

【神奈川宅建 e-スクール】

建物賃貸借 基礎編Ⅱ

講 師 (公社) 神奈川県宅地建物取引業協会
顧問弁護士 立川 正雄 氏

【 目 次 】

第1章 連帯保証人・保証会社

- 第1 賃貸借契約書とは別の書面で連帯保証をする場合の注意点 P 1

第2章 保証人に関する民法(債権法)改正(2020年4月1日施行)

第1節 個人根保証人の極度額の設定

- 第1 個人の連帯保証人の責任の上限額を定める契約条項の作り方 P 2
- 第2 具体的な極度額の定め方 P 4
- 第3 借主死亡による連帯保証人の責任の確定 P 5

第2節 事業用賃貸借契約での、連帯保証人に対する借主会社の財務状況の説明

- 第1 説明義務者・説明内容 P 6
- 第2 仲介業者の責任 P 7
- 第3 説明したことの契約案文はどのように作ればよいか? P 8
- 第4 民法改正法施行後の対処方法 P 9

第3節 貸主の連帯保証人に対する情報提供義務

- 第1 貸主から連帯保証人への家賃滞納の連絡 P 9

第4節 更新と連帯保証人の責任の上限額の定め

- 第1 改正民法の施行日 P 10
- 第2 新規の売買契約・賃貸借契約等と改正民法の適用 P 11
- 第3 民法改正法が適用される賃貸借契約についての新たな対応 P 11
- 第4 賃貸借契約の更新と改正民法の適用 P 12
- 第5 改正法の適用と普通借家契約の更新 P 12
- 第6 実務上の処理 P 14
- 第7 自動更新 P 15
- 第8 更新時に保証人を変更する場合 P 15
- 第9 更新時に借主を変更する場合(保証人の変更はしない場合) P 16
- 第10 改正民法施行後、借家権の譲渡をする場合 P 17
- 第11 定期借家 P 17

第1章 連帯保証確約書

第1 賃貸借契約書とは別の書面で連帯保証をする場合の注意点

【問10】賃貸借契約で、連帯保証人の立会ができないため、賃貸借契約書とは別紙（ex, 連帯保証書、連帯保証確約書）で連帯保証させたい。注意すべき点があるか？

【答】

- 1 賃貸借契約書の作成時に連帯保証人の立会ができず、賃貸借契約書とは別の書面（例えば、連帯保証書、連帯保証確約書等の名称の書面）で連帯保証させるなら、その書面に必ず賃貸借契約書のコピー（貸主・借主の署名・押印のないもので足りる）をとじ込んで、連帯保証人に契印させる。
- 2 賃貸借契約書のコピーを添付せず、賃貸借契約書の特約を連帯保証確約書に記載しないと、連帯保証人の方で、借主が負担することとなる主債務の範囲が分からず、例えば、以下の請求を連帯保証人に対して行うことができなくなる。
 - 1) 解除後、明渡しを怠った期間の家賃の倍額の損害金
 - 2) 原状回復についての、畳表の張替代、襖の張替代
- 3 すなわち、賃貸借契約書の特約で、上記1)・2)について借主に負担を負わせたとしても、賃貸借契約書の中身を見ていない連帯保証人から、「賃貸借契約書にそのような特約があることは分からなかった。そのような特別の負担まで保証する意思で連帯保証をしたわけではない。」との反論を受け、上記債務については連帯保証の効力が及ばないこととなってしまう。
- 4 そのため、特約によってはじめて借主の負担とされる債務につき、保証人に責任を負わせるためには、賃貸借契約書を別紙として添付することで、賃貸借契約書の内容を保証人が了解したうえで、連帯保証を行っていることを明らかにする必要がある。
- 5 なお、当初の賃貸借契約作成時に、連帯保証の契約をしておけば、賃貸借契約が更新された場合に、改めて、連帯保証人から連帯保証の書類に署名・押印をもらわなくても、特段の事情がない限り、更新後の賃貸借契約において未払家賃等が発生したとしても、連帯保証人は責任を負うこととなる（最判平成9・11・13判時1633号81頁）。

6 簡単にいえば、連帯保証人は更新時に署名押印しなくとも、以下の理由から当然に更新後も責任を負う。

- 1) 理由1：賃貸借契約は、本来、相当長期間にわたって存続が予定された継続的な契約であることから、保証人となろうとする者においても、賃貸借契約が長期間継続することは当然予測できるものであり、保証人に予想外の負担を負わせることにはならない。
- 2) 理由2：もし、更新時に連帯保証人が改めて署名押印しないと、更新後は責任を持ってもらえないとすると、連帯保証人のいない更新になってしまう。貸主は通常更新拒絶で借主との契約を終了できないので、更新時に連帯保証人の署名押印が必要とすると、あまりに貸主が不利な立場になってしまう。従って、連帯保証は連帯保証人が更新時に署名押印しなくとも継続させるべきだという判断。

第2章 保証人に関する民法（債権法）改正（2020年4月1日施行）

第1節 個人根保証人の極度額の設定

第1 個人の連帯保証人の責任の上限額を定める契約条項の作り方

【問11】これまでの賃貸借契約の連帯保証人の約定は、民法が改正されると変更が必要になるか？

【答】

- 1 民法改正法施行後に個人の連帯保証人を立てる場合には、これまで実務上、通常用いられている賃貸借契約書における連帯保証人の約定は使用できなくなるため、変更が必要となる。具体的には、これまでの条文を以下のように変更する必要が出てくる（アンダーラインが変更部分）。

第〇条（連帯保証人）

- 1 連帯保証人は、本契約によって借主が貸主に対して負担する一切の債務について保証し、借主と連帯して履行の責を負うものとします。ただし、連帯保証人が個人の場合は極度額〇〇万円を責任の上限とするものとします。

【注】連帯保証人が会社の場合でも使えるようにしてある。

2 連帯保証人は、この賃貸借契約が法定更新された場合はもちろん、連帯保証人が契約当事者とならずにこの賃貸借契約が合意更新された場合でも、特約で連帯保証人の責任を免除された場合を除き、貸主と借主の賃貸借契約（更新後の契約を含むものとします）が終了し、かつ借主の債務が完済されるまでは連帯保証人の責任を負うものとします。

【注】連帯保証人が個人の場合は、借主死亡・連帯保証人の死亡等で元本が確定するが、元本確定については、民法の規定に任せ、特約には入れていない。

3 第1項ただし書きに定める個人根保証人の責任の極度額は、一部先履行した場合には、先履行をした分も含めた額とします。

4 連帯保証人が死亡・資力喪失等により、連帯保証人としての適格性を失ったときは、借主は貸主の承諾を得たうえで直ちに他の連帯保証人を選定するものとします。

2 根保証ではない通常の保証、例えば、長男が銀行から借りる2000万円の住宅ローンを土地所有者である父親が連帯保証する場合、保証の対象は2000万円の借り入れと、利息等であり、保証責任の範囲がわかりやすいし、将来増えるといっても利息等の部分だけであり、予想に反して莫大な責任を保証人が負うことはない。

3 ところが、借家の保証人となる契約は根保証契約である。根保証契約は、「根」となる基本たる契約（本件では賃貸借契約）から生じるあらゆる債務（例えば、滞納家賃・原状回復費用・借主が失火で借家を全焼させてしまえば建物の損害等）を保証しなければならない。

4 賃貸借契約における保証人は、通常、責任を負っても、家賃1年分くらいで済むと思って保証人になるかも知れないが、借主が失火で借家を全焼させてしまえば建物の損害として、数千万円の賠償義務を負うこともあり、予測に反し多額の保証責任を負うこともある。

5 今回の民法改正により、根保証では保証人が個人の場合、保証契約に極度額（上限額）を記載する必要があるが、極度額の定めがないと、保証契約そのものの効力が否定されてしまう（すなわち、借主に滞納があっても保証人に滞納分を請求できない）こととなった。

- 6 そのため、賃貸借契約に関する保証条項においても、極度額に関する定めを入れておく必要がある。
- 7 なお、古くから使用されている市販の賃貸借契約書では、そもそも、賃貸借契約書の条文中に連帯保証人に関する条項がなく、ただ、貸主・借主の署名・押印欄の横に連帯保証人の署名・押印欄が設けられているような簡素的な契約書式がある。このような賃貸借契約書を民法改正法施行後もそのまま使用してしまうと、極度額の定めがないため、無効となってしまうので、注意が必要である。
- 8 上記のような契約書の場合、最低限、「連帯保証人は『極度額〇〇万円』の限度で借主の債務について連帯保証する。」といった文言を追加する必要がある。

【改正後】民法第465条の2 （個人根保証契約の保証人の責任等）

- 1 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。
- 2 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。
- 3 第446条第2項及び第3項の規定は、個人根保証契約における第1項に規定する極度額の定めについて準用する。

【注】下線は筆者加筆

第2 具体的な極度額の定め方

【問12】連帯保証人に関する条項に極度額を定めるとして、極度額は幾ら位で設定すればよいか？たとえば、賃料月額10万円、賃貸借契約終了後、明渡済みまでの違約金を賃料の倍額とする約定のある物件において、貸主としては、幾らを極度額と設定すべきか？

【答】

- 1 私見ではあるが、賃料の2年分+ α 程度で設定することをお勧めしている。ただ、講演会等で現場の担当者と意見を交わすと、せいぜい賃料の12ヶ月分くらいに設定しないと、募集に支障が生じるのではないかと考えている担当者もいる。

- 2 貸主としては、いざというとき（たとえば、長期間の賃料滞納、自殺や孤独死による多額の原状回復費用）に備えて高額な極度額を定めることにより、保証人からの回収の実効性を確保するという考えがある一方、借主より保証人になることを求められた個人が、高額な極度額の定めを恐れて、保証人となることを敬遠することも予想される。
- 3 滞納賃料が発生してから、明渡しに関する訴訟を行い、強制執行で退去させるまでの期間は、長く見積もっても2年程度と思われるので、賃料の2年分＋原状回復費用程度を極度額と設定してはどうかと考える。
- 4 改正前民法では、借家人が過失でアパートを一棟全焼させ、4000万円の損害が発生させると、連帯保証人はその全額について責任を持たなければならない。
- 5 ところが、改正民法では、保証人の責任の極度額を定める必要があり、極度額を仮に200万円と設定すると、上記のように4000万円の損害が発生しても、連帯保証人には極度額で定めた200万円しか請求できないこととなる。したがって、貸主は火災保険などで自己防衛する必要が出てくる。

第3 借主死亡による連帯保証人の責任の確定

【問13】マンションを月額家賃10万円で賃借する借主について、連帯保証人になってくれる家族がいないため、友人が極度額240万円（2年分の家賃額）での連帯保証人になった。連帯保証人の責任は、賃貸借契約書において、上限240万円と極度額が定められた。この借主は病気になって3ヶ月ほど家賃を滞納した後、孤独死して2ヶ月後に発見された。死亡した時点では家賃の滞納は30万円であったが、相続人が全員相続放棄をしたため、相続財産管理人を選任した上で明渡しをしてもらったが、明渡しまで死後6ヶ月を要した。さらに、孤独死のため原状回復費用が100万円かかった。貸主は生前の滞納家賃の30万円と借主の死後の6ヶ月分の家賃60万円、さらに原状回復費用100万円の合計190万円を連帯保証人に請求できるか？

【答】

- 1 連帯保証人に請求できるのは、借主の生前の滞納家賃30万円だけで、死後6ヶ月の明渡しに至るまでの家賃60万円と死亡後に発生した原状回復費用の100万円は、連帯保証人に請求できないと思われる。
- 2 原状回復で説明したが、そもそも借家人の原状回復義務は、借家人の故意・過失で発生したものに限定されている。従って、本問のように病死では、病死したことについて、借主本人に故意・過失がないと借主の原状回復義務（主債務）自体が発生しておらず、連帯保証人の責任は生じる余地がないと解釈される可

能性が高い。

- 3 さらに、改正民法では、借家の連帯保証人などの根保証人の責任は、「借主（主債務者）の死亡」によって、元本が確定すると定めている（改正民法465条の4第1項）。元本確定の事由（借主の死亡）が生じた日を基準として主債務が特定され、保証人が責任を負うべき主たる債務の金額が確定する。言い換えると、「この額を弁済したら根抵当権が消滅する」という額が決まる。保証人は元本確定日以降に生じた債務については責任を負わない。

【改正後】民法第465条の4（個人根保証契約の元本の確定事由）

1 次に掲げる場合には、個人根保証契約における主たる債務の元本は、
確定する。

3) 主たる債務者又は保証人が死亡したとき。

- 4 したがって、設問のように、借主の死亡後明渡しが遅延するなどして、貸主が被った損害が、極度額の範囲内であっても、死亡時に元本が確定してしまうので、貸主は借主の死亡時以後に発生した滞納賃料や原状回復費用を連帯保証人に請求できなくなってしまう。
- 5 このような貸主にとっての不都合は、連帯保証人の保護が優先されているため、改正民法では対処できておらず、特約により「借主・連帯保証人が死亡しても元本は確定しない。」と定めても、上記元本の確定事由を定める民法第465条の4は強行法と判断される可能性も高く、「借主・連帯保証人が死亡しても元本は確定しない。」との特約が有効になるかどうかは今後判例の集積を待たなければならない。

第2節 事業用賃貸借契約での、連帯保証人に対する

借主会社の財務状況の説明

第1 説明義務者・説明内容

【問14】改正民法では店舗賃貸借で社長の親戚（個人）に保証人になってもらうのに、借家人となる会社は、借主の会社の他の借金や資産状況を個人の保証人に説明しなければならなくなったと聞いたが、ホントか？この借主の連帯保証人への説明がいい加減だとどのようになるか？

【答】

- 1 借主（主債務者）は保証人になることを依頼した個人に対し、借主（主債務者）の財産・収支の状況、借家契約の債務以外に負担している債務（借入金等）の有無、額及び履行状況等に関する情報を教えなければならない。

- 2 借主（主債務者）が上記事項を説明しなかったり、虚偽の説明をしたために、保証人が主債務者の資力の状況等について誤認し、それによって保証契約を締結したときは、貸主（債権者）が、①借主が上記事項を説明していなかったり、事実と異なる説明をしたことを知っていたか、②知ることができた場合には、保証人は保証契約を取り消すことができる。
- 3 この改正民法も個人の保証人を保護するための改正法である。
- 4 その趣旨は事業用賃貸借の保証人は高額な責任を負う可能性があるので、個人が保証人になる場合、保証する主債務者の資力・資産状態を理解した上で保証ができるようにするためである。

改正民法第465条の10（契約締結時の情報提供義務）

- 1 主たる債務者は、事業のために負担する債務についての保証を委託するときは、委託を受ける者（法人を除く。）に対し、次に掲げる事項に関する情報を提供しなければならない。
- 1) 財産及び収支の状況
 - 2) 主たる債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況
 - 3) 主たる債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容
- 2 主たる債務者が前項各号の説明をせず、又は事実と異なる説明をしたために委託を受けた者がその事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み又はその承諾の意思表示をした場合において、主たる債務者がその事項に関して情報を提供せず又は事実と異なる情報を提供したことを債権者が知り又は知ることができたときは、保証人は、保証契約を取り消すことができる。
- 3 前2項の規定は、保証をする者が法人である場合には、適用しない。

【注】下線は筆者加筆

第2 仲介業者の責任

【問15】事業用賃貸借契約では、個人の連帯保証人に対し借主会社の財務状況の説明が必要になることで、仲介業者はどのように対処しなければならないか？

【答】

- 1 改正後に必要になる実務上の対処
 - 1) 貸主・仲介・管理業者は借主が保証人に対し、借主の財産・収支の状況、主債務以外に負担している債務の有無、額及び履行状況等に関する情報を説明していたことの証拠を残しておく必要がある。

- 2) 借主が、連帯保証人に対し契約締結時の借主の財務状況の説明をしなかったり、虚偽の説明をしたために、保証人が借主の資力の状況等について誤認し、それによって保証契約を締結したときは、保証人は、貸主が、上記事項を説明していなかったり、事実と異なる説明をしたことを知っていたか、知ることができた場合には、保証契約を取り消すことができるからである。
 - 3) 仲介業者は、賃貸借契約の成立はもちろん、保証契約の成立についても仲介業者としての責任を負う。従って、借主に民法に従った説明をさせ、その証拠を残すことも仲介業者の責任になると思われる。
- 2 仲介業者の対応
- 1) このように、借主が保証人に対し、資力の状況等について説明していなかったり、事実と異なる説明をしたために、保証人から保証契約を取り消されることを防ぐために、仲介業者としては、以下の対処をすることになる。
 - ① 仲介業者は借主に対し、契約前の入居審査の段階で、収入・資力の状況や他の負債の状況について書面で確認を求める。
 - ② さらに、賃貸借契約締結前に、仲介業者は借主と連帯保証人を呼び、仲介業者の前で、借主から個人の連帯保証人に対し、借主の収入・資力・他の負債の状況等を保証人に対し説明し、連帯保証人からは「借主から財務状況の説明を受けた旨の承諾書」をもらう。
 - ③ ただ保証人が遠隔地に居住している場合等、保証人が契約締結に立ち会うことが難しい場合、借主の顧問税理士にわかりやすい借主の財務状況の説明書を作成してもらい、決算書等添付資料とともに保証人に送り、保証人からは「借主から財務状況の説明を受けた旨の承諾書」をもらう方法もある。
 - ④ 民法上、この説明は重説や定期借家の説明のように「借主が保証人に面談して口頭で説明」することまで求められていない。
 - 2) 宅建業者としては、事業用賃貸借について、個人の保証人をとらず、敷金・保証金と保証会社を利用する方法もある。

第3 説明したことの契約案文はどのように作ればよいか？

【問16】 契約書に個人の連帯保証人が、借主から財務状況の説明を受けたことの確認条項を入れておきたい。どのような案文を作ればよいか？

【答】

- 1 連帯保証人が仲介業者の事務所で借主と面談し、説明を受けた場合の契約案文は以下のとおりである。

第〇条（借主は連帯保証人が個人の場合の財務状況の説明）

- 1 借主は連帯保証人に対し、2020年〇月〇日仲介業者〇〇不動産の事務所において、以下の書類を連帯保証人に示した上で、以下の事項を説明したことを借主・連帯保証人は確認する。
 - 1) 借主の連帯保証人への説明内容は以下の通り。
 - ① 2020年〇月〇日期末の決算書の借入明細書に記載のとおり、借主会社は合計〇〇万円の借り入れを銀行からしているが、約定通り返済しており遅滞は無い。
 - ② 2020年〇月〇日時点で、買掛金等借主の支払いの遅滞は存在しない。
 - ③ 2020年〇月〇日現在、借主の財政悪化の状況により、今後本件賃料債務の支払いを困難にさせる事象は存在しない。
 - 2) 借主が連帯保証人へ示した財務関係の書類
 - ① 2020年〇月〇日期末の決算書・同付属明細書・税務申告書
 - ② 2019年〇月〇日期末の決算書・同付属明細書・税務申告書
 - ③ 2018年〇月〇日期末の決算書・同付属明細書・税務申告書
 - ④ 〇〇銀行返済予定表（2020年〇月〇日付け）

第4 民法改正法施行後の対処方法

【問17】民法改正法施行により個人の連帯保証人の責任の上限額が設定されるなど、保証人を余りあてにできなくなるため、貸主・管理業者はどのようなリスク回避の方法があるか？

【答】

- 1 居住用では、家賃保証会社を使う。
- 2 事業用でも、家賃保証会社を付けさせる。
- 3 理論的には敷金・保証金を高く設定すればよい。しかし、敷金・保証金を高く設定すると入居者・テナント募集が困難になるので、保証金や保証会社を使うのが現実的と思われる。
- 4 借家人・テナントには借家人賠償責任特約を付けさせる。
- 5 貸主・オーナー自身も建物の火災保険等に新価特約を付けて契約する。

第3節 貸主の連帯保証人に対する情報提供義務

第1 貸主から連帯保証人への家賃滞納の連絡

【問18】貸主が、建物賃貸借契約を締結した際、借主に個人の保証人を立ててもらい、極度額も定めた有効な連帯保証契約が成立した。ところがその後、借主

について賃料の滞納が開始し、滞納額が月額賃料の6ヶ月分となった。連帯保証人に対し、滞納賃料6ヶ月分を請求したところ、連帯保証人は「6ヶ月間も何も連絡せず、急に6ヶ月の滞納家賃を払えというのはおかしい。家賃の支払が3ヶ月程度遅ければ、連帯保証人に連絡すべきだから、連帯保証人としては3ヶ月分程度しか払う義務はない。」と主張している。改正民法が施行されると、この連帯保証人の主張は認められるか？

【答】

- 1 改正民法が施行されても、この連帯保証人の上記主張は認められない。
- 2 2013年（平成25年）に公表された民法改正の中間試案では、借主の履行が遅延した場合に、債権者（貸主）に通知義務が定められていた。しかし、賃料滞納の場合、遅滞が始まれば毎月遅滞が生じることが多く、その都度、貸主が保証人に通知をしなければならぬとすると、貸主に過大な負担をかける等の意見が寄せられた。そのため、改正民法では、賃料滞納が発生した場合、貸主は当該事実を保証人に通知する義務は定められなかった。
- 3 他方、保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合、保証人から借主の賃料債務の履行状況について、直接貸主に対して請求があれば、貸主は不履行の有無や金額に関する情報等を保証人に提供しなければならない。
- 4 なお、この連帯保証人の滞納家賃等の照会請求は「借主から保証人になることを委託された保証人」ができるもので、保証人が個人でも法人でも借主から保証人になることを委託されていれば貸主に照会ができる。

改正民法第458条の2（主たる債務の履行状況に関する情報提供義務）

保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、保証人の請求があったときは、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない。

第4節 更新と連帯保証人の責任の上限額の定め

第1 改正民法の施行日

【問19】改正された民法はいつから施行されるのか？

【答】

- 1 2017年（平成29年）12月15日の閣議で、債権関係規定（債権法）に関する改正民法を2020年4月1日に施行することが決まった。

第2 新規の売買契約・賃貸借契約等と改正民法の適用

【問20】 新規の賃貸借契約の場合、いつ締結した契約から改正民法が適用されるのか？

2020年4月1日施行になるので、たとえば、

①施行日直前の2020年3月25日借家契約締結

②施行日直後の2020年4月10日借家契約開始（入居）

の契約に適用される民法は改正前？改正後？

【答】

- 1 法律改正の原則で、改正法施行後に新規に締結された契約には、改正民法が適用される（改正民法附則34条）。
- 2 附則34条1項では、施行日前に締結された売買・賃貸等の各契約については、「なお従前の例による」として、改正前民法（旧法）が適用されることが明らかとなっている。
- 3 したがって、契約の開始日（2020年4月10日借家契約開始）が改正民法施行後でも、契約締結日が改正民法施行前なら、改正前民法（現民法）が適用される。

改正民法附則第34条

- 1 施行日前に贈与、売買、消費貸借（旧法第589条に規定する消費貸借の予約を含む。）、使用貸借、賃貸借、雇用、請負、委任、寄託又は組合の各契約が締結された場合におけるこれらの契約及びこれらの契約に付随する買戻しその他の特約については、なお従前の例による。
- 2 前項の規定にかかわらず、新法第604条第2項の規定（民法の賃貸借を更新する場合更新後の期間は最長50年）は、施行日前に賃貸借契約が締結された場合において施行日以後にその契約の更新に係る合意がされるときにも適用する。
- 3 第一項の規定にかかわらず、新法第605条の4の規定（対抗要件を有する不動産の賃借人による妨害の停止の請求等）は、施行日前に不動産の賃貸借契約が締結された場合において施行日以後にその不動産の占有を第三者が妨害し、又はその不動産を第三者が占有しているときにも適用する。

第3 民法改正法が適用される賃貸借契約についての新たな対応

【問21】 改正民法が施行された後、民法改正法が適用される賃貸借契約については新たにどのようなことをしなければならないのか？

【答】

- 1 法人ではなく個人の連帯保証人を立てると、連帯保証人の責任の限度額（極度額）の設定が必要となる。
- 2 事業用の貸借借契約で借主が個人に連帯保証を依頼するときは、借主の財務状況を契約前に連帯保証人に説明しなければならない。
- 3 そのため、個人の連帯保証人を立てるときは、改正民法が適用される貸借借契約かどうかを慎重に判断しなければならない。
- 4 また、その処理マニュアルを社内的に整備しておく必要がある。

第4 貸借借契約の更新と改正民法の適用

【問22】普通借家の更新の場合、施行後に更新した場合は改正民法が適用されるのか？

2020年4月1日施行になるので、たとえば、

- ①施行日前年の2019年6月1日借家契約締結（期間2年）
 - ②施行日翌年の2021年6月1日借家更新契約締結の更新契約
- に適用される民法は改正前？改正後？

【答】

- 1 借家契約の更新は、最初の契約の継続と考えられているので、改正民法施行後に更新されても、改正民法の適用対象外となる（たとえば、後に解説するが個人の連帯保証人の責任について上限を設ける必要はない。）。
- 2 借家契約自体が改正民法施行前に締結されていれば、改正前民法（現民法）が適用される。

第5 改正法の適用と普通借家契約の更新

【問23】2019年6月1日からの2年契約を建物貸借借契約（普通借家契約）で締結し、借主に個人の保証人を見つけてもらい改正民法施行前だったので、極度額は定めず連帯保証人になってもらった。2021年5月になり更新契約を交わす際に、連帯保証人にも署名押印させた（保証の条項も更新前の契約と同じ文言が更新契約書にあった）。連帯保証人の責任の極度額は定めなくとも、連帯保証契約は有効か？

【答】

- 1 連帯保証人も更新契約書に署名押印したことで、新規の保証契約を締結したと認定されると、更新後の保証契約が無効になり、保証人に責任を負ってもらえなくなるので注意。
- 2 民法の改正法は、施行後に新規に契約したのから適用されるという原則はすでに説明済みである。そうであれば、貸主・借主・連帯保証人が更新時に改

- めて賃貸借契約書を作り直して署名押印しても、改正民法は適用されない（連帯保証人の責任につき極度額を定めなくとも有効）とされてもよいはずである。
- 3 ところが法務省は、更新契約が新規の契約となり、改正民法が適用され、更新契約を締結すると保証人の極度額を設ける必要が出てくると解説している。
- 1) 法務省の担当官が執筆した民法の改正法の解説本として、「一問一答 民法（債権関係改正）商事法務」が出版されている。
 - 2) この本の Q205として、普通借家契約の更新がされた場合の改正民法の適用が取り上げられている。
 - 3) この解説の中に、「賃貸借契約の更新時に新たな保証契約が締結され、または合意によって保証契約が更新された場合には、この保証については保証に関する新法の規定が適用される」（極度額を定めないと保証契約が無効になる）との解説が記載されている。
- 4 また、神奈川県弁護士会において2019年3月12日法務省の民法改正の説明会があり、その説明会において解説者（裁判所から法務省に出向している裁判官）からも以下のような説明がなされている。
- 1) 改正法の施行後である2020年4月1日以降に賃貸借契約が更新された場合、この更新契約には、「新規の契約」として改正法が適用されるかについては、見解が分かれている。
 - 2) しかし、法務省としては、「①改正法の施行後である2020年4月1日以降に賃貸借契約が更新され、②この更新契約書に連帯保証人が署名押印したことにより新たな保証契約が締結されたと評価される場合には、改正民法が適用され、更新契約では連帯保証人の極度額を定めなければならない。」という見解を取る。法務省に問い合わせがあるところのように答えているとのことである。
 - 3) したがって、更新契約書に連帯保証人が署名押印したにもかかわらず、極度額を定めないと連帯保証の条項が無効となり、更新後に滞納家賃が生じても保証人に請求ができなくなる可能性があるので注意されたい。
- 5 当職としては、この法務省見解は誤っていると考えている。しかし、判例がない現時点では、立法担当者の法務省見解を実務の基準として処理せざるを得ない。
- 1) 法務省の「更新契約書に連帯保証人が署名押印したことにより新たな保証契約が締結されたと評価される場合には、改正民法が適用される。」という見解自体は正しい。
 - 2) 問題は実務で行われている、更新時に最初の契約と同じ契約書が期間だけ変更して更新契約として締結されることがあっても、その更新契約は、単に

更新の確認であり、法務省の言うように「新規の保証契約が締結された」と評価される場合は少ないという事実認識である。

- 3) 弁護士会に説明に来た法務省担当者は「近時は更新時に改めて貸主・借主・連帯保証人が最初の賃貸借契約と同じ契約書を作り直すことが多い」と言う説明をしているが、これは実務を理解していない。
- 4) 仮にこのように、最初の契約と同じ契約を作り直したとしても、貸主も借主も連帯保証人も、「新たな賃貸借契約保証契約を締結した」という認識は無いはずである。
- 5) さらに実務では、更新時に最初の賃貸借契約と全く同じ正式な契約書を作らず、紙一枚に「2018年6月1日付け賃貸借契約は、以下の期間で合意更新します。」と簡単な更新合意書を作ることもある。
- 6) このような実務の状況では、更新時に新たな保証契約が締結されたと認定することはできず、保証人が合意更新した場合でも、更新契約時に保証人の極度額を定めなくても有効と考えるべきである。

【改正後】民法第465条の2 （個人根保証契約の保証人の責任等）

- 1 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。
- 2 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。

第6 実務上の処理

【問24】2019年6月1日からの2年契約を建物賃貸借契約（普通借家契約）で締結し、借主に個人の保証人を見つけてもらい改正民法施行前だったので、極度額は定めず連帯保証人になってもらった。2021年5月になり更新契約を交わす際に、連帯保証人にも署名押印させた（保証の条項も更新前の契約と同じ文言が更新契約書にあった）。更新料をもらいたいので更新契約書は作りたい。かといって、連帯保証人の責任の極度額は定めたくない。更新時の処理をどのようにするのが実務上いちばん妥当な方法か？

【答】

- 1 連帯保証人には署名押印させず、貸主・借主だけ署名して更新契約書を作成

する。ただ、連帯保証人には「あなたが連帯保証した賃貸借契約は貸主・借主だけ署名押印して更新したが、連帯保証人であるあなたは更新後も連帯保証責任を負います。」という趣旨の通知だけする。

- 2 神奈川県弁護士会において2019年3月12日法務省の民法改正の説明会があり、その説明会において解説者（法務省に出向している裁判官）は、前項の処理をした場合、「連帯保証人は署名押印していないので更新契約に連帯保証人の極度額を定めなくても有効である（更新後の滞納家賃について連帯保証人は責任を負う）」と考えていると回答している。
- 3 実務では、「更新料をもらいたいので更新契約書は作りたい。かといって、できれば、連帯保証人の責任の極度額は定めたくない。」というのが本音であるから、リスクの少ない実務処理の方法としては、上記1項の処理をお勧めする。

第7 自動更新

【問25】2019年6月1日からの2年契約を建物賃貸借契約（普通借家契約）で締結し、借主に個人の保証人を見つけてもらい改正民法施行前だったので、極度額は定めず連帯保証人になってもらった。2021年6月1日から更新になるが、ただ、更新契約書を締結するのが面倒だったので、最初の契約で自動更新の特約（更新後の期間2年）を付けたので、2021年6月1日からの更新は契約書を全く作成していない。連帯保証条項に極度額を定める必要があるか？

【答】

- 1 自動更新は、貸主・借主・連帯保証人は新しい更新契約書を作成しないので、保証条項が「新たな保証契約」と認定される余地はなく、従って改正民法は適用されず、更新後の契約で保証人の責任の極度額を定める必要はない。普通借家契約の自動更新後の不払いは、全て保証人に責任を負ってもらえる。
- 2 同じく、更新契約書を作成しない法定更新も同様である。ただし、法定更新にしてしまうと判例により通常の新料支払い特約では更新料の支払い義務が発生しないので注意されたい。

第8 更新時に保証人を変更する場合

【問26】2019年6月1日からの2年契約を建物賃貸借契約（普通借家契約）で締結し、借主に個人の保証人を見つけてもらい改正民法施行前だったので、極度額は定めず連帯保証人になってもらった。ところが、この連帯保証人が2020年8月に死亡したので、2021年5月になり更新契約を交わす際に、

新しい個人の連帯保証人を立ててもらい、貸主・借主・新連帯保証人の三者で更新契約書（最初の契約と同様の賃貸借契約書）を作成した。この契約書の保証条項には、保証人の責任の極度額を定めないといけないか？

【答】

- 1 この更新契約における保証条項は、明白に「新たな保証契約」となる。
- 2 したがってこの設問では異論なく連帯保証人の責任について極度額を定めないと連帯保証契約が無効になってしまう。
- 3 なお、注意して頂きたいのは、連帯保証人が署名押印する賃貸借契約には、「建物賃貸借契約」という契約と「保証契約」という契約の2つの契約が併存することだ。
- 4 「建物賃貸借契約」は当事者に変更がないので、通常の変更が行われる。これに対し、「保証契約」は以前の保証人が死亡したことで、新しい保証人が「新規に」保証契約を締結することになる。「改正法施行後に締結された契約には改正法が適用される」というのは、厳密に言えば「保証契約」に関する理論である。
- 5 設問では、改正法施行後保証契約が新規に締結されたことになるので、改正法が適用され、保証人の極度額を定める必要がある。

第9 更新時に借主を変更する場合（保証人の変更はしない場合）

【問27】2019年6月1日からの2年契約を建物賃貸借契約（普通借家契約）で締結し、借主の妻の父親が保証人になったが改正民法施行前だったので、極度額は定めず連帯保証人になってもらった。ところが、この借主が2021年3月に死亡したので、2021年5月になり更新契約を交わす際に、新しい借主として前借主の妻、連帯保証人はそのまま、すなわち、新しい借主になった妻の父親になってもらい、貸主・新借主・連帯保証人の三者で更新契約書（最初の契約と同様の賃貸借契約書）を作成した。この契約書の保証条項には、保証人の責任の極度額を定めないといけないか？

【答】

- 1 この更新契約における保証条項（保証契約）は、明白に「新たな保証契約」となる。連帯保証人である借主の妻の父親は、当初の契約では娘（妻）の夫（婿）を連帯保証していたが、更新時に、自分の娘の連帯保証人になっている。
- 2 連帯保証契約において「誰を保証するか」（主債務者が誰か）は重要な要素であり、借主（主債務者）を娘（妻）の夫（婿）から、娘にする場合の保証契約は、明白に「新たな保証契約」となる。
- 3 したがってこの設問では異論なく連帯保証人の責任について極度額を定めな

いと連帯保証契約が無効になってしまう。

第10 改正民法施行後、借家権の譲渡をする場合

【問28】2019年6月1日から2年で店舗賃貸借契約（普通借家契約）を締結し、借主の親が個人保証人となり改正民法施行前だったので、極度額は定めず連帯保証人になってもらった。ところが、2020年8月店舗の経営状態が悪く、借家人が造作・借家権を譲渡した。そのため、新しい個人の連帯保証人を立ててもらい、貸主・借主・連帯保証人の三者で店舗賃貸借契約書（最初の契約と同様の賃貸借契約書で借主・連帯保証人変更）を作成した。この契約書の保証条項には、保証人の責任の極度額を定めないといけないか？

【答】

- 1 この更新契約における保証条項も、明白に「新たな保証契約」となる。借家権が譲渡されたとしても、新しい個人の連帯保証人の店舗賃貸借契約書への新たな署名・押印は新たな保証契約の締結であることに異論はない。
- 2 したがってこの設問では異論なく連帯保証人の責任について極度額を定めないと連帯保証契約が無効になってしまう。

第11 定期借家

【問29】2019年6月1日からの2年契約を定期建物賃貸借契約（定期借家契約）で締結し、借主に個人の保証人を見つけてもらい改正民法施行前だったので、極度額は定めず連帯保証人になってもらった。2021年5月の再契約を交わす際に、連帯保証人にも署名押印してもらったが、連帯保証条項に極度額を定めずに再契約書を作成した。連帯保証条項は有効か？

【答】

- 1 民法の改正法施行後（2020年4月1日以降）定期借家契約の再契約をするときは、新規の契約であり、連帯保証条項も新規の契約となる。
- 2 したがってこの設問では異論なく連帯保証人の責任について極度額を定めないと連帯保証契約が無効になってしまう。
- 3 ポイントは、定期借家の場合建物賃貸借契約も保証契約も再契約では「新規の契約」となる点である。