

民法改正における対応（実務編）

弁護士 佐藤 貴美

○連帯保証人の極度額について

1 改正民法における個人の連帯保証人と極度額

改正民法では、賃貸借契約における個人の連帯保証人は、極度額を限度として借主の賃貸借契約上の債務について連帯して弁済すべき義務を負うものとされます。

「極度額」とは、個人の連帯保証人が負担すべき債務額の上限です。連帯保証人は借主が負うべき賃貸借契約上の債務につき連帯して履行する責任を負いますが、借主の債務を無制限に負担するのではなく、あらかじめ定めた極度額の範囲内でのみ責任を負います。

極度額は、確定した額（〇〇円）であることが求められます。また、極度額の具体的な額に関しての基準はなく、特段の規制もないことから、公序良俗に反するような極めて高額な内容でない限りは、当事者間で自由に定めることができます（ただしあくまでも合意を要するところであり、当事者の一方が単独で決めるることはできないことに注意してください。）。

2 極度額の目安と考え方

上記のように極度額の具体的な額に係る基準はありませんが、実際に個人の連帯保証人との間で連帯保証契約を締結するに当たっての参考となるものが欲しいという要望が多いことから、全宅管理では、令和元年12月に会員企業に緊急アンケートを実施しました。その結果の代表的な4つの意見を踏まえ、極度額の目安を検討してみましょう。

① 賃料の6か月分相当とする意見

連帯保証人は、賃貸借契約上借主が負う金銭債務について、主たる債務者である借主に代わり貸主に対し履行する責任を負います。賃貸借契約上の金銭債務として代表的なものは賃料債務であり、管理会社等が滞納管理費等の回収に関し迅速かつ適切に対応することを前提とすれば、極度額を賃料の6か月分相当とすることは、滞納賃料の担保としては合理的な金額といえましょう。

ただし連帯保証人が担保すべき債務には、そのほかに、退去時の原状回復費用や、契約期間中に借主が設備等を破損等した場合における損害賠償（修繕費用）なども想定され、これらについては連帯保証人による担保は不足する可能性があります。

したがってこの場合には、管理会社等による滞納賃料の早期回収の実施とともに、他の担保手段（家賃債務保証会社、保険等）を適切に組み合わせることが大切となります。

② 賃料の12か月分相当とする意見

国土交通省は、極度額を定めるための参考資料として、滞納賃料の回収に係る調査結果を公表していますが、それによれば、滞納賃料が発生してから訴訟・強制執行を経て最終的に回収が図られるまでに要する平均期間は、9. 1か月となっています。もちろんこれは平均値であり、滞納が発生した場合に貸主側で講じる対応によっても変わってくることから、極度額を賃料の12か月分相当とすることは、一般的な回収方法を講じる場合を想定すれば、滞納賃料等の担保としては合理的な金額といえましょう。

ただしこの場合でも①と同様に、それ以外の借主が負うべき債務については連帯保証人による担保は不足する可能性がありますので、他の担保手段（家賃債務保証会社、保険等）を適切に組み合わせることが大切となります。

③ 賃料の24か月分相当とする意見

連帯保証人の機能・役割からすれば、極度額は、借主の滞納賃料等や、退去時の原状回復費用や、契約期間中に借主が設備等を破損等した場合における損害賠償（修繕費用）など、賃貸借契約上借主が負うべき一般的な金銭的債務全体につき、相当程度充足する必要があるとの考え方にして、極度額を賃料の24か月分相当とすることは、その機能・役割を果たすものとして合理的な金額といえましょう。

ただし極度額は、貸主と連帯保証人との間の合意により定められるものであり、連帯保証人が当該金額を受け入れなければ、極度額として設定することはできません。そもそも極度額は連帯保証人が負担すべき金額の上限を画する「枠」であり、借主自らが債務を履行しさえすれば、枠の中は空のままで連帯保証人が負担することはないのですが、極度額の金額が確定的に連帯保証人の出費につながるといった誤解があると、連帯保証人の承諾を得ることが困難となってしまいます。したがってこの場合には、①②の場合以上に、連帯保証人に対し、極度額の意味合いを、別紙の説明書等のようなもので保証契約の際にしっかりと説明したうえで極度額の承諾を得て、契約書や保証承諾書に記名押印してもらうことが大切でしょう。

④ 2000万円とする意見

賃貸借契約上借主が負うべき債務には、滞納賃料等や原状回復費用等のほか、特別なケースとして、借主の過失等により建物に火災等が発生した場合などにおける貸主に対する損害賠償債務もあります。賃貸借契約上借主に対し保険の加入を義務付けることにより、当該保険でカバーすることも想定されますが、現実には借主が保険に加入しないことが少なくないことから、これも連帯保証人による担保の対象とすることは否定されません。極度額の定めは当事者間の合意によりますので、連帯保証人が承諾しているのであればこの金額も有効です（上記のように当該金額の算定に一定の根拠もあるわけですから、金額だけでもって公序良俗に反し無効とされるとは解されません）。

ただし、連帯保証人がこの金額を極度額とすることに承諾するかは、③以上にハードルが高いように思われます。したがってこの場合には、極度額の金額が確定的に連帯保証人の出費につながるといった誤解が生じないように、連帯保証人に対し、極度額の意味合いや、借主が保険に加入することによって保険で填補される部分は連帯保証人の負担となることを、別紙の説明書等でしっかりと説明したうえで極度額の承諾を得て、契約書や保証承諾書に記名押印してもらうことが大切でしょう。また、連帯保証人からも借主に対し保険の加入を促すよう、連帯保証人に求めることも考えられます。

3 家賃債務保証会社を活用する場合

極度額の定めが必要なのは、個人が連帯保証人となる場合です。

家賃債務保証会社を活用する場合は、保証会社は法人であることから、貸主と家賃債務保証会社との間の保証契約に当たっては、原則として極度額の設定は必要とされません。保証会社との間の保証契約の内容に従って、借主に代わり賃料等の弁済がなされることになります。

ただし、家賃債務保証会社が、借主に代わり弁済した後で借主に対し求償するに当たって、その求償権に個人の保証人をつける場合には、貸主との間の保証契約においても極度額を設定しなければならないとされています。したがってこのような場合には、例外的に家賃債務保証会社から、保証債務につき極度額の設定が求められることがありますので、注意してください。

いずれにしても、家賃債務保証会社との関係については、保証契約書の内容、借主が負うべき債務のどの範囲をどのくらいの期間、どのくらいの金額まで負担するのかをしっかりと確認のうえ、契約をすることが大切です。

(別紙) 個人の連帯保証に係る説明書（宅建業者→個人の連帯保証人）

連帯保証に係るご説明

この度下記の賃貸借契約につき、連帯保証をしていただくに際し、連帯保証の内容等についてご説明いたします。内容をご確認のうえ、連帯保証人としてお引き受けいただけますようお願いいたします。

1 連帯保証とは

賃貸借契約に係る連帯保証とは、借主様が賃貸借契約上負うべき債務（家賃の支払、借主様が負担すべき原状回復費用、借主様が賃貸物件を故意過失により破損した場合の損害賠償など）について、借主様がその支払いをしないときに代わって支払うものです。したがって、借主様がこれらの債務を履行している限りは、連帯保証人様自らがその債務の履行を求められることはありません。また、万が一借主様の過失等による火災等により建物等に損害が生じた場合でも、借主様が保険に加入し、保険金により填補される損害額に関しては、連帯保証人様がその債務の履行を求められることはありませんことになります。

ただし、借主様がこれらの債務を履行していない場合や、保険に未加入であった場合には、借主様に支払い能力があったり、債務を支払うに足りるだけの価値のある財産があったとしても、貸主様から請求があった場合、連帯保証人様はその請求を拒否することはできないことに注意してください。

2 連帯保証人の責任の範囲

連帯保証人様が負担すべき金額は、借主様が賃貸借契約上負うべき債務の元本（たとえば借主様の滞納家賃の金額そのもの）と、その支払いが遅れたことに伴う利息を合わせたものです。ただし連帯保証人となっていた際に貸主様と結んだ連帯保証契約に係る書面に記載されている「極度額」を上限とし、極度額を超えた部分については支払い義務を負いません。

3 情報提供について

もし借主様の家賃等の支払状況等を確認したいときは、貸主様にも確認を求めることができます。その場合には管理会社担当者までご連絡ください。

記

連帯保証の対象となる賃貸借契約

| | | |
|--------|--------------------------|-----------------------------------|
| 物件 | 所在地 建物名・室 | 号室 |
| 貸主 | 住所 氏名 | |
| 借主 | 住所 氏名 | |
| 主な契約条件 | 契約期間 賃料 共益費 極度額 | 年 月 日～ 年 月 日 月額 円 月額 円 円 |

私は、連帯保証契約に当たり、本書面の交付を受け、内容を確認いたしました。

年 月 日

連帯保証人 印

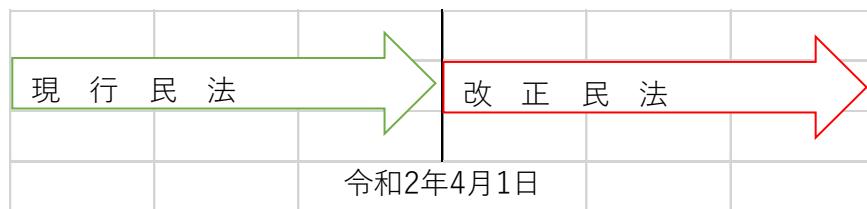
○現行民法のもとで締結された賃貸借契約・保証契約の取扱いについて

1 改正民法が適用される契約関係

(1) 原則（改正民法の附則）

改正民法の規定は、同法が施行される令和2年4月1日以降に締結された契約に適用され、同年3月31日以前に締結された契約については現行民法が適用されることが、改正民法附則34条で規定されています。

したがって、賃貸借契約や連帯保証契約が、令和2年4月1日以降に締結されれば、当然に改正民法が適用されます。



※令和2年4月以降に締結される契約は、改正民法対応の契約書を使用（個人の連帯保証人の場合、極度額の定めが必要）

(2) 賃貸借契約の更新について

① 更新の種類

普通建物賃貸借では、契約期間が満了しても、契約が更新されることがあります。この契約の更新には、「合意更新」と「法定更新」とがあります。

「合意更新」は、契約期間の満了に当たり、当事者間で合意のうえ契約を継続するものです。全宅管理契約書でも、「協議により更新することができる」と規定し、合意更新方式を採用しています。

一方「法定更新」は、借地借家法の規定に基づくものです。すなわち、「当事者が期間の満了の1年前から6か月までの間に相手方に対し更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかつたとき」で、貸主から更新拒否の正当事由がないときは、「従前の契約と同一の条件で契約を更新したものみな」される取扱いです（借地借家法26条・28条）。

また、実務では、契約書中に「期間満了の〇月前までに双方から何も通知がなければ従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとする」といった規定を設け、当該規定に基づき契約更新がされたものとして取り扱う「自動更新」もあります（全宅管理書式においては、この方式を採用する場合には上記のような文言による特約が必要となります）。この自動更新は、契約という当事者間の合意に基づき、合意された要件に従い更新がなされることになりますので、合意更新の一種であると解されます。

② 契約期間満了時に当事者間で何もしないまま物件の使用が継続されている場合

全宅管理契約書のように合意更新を規定している場合には、何ら協議がされないまま契約関係が継続していることから、借地借家法26条の要件を満たしているとして、法定更新された状態であると評価される可能性があります（なお、何もしないのではなく、貸主の意向に従い更新の契約書を借主に送付したが返送されないような場合には、合意更新の申し込みを借主が默示で承諾したものと解し、合意更新されたと評価することができます）。

一方自動更新条項を定めている場合には、何もしないまま物件の使用が継続されていることは、まさに当該自動更新条項の要件を満たしていることになりますので、自動更新（合意更新）されたものと扱うことになります。

（3）現行民法下で締結された契約が更新された場合の取扱い

改正民法附則には規定がありませんが、同年3月31日以前に締結された契約（これには現行民法が適用されます）であっても、同年4月1日以降に契約期間の満了を迎えるがなされた場合の更新後の民法の適用関係につき、改正民法の立案担当者である法務省は、以下のような見解を示しています。

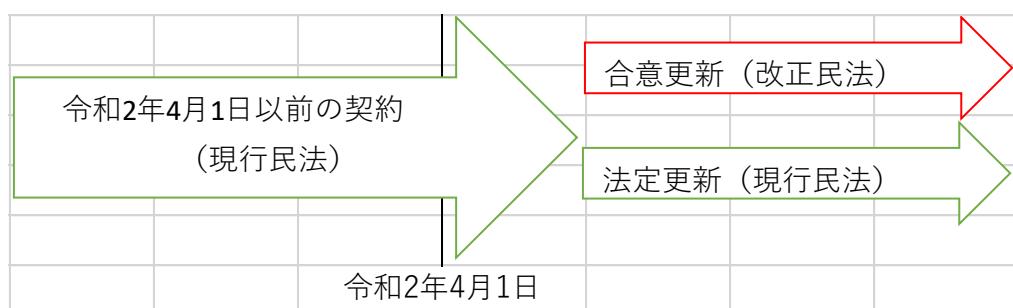
「合意更新」→その時点から改正民法が適用される

「法定更新」→更新後もそのまま現行民法が適用される

「自動更新」→合意更新の一つなので、自動更新時から改正民法が適用される

2 賃貸借契約の締結・更新時期と民法の適用関係

そうすると、法務省の見解に基づけば、賃貸借契約の締結・更新の態様・更新の時期と民法の適用関係は、以下のようになります。

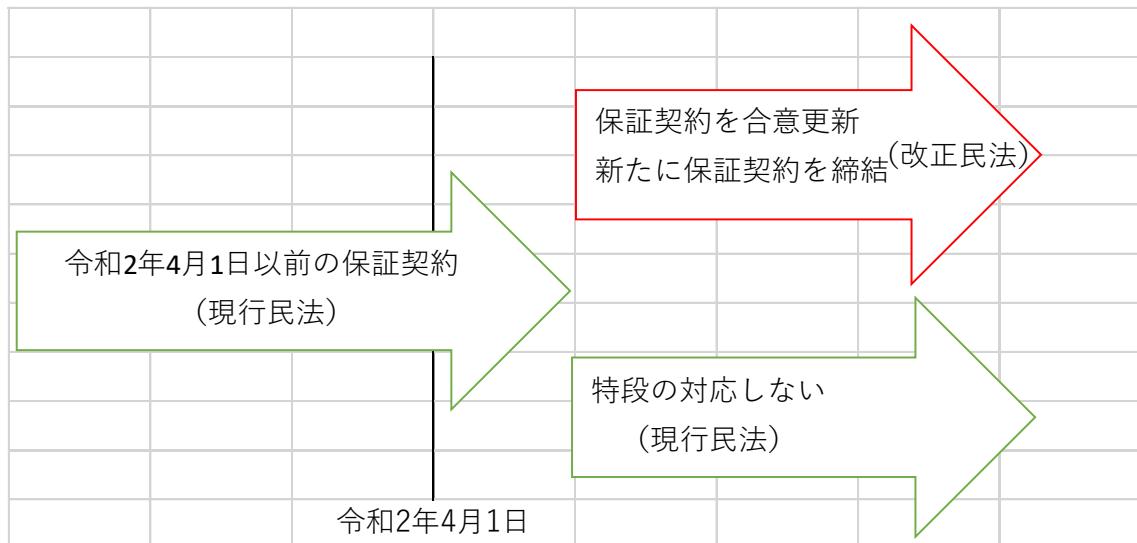


3 保証契約の締結・更新時期と民法の適用関係

保証契約については、「法定更新」という概念はありません。また、保証契約は、保証の対象となる賃貸借契約と一緒に締結されることが通常ですが、2つの契約は本来別の契約関係なので、賃貸借契約の更新に当たっては、保証契約の方もあわせて更新をするケースもあれば、改めて契約を結びなおすケース、さらには保証契約に関しては特

段の手続きをしないというケースがあります。最後のケースについて判例は、賃貸借契約が更新されれば特段の事情がない限り、保証契約も継続するとしています（法務省もこの判例の考え方は改正民法のもとでも維持されるとしています）。

したがって、保証契約の締結、更新の時期と民法の適用関係は、法務省の見解に基づけば、以下のようにになります。



※なお、令和2年3月31日以前に締結された賃貸借契約に係る保証につき、令和2年4月1日以降に保証人の変更がなされた場合には、新たな保証人との間で改めて保証契約が締結されることになりますので、改正民法が適用されます。

4 賃貸借契約書の使用（賃貸借契約の更新と保証契約の取扱・契約書の使用）

全宅管理は、賃貸借契約書について、改正民法対応の再改訂版（以下「新契約書」といいます）を公表しました。ただし上記のとおり、現行民法が適用される賃貸借契約も残ることから、現行民法対応の契約書（以下「旧契約書」といいます）の使用も継続することになります。しかもそれぞれの賃貸借契約書は、連帯保証契約書も兼ねていることから、契約の締結時期や、賃貸借の更新の態様及びその際の保証契約の取扱いにより、以下のように契約書を使い分けることになります（契約の更新に係る法務省の見解に基づきます）。

○契約締結の時期が令和2年3月31日以前で、令和2年4月1日以降に更新された場合

| 賃貸借契約の更新の態様 | 賃貸更新時の連帯保証契約の取扱い | 民法の適用関係 | 契約書の使用態様 |
|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------------------------|
| 合意更新 | 合意更新 or 新たに締結 | 賃貸→改正民法 保証→改正民法 | 新契約書をそのまま使用 (個人の連帯保証人の場合極度額の定めが必要) |
| | 特段対応なし | 賃貸→改正民法 保証→現行民法 | 新契約書を使用するが、特約(※1)を付す |
| 法定更新 | (特段対応なし) | 賃貸→現行民法 保証→現行民法 | 現契約書をそのまま使用 |
| 自動更新(更新時に契約書の取り交わしなし) | | 賃貸→改正民法 保証→現行民法 | 現契約書をそのまま使用 (※2) |

※1 判例に従い現行民法の適用が継続することとなるので、特約欄に、「本賃貸借契約に係る甲と丙との間の連帯保証契約は、〇年〇月〇日に締結され、賃貸借の更新に当たってもそのまま継続していることから、本契約書第21条第2項第2号及び第3号は適用しないこと、同条同項第4号中「前号に規定する場合又は」の文言を削除することを、甲及び丙は確認した」と規定して、極度額に係る新契約書の規定の適用を排除するようにします。

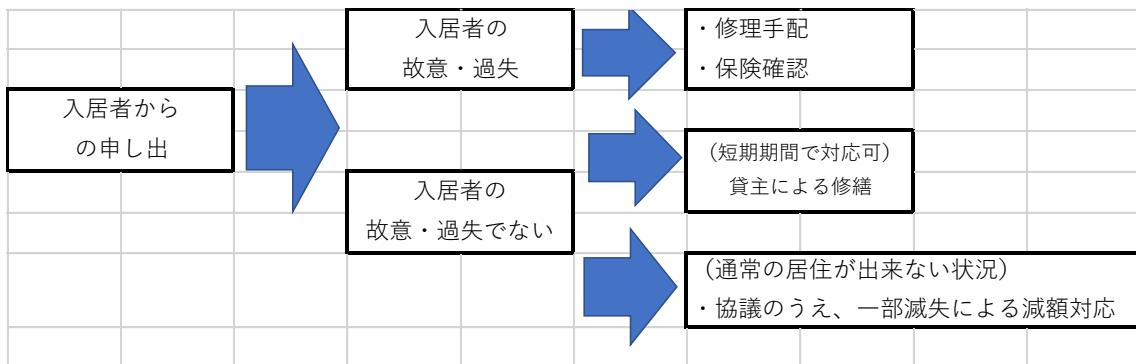
※2 この場合、賃貸借契約には改正民法が適用されますが、賃貸借に係る部分の民法の規定は任意規定であることから、特約があればその内容が優先して適用されます。自動更新条項は、期間満了までの間に何らの申し出がなければ、賃貸条件については従前のままとする内容の合意なので、自動更新時にあらためて契約書を取り交わさなければ、現契約書で定めている事項については、当該条項を改正民法の特約とすることにあらかじめ合意しているものと解することが可能でしょう。また、連帯保証については判例に従い現行民法の適用が継続します。したがってこの場合には、現契約書をそのまま使用すればよいということになります。

※3 自動更新である賃貸借契約の更新時期に契約書の取り交わしをした場合は、改正民法の適用となり、新契約書を使用(個人の連帯保証の場合は極度額の定めが必要)することとなります。

○一部滅失等による賃料減額への対応（考え方の整理）

- 1 現行民法では、借主の責任によらずに賃借物の一部が滅失した場合には、その滅失の割合に応じて、「賃借人が賃料の減額を請求することができる」とされていました。
改正民法では、単に物理的な滅失に限らず、「その他の事由により使用収益できなくなったとき」も対象とされました。このことから、設備等の不具合が生じた際に賃料をどのように扱うのか、今後大きな問題となってくることが予想されます。
- 2 しかしこの場合の「使用収益できなくなった」というのは、単なる設備の一時的な不具合を原因とするものを指すのではなく、物件の一部が物理的に滅失したのと同等と評価されるような事由を原因として使用収益できなくなった場合を指すものと解されます（民法の規定は「滅失その他の事由により」とされています）。より具体的には、その使用収益不能の「程度」が社会通念上の受容限度を超えて通常の物件の使用収益ができなくなるようなものであるとともに、使用収益不能の「期間」が物理的滅失における復旧のケースと同程度の期間を要するようなものが想定されていると考えられます。
- 3 したがって、例えば単なる設備等の不具合が発生し、その修理等が1週間程度で終了するような場合には、「一部滅失等」に係る規定ではなく「修繕」の規定により対応することになります。そして、修繕が完了するまでの間、借主には物件の使用収益に不便が生じることになるので、その不便さに対する配慮として、当事者間の合意で、賃料の一部を免除するという対応をとることは考えられます。しかしこれは、あくまでも修繕の実施に伴う対応であり、改正民法に規定する一部滅失等による賃料の当然減額とは別の取扱いであることに注意しなければなりません。
- 4 賃貸管理の実務においては、借主から設備等の不具合や、躯体構造部分の損傷などについて連絡があれば、その状況をすみやかに調査し、上記のどちらに該当するかを整理したうえで、修理の在り方や代替手段の提供等につき借主と協議をするとともに、貸主に対しても、早期の補修等の手配や代替手段の提供等を求めるようにすることが大切でしょう。
また、賃貸借契約書においては、設備等の不具合が生じたときや滅失その他の事由により使用収益できない状況となったと借主が認識したときは、速やかに貸主等に連絡すること、それを受けた貸主と借主は当該不具合への対応に關し協議のうえ対処することなどを規定しておくことも大切でしょう（全宅管理版契約書では、設備等の不具合等が生じた場合については第10条第3項・第4項で、一部滅失等については第13条第1項で、そのような取り扱いを規定しています）。さらには契約時に、一時的な断水や停電、ガスの供給停止、給湯器の故障、トイレやキッチンの水漏れ、窓ガラスのひび割れ

等については、契約書第13条ではなく、第10条の修繕の規定に基づくことを説明し、または契約書の特約欄に記載しておくことも考えられます。



注) 本解説の内容に関する書式や会員の皆様からの質問に対する回答等につきましては、
本会ホームページ会員専用サイト内で随時更新していくきますので、ご確認願います。

