

世田谷区立特定公共賃貸住宅の使用料等の支払に係る訴えの判決について

1 主旨

令和元年第 4 回区議会定例会で議決し、東京地方裁判所へ訴えを提起した本件について、判決の言渡しがあったので報告する。

2 訴訟の内容

- (1) 事件番号 令和元年(ワ)第 33685 号
- (2) 事件名 滞納使用料等支払請求事件
- (3) 原告 世田谷区
- (4) 被告 ■■■■■ 在住(連帯保証人)
- (5) 本件建物 ■■■■■ (■■■■■)
- (6) 滞納金額 7,620,200 円
- (7) 請求の趣旨

①被告は原告に対し、7,620,200 円を支払え。

3 判決の内容及び理由

判決：原告の請求を棄却する。

理由：原告は、被告(連帯保証人)に対して平成 22 年 12 月頃に債務履行を求めたのち、平成 30 年 9 月まで被告に連絡することなく、本件住宅の使用許可を取り消さないまま本件住宅の使用を継続させていた。このような事情及び保証人保護の観点を考慮すれば、原告が被告に対し連帯保証債務の履行を請求することは信義則に反し許されない。

4 経過

- 平成 19 年 5 月～ 使用者の滞納が始まる。
- 平成 22 年 12 月 連帯保証人に文書送付。破産した旨の連絡を受けるが、連帯保証人の変更は行われず。
- 平成 23 年 2 月 使用者が来庁の上、滞納金を一部納付。
- 平成 25 年 12 月 使用者と継続して納付相談を行う。
- 平成 29 年 3 月～ 電話、訪問催告を行うも面談できず。
- 平成 30 年 9 月 使用者及び連帯保証人に弁護士より督促状を送付し、使用者とは面談、連帯保証人とは電話聴取を行う。
- 令和 元年 12 月 東京地方裁判所へ訴状提出。
- 令和 2 年 2 月 使用者に対して区の請求が認められる。
- 令和 2 年 6 月 連帯保証人に対する区の請求が棄却される。

5 その他

弁護士の見解：連帯保証人に対しては請求していないが、使用者には中断があるものの完全に放置していたわけではなく、滞納拡大を防止するため任意の履行を求めている。平成24年度に東京地方裁判所で類似の判例もあり、控訴し、使用者の任意の履行に期待しうる事情等を主張することで、一部については請求が認められる余地がある。

区は、上記見解に基づき、控訴の手続きを進める。