

# BLUE SKY

TEL (0178) 45-1655

## 「連帯保証人の重たさ」

### アパートの連帯保証人の責任どこまで？

昨年相談を受けた中で印象深かったケースは「アパートの賃貸借契約における連帯保証人の責任」です。

通常アパートを借りる時は「連帯保証人」が要求されます。連帯保証人はアパートの賃借人が負っている義務を保証する責任があります。賃借人が負っている主な義務は次の5つです。

④敷金、保証金や更新料の支払い

⑤賃貸借契約が終了した場合の明渡し義務

従って、賃貸借契約の連帯保証人に対しては、賃料未払い（遅滞）の場合にその支払いを請求できるほか、契約更新時の更新料の支払いやこれに伴う敷金の増額分の支払を

あなたは

連帯保証人がどこまで責任を

取らなければならないのか理解した上で

署名していますか？

①賃料の支払い

②賃貸借契約が終了した場合の原状回復義務

③部屋を損壊した場合の修繕義務

請求できることとなります。また、賃借人が故意や過失によって建物を壊した場合の損害賠償も請求できます。また契約終了時の原状回復費用の負

## 円満な相続



遺言書の作成が  
欠かせません！

### 遺言の種類

- ①自筆証書遺言
- ②秘密証書遺言
- ③公正証書遺言

せっかく遺言書作っても

日付がない・・・

押印がない・・・

内容が不正確・・・

1つでも要件を欠くと遺言書自体が無効となったり、文面の内容が不正確だとせっかく残しても使えないということになります。

遺言書を作成するときは必ず専門家のアドバイスを受けましょう。



相続遺言相談無料

担についても連帯保証人に求めることができます。つまり上記①～④は連帯保証人が負う責任となります。

では⑤の賃貸借契約終了に伴う明渡し義務はどうでしょうか。この点については、連帯保証人には明渡し義務まではないという判例が存在します。しかしながら、そのままにしている明渡し時までの賃料(=損害金)を支払う責任はありますし、また②の原状回復義務も当然ありますから、事実上しなければならぬ義務といえます。

相談者(Zさん)のケースは、賃借人が県外の方で八戸に頼る人が居らず、八戸市在住の同郷の知人Zさんをお願いして連帯保証人になってもらったという事案でした。入居後1年半で賃借人は死亡。賃借人は多額の借金を抱えていたため、相続人全員が相続放棄しました。賃料の滞納はなかったのですが、部屋がそのままになっていたため、大家から連帯保証人Zに対して、原状回復義務の履行を求められたものでした。

Zさんの言い分「賃借人には相続放棄をしたとはいえ子どもがいる。親の後始末は子どもがするべきだ。部屋を綺麗にするのはその子どもが行えばよい。私はか

わいそうになって頼まれてサインをただけだから。なんとかならないのか。」

Zさんのお気持ちは痛いほどわかります。でも連帯保証人の責任というのは非常に重たいものです。連帯保証人の責任をご説明し、納得(諦め?)をしていただいたようで、その後部屋の荷物を運び出し、倉庫で保管をしているそうです。

倉庫の荷物はどうなるのか?今後家庭裁判所にて選任される相続財産管理人との間で、残された動産の処分方法について協議していくことになるでしょう。



仮に連帯保証人が死亡した場合はどうなるのか?

例えば、あなたの父親が知人のアパートの連帯保証人になっていた場合、その後父親が死亡しました。このアパートの連帯保証契約は死亡により終了するのでしょうか?

答えはNO!です。

判例は、連帯保証人が死亡した場合には、連帯保証債務はその相続人に承継されるとしています。従って、父親の死亡後数ヶ月後に全く知らない人のアパートの滞納家賃を請求されることもありえます。

保証契約が非常にシビアであることが分かっていたかと思えます。

判例も一方的な大家の主張は認めません。

「それでは連帯保証人が辛すぎる…」と感じた方が多くいらっしゃると思います。

判例も、賃借人には何もせず、連帯保証人に対してのみ滞納家賃を請求してきた大家の請求を排斥したり、また、年単位に渡る滞納家賃を放置しておいて、多額の金額を連帯保証人に請求した事件についても、賃借人の請求を排斥したりと、「連帯保証人の予想の範囲内であること」「保証債務の履行を認めても不当とはいえないこと」を基準にバランスを取っています。

しかしながら、Zさんのケースは連帯保証人の責任の重たさを感じた事案でした。

# 合同会社って知っていますか？

## 合同会社の設立が増えてきています

会社と言えば「株式会社」です。法務省の統計によれば、全国で毎年約8万件の株式会社が設立されています。平成18年に施行された会社法により、それまで株式会社の設立に際しては1000万円の資本金を用意しなければなりませんでした。その規制が撤廃され、1円から株式会社が設立できるようになりました。その反面有限会社法が廃法となることで、有限会社の設立ができなくなりました。その代替として設定されたのが「合同会社」です。

知名度の低さから平成18年は全国で約3400件の設立しかありませんでしたが、平成23年は9130件、平成24年1月から10月までの設立件数は8858件と前年を上回る勢いです。

制度が始まってまだ日が浅いため、なじみが薄いのですが、事業を個人経営から法人経営する際に、手軽に利用できる制度であります。

今回は「合同会社」にスポットを当てて、メリット・デメリットをご説明したいと思います。

### メリット

合同会社のメリットは次の6つが挙げられます。

①社員（株式会社でいうところの株主）が全員「有限責任社員」であり、出資の範囲内において**有限の責任**を負う。

②**決算公告の義務がない**ため、株式会社のように毎年決算時に会社の決算書を公表しなくてよい。

③合同会社は、定款自治の範囲が広く、会社法に違反しない限り、**会社の内部組織等を定款で自由に設計**できる。

④利益や権限の配分割合を**出資額とは関係なく設定**することが可能。

⑤**1人でも設立可**（これは株式会社も同様です）

⑥株式会社設立と異なり、公証役場での定款認証手続きは不要。このため、定款認証費5万円は不要（電子定款にすれば更に印紙税4万円も不要）。法務局での設立登記の際に要する「登

録免許税」の費用が6万円と安い（株式会社の登録免許税は15万円）。従って司法書士に設立手続を依頼した場合、株式会社の設立費用が30万円前後に対し、合同会社の設立は15万円前後と、**格段に設立費用が低く済みます**。

### デメリット

一方で合同会社のデメリットもいくつかあげられます。

①会社を代表する者の**肩書きが「代表社員」となる**。「（代表）取締役」という肩書きを使うことができない。

②**知名度が低い**ため、小さな会社というイメージを受けてしまう。（しかしながら、合同会社の形態をしながら大きな会社もあります。iphoneやipadなどで有名なアップルジャパンも「Apple Japan合同会社」です。）

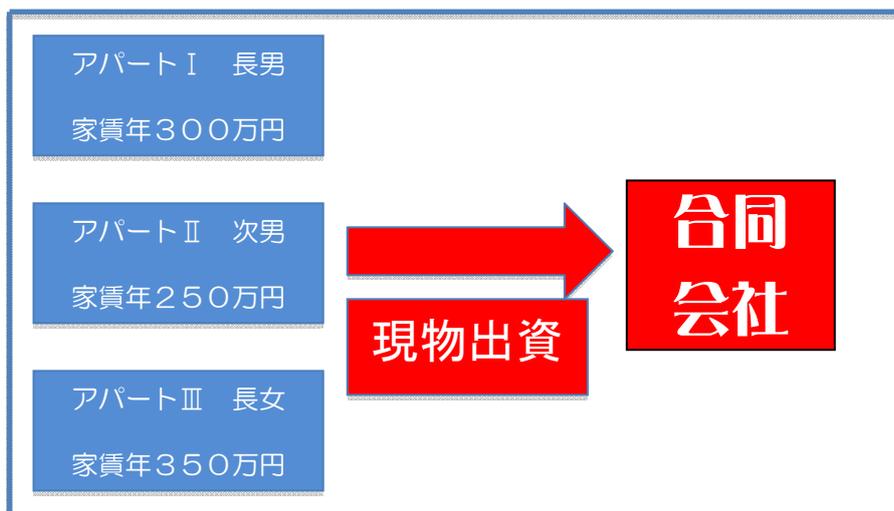
③出資割合に関係なく、意思決定や利益配分をすることになるため、**内紛が起きると事業継続に支障**が生じる。

当事務所には昨年末から2件の設立相談が寄せられ、どちらも不動産管理会社でありました。

親が子ども達に残してくれた収益物件を個人名義から法人名義へ切り替え、法人として不動産を管理していくというものです。

親が残してくれた大切な不動産とはいえ、受け継いだアパートによって築年数や収益性もまちまちであり、今後兄弟間で協力して管理運営していくことは、個人名義のままでは煩雑です。

そこで不動産管理法人を設立し、その収益を一括管理。その収益の中で経費を捻出し、出資をした兄弟は役員



となり役員報酬としてその利益を享受するというスキームです。不動産の名義も法人となるため固定資産税も法人負担となります。

不動産を出資の対象とした場合、株式会社の設立の際には500万円を超える場合、裁判所に検査役の選任を求めたり、弁護士・税理

士の証明書を添付するなど手続きが煩雑ですが、合同会社の場合には、検査役等の選任の手続きが不要で、不動産などを現物出資し会社を設立する際には、この合同会社は大きなメリットがあると思います。

会社設立の際には、当事務所へご相談下さい

あおぞら法務ネット司法書士法人わかば法務事務所  
司法書士 久保隆明（代表）・司法書士 三浦康友  
〒031-0031 青森県八戸市大字番町 23 番地  
TEL 0178-45-1655 FAX0178-45-1795

### 編集長（久保）のつぶやき

今年は司法書士登録して10年を迎える年です。「十年一昔」とはよく言ったもので、開業当初と今の司法書士の仕事は大きく変わりました。「代書屋から町の法律家へ」良くも悪くも一般市民の方々の司法書士に対する見方が厳しくなったと思います。また相続手続の場合などに顕著ですが、一般市民の方々の権利意識の高まりも目を見張るものがあります。私たち司法書士も更に勉強して、より適切なアドバイスが出来るようにならなければならないと感じています。20年目の挨拶ができるように、まず11年目をしっかり歩んで行きたいと思います。

このニュースレターは当事務所の広告です 広告責任者 司法書士・行政書士 久保 隆明

[www.aozorahoumu.net](http://www.aozorahoumu.net)

公益社団法人 成年後見センター・リーガルサポート 編  
厚生労働省「市民後見人養成のための基本カリキュラム」対応  
**市民後見人養成講座**  
《全3巻》2色刷  
反響続々！  
発刊間近！  
第1巻 2013年1月15日発行予定 定価2,205円（税込）  
第2巻 2013年2月発行予定 定価2,730円（税込）  
第3巻 2013年2月発行予定 定価1,785円（税込）

司法書士になって成し遂げたい目標がいくつかありますが、その中の一つが「執筆」です。これまでいろいろな原稿は書いてきましたが、市販される書籍で、執筆者欄に名前が載るのが初めての書籍となります。ほんの数ページですが、一つ目標が達成されました（久保）