの義理の伯父という関係にあるが、Aの生活状況については必ずしも十分に把握しておらず、Aが平成5年に破産宣告決定を受けたことも最近まで知らずにいた。

エ Aは、平成3年ころから本件建物の賃料を滞納するようになった。控

訴人は、本件建物の賃料を滞納するようになった A に対し、平成3年1月20日から平成5年6月18日までの間、上記様式1ないし同3の文書を11回にわたって送付するとともに、保証人である被控訴人に対しても、平成3年1月20日から平成5年6月18日までの間、7回にわたって催告書等の文書を送付した。A は、平成5年6月7日に破産宣告決定を受け、その後、免責決定も受けたが、控訴人に対しては、平成5年10月19日、納付誓約書を提出して未払賃料を分納することを約束し、その後、同約束に従ってこれを履行していた。

ところが A が上記納付誓約書に記載された約束を概ね遵守して未払賃料の分納を続けていたにもかかわらず、控訴人担当者は、平成5年12月20日、被控訴人に対して催告書を送付したため、は、平成6年1月5日、控訴人担当課を訪れて苦情を述べたことから、控訴人担当者は、被控訴人ら連帯保証人に対し、電話で謝罪するなどした。

このようなことがあってから、控訴人は、内部的な申し送りとして、A に賃料滞納があっても、上記納付誓約書に記載された約束を概ね遵守して未払賃料の分納を続けている限りは、被控訴人ら保証人に対しては催告書の送付を控える取扱いとすることとした。

オ ところが、A は、平成6年8月から、上記納付誓約書に記載された約束どおりの納付を滞るようになり、その後、新たな滞納分も加わって、平成11年8月25日現在の滞納額は53万7700円、平成12年8月14日現在の滞納額は59万4100円、平成14年8月14日現在の滞納額は132万6300円、平成17年9月5日現在の滞納額は253万6100円と増加した。

控訴人は、A に対して再三催告書を送付し、訪問等により A と接触して納付指導を行うなどし、更には、平成11年8月25日、平成12年8月14日及び平成17年9月5日には滞納賃料についての納付誓約書を提出させるなどしたが、被控訴人に対しては、上記の内部的な申し送りの趣旨を後任者に正確に伝えなかったこともあってか、本件滞納整理要綱に反し、催告書等を全く送付することなく、ま

た、Aの賃料滞納の状況についても全く通知していなかった。

(2) 本件滞納整理要綱は、市営住宅使用料（家賃）の納付の円滑化を図ることを目的とする控訴人の行政指導のあり方を定めたものであって、直接地域住民の権利義務や控訴人の権限を規制するものではないから、控訴人の被控訴人に対する連帯保証債務の履行請求が本件滞納整理要綱に従っていないというだけでは、その請求が違法性を帯びたり、権利濫用となるものではない。しかしながら、賃借人が継続的に賃料の支払を怠っているにもかかわらず、特段の事情もなく賃貸人が保証人にその旨を連絡しないまま賃貸借契約を継続しているなどの場合には、保証人に対して保証債務の履行を請求することが権利濫用又は信義則に反するとして否定されることはあり得る。

これを本件についてみるに、上記認定の事実関係によれば、Aは、平成6年8月から、納付誓約書に記載された約束どおりの納付を滞るようになったにもかかわらず、本件滞納整理要綱に反し、連帯保証人である被控訴人に対してAの賃料滞納状況を連絡したり、催告書を送付するなどの措置を行わずAが滞納を始めて12年余を経過した平成18年10月11日に至って初めてAの平成9年1月から平成18年9月までの間の未払賃料合計275万6000円を10日以内に支払うよう催告したものである。このような控訴人の行為は、本件建物が公営住宅法による公営住宅に該当するものであって、低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸等することにより、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ものであることを考慮しても、本件滞納整理要綱に定める手続に著しく反し、連帯保証人である被控訴人が主債務者である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ことについての控訴人の怠慢ないし過失を棚に上げ、自己の責任を被控訴人に転化しようとするものであり、控訴人が被控訴人に対して本訴請求によりAの未払賃料及び賃料相当損害金全額の請求をすることは権利の濫用として許されないというべきである。

もつとも、被控訴人もAの連帯保証人として責任を負う立場にあることや上記

認定の事実関係を考慮すれば、被控訴人は、本件事案のもとにおいて、Aの未払賃料のうち当初の1年分の未払賃料（平成8年度1月分ないし4月分、平成9年度5月分ないし8月分、平成10年度2月分ないし4月分及び平成11年度5月分。ただし、1年度は5月から翌年4月までである。以下同じ。）である35万5800円の限度においてその責任を負うものというべきである。

3 争点(3)（消滅時効）について

被控訴人は、同人の連帯保証債務は、控訴人主張の最終請求日である平成5年12月20日から5年の経過をもって時効により消滅している旨主張し、消滅時効の援用をする。

しかしながら、証拠（甲3，7，10ないし12，14）及び弁論の全趣旨によれば、Aは、被控訴人に対し、次のとおり納付誓約書を提出しているところ、同誓約書には「次のとおり住宅使用料（等）が未納になっていますが、これを一時に納付することが困難ですので、次の納付計画によって必ず実行し完納することを誓約します。なお、履行しない場合は、強制執行を受けても異議ありません。」と記載されている。

①平成11年8月25日 未払賃料債務合計53万7700円

内訳 平成7年度6月分の1万3300円

平成8年度12月分ないし4月分の合計13万3000円

平成9年度5月分ないし8月分の合計10万6400円

平成10年度2月分ないし4月分の合計10万7500円

平成11年度5月分ないし9月分の合計17万7500円

②平成12年8月14日 未払賃料債務合計59万4100円

内訳 平成8年度1月分ないし4月分の合計10万6400円

平成9年度5月分ないし8月分の合計10万6400円

平成10年度2月分ないし4月分の合計10万7500円

平成11年度5月分ないし10月分，3月分及び4月分の合計27万3

800円

③平成14年8月14日 未払賃料債務合計132万6300円

内訳 平成8年度1月分から4月分の合計10万6400円

平成9年度5月分から8月分の合計10万6400円

平成10年度2月分から4月分の合計10万7500円

平成11年度5月分ないし10月分, 3月分及び4月分の合計27万3

800円

平成12年度5月分, 6月分, 8月分ないし10月分及び12月分ない

し4月分の合計26万1500円

平成13年度5月分及び8月分ないし4月分の33万7500円

平成14年度5月分ないし8月分の合計13万3200円

④平成17年9月5日 未払賃料債務合計253万6100円

内訳 平成8年度1月分から4月分の合計10万6400円

平成9年度5月分から8月分の合計10万6400円

平成10年度2月分から4月分の10万7500円

平成11年度5月分ないし10月分, 3月分及び4月分の合計27万3

800円

平成12年度5月分, 6月分, 8月分ないし10月分及び12月分ない

し4月分の合計26万1500円

平成13年度5月分及び8月分ないし4月分の合計33万7500円

平成14年度分の合計39万9100円

平成15年度分の合計39万3200円

平成16年度分の合計38万8700円

平成17年度5月分ないし9月分の合計16万2000円

本件訴訟は, 平成19年2月19日, 広島地方裁判所福山支部に提起され, 未払賃料債務合計275万6000円(その内訳は, 平成8年度1月分から4月分の合

計10万6400円、平成9年度5月分から8月分の合計10万6400円、平成10年度2月分から4月分の10万7500円、平成11年度5月分ないし10月分、3月分及び4月分の合計27万3800円、平成12年度5月分、6月分、8月分ないし10月分及び12月分ないし4月分の合計26万1500円、平成13年度5月分及び8月分ないし4月分の合計33万7500円、平成14年度分の合計39万9100円、平成15年度分の合計39万3200円、平成16年度分の合計38万8700円、平成17年度分の合計27万9300円、平成18年度5月分ないし10月分の合計10万2600円の総額275万6000円)が請求されていることが認められる。

以上によれば、本訴請求に係る未払賃料債務は、その発生から本件訴訟提起までに5年を経過していないか、又は主債務者であるAが控訴人に対して納付誓約書を提出することによって承認(民法147条3号)し、それによって消滅時効は中断され、その効力は連帯保証人である被控訴人に対しても及んでいる(大審院昭和7年2月16日第2民事部判決・大審院民事判例集11巻2号125頁参照)。したがって、被控訴人の上記主張は採用できない。

第4 結論

以上のとおり、控訴人の本訴請求は、35万5800円の支払を求める限度で理由がある。よって、これと異なる原判決を変更し、主文のとおり判決する。

広島高等裁判所第2部

裁判長裁判官

加

藤

誠

裁判官

廣

永

伸

行

裁判官 井 上 一 成