

今月のテーマ

民法の改正は賃貸経営にどのような影響がある？（保証制度）

民法改正法案が国会に提出されて以来、改正点について多くお問い合わせをいただきます。協会でも「民法改正が賃貸経営に及ぼす影響」というセミナーを開催いたしました。多くの方の関心事は、原状回復と敷金に関するものですが、実は大きな影響を与える改正がなされます。

それは「保証制度」です。今回は保証制度の改正についてポイントをお話いたします。

【連帯保証人の責任の加重の否定】

連帯保証契約締結後に借入者の義務を加重しても、連帯保証人の責任は加重されないことになりました。例えば、主たる債務である賃料債務について、貸借人が賃料増額請求をして認められた場合（10万円→12万円）でも、増額分（2万円）については連帯保証人と新たに連帯保証契約を締結しない限り、保証債務を負わないこととなります。連帯保証人は従前の範囲（10万円）でのみ責任を負います。

【連帯保証の極度額】

個人に賃貸借契約の連帯保証人になってもう場合、新たに「極度額」（保証の上限額）を書面で合意しないと、その連帯保証契約は無効になります。従来の連帯保証契約は、「連帯保証人は借入者が貸借人に対する一切の債務を負う」というような内容でしたが、この契約条項は無効になります。また、連帯保証人の保証範囲は、家賃保証に限られません。

借入者の失火による損害賠償債務や、居室内で自殺した場合の損害賠償債務も含まれます。これらを考慮した上で、極度額（保証の上限額）を定めるとよいでしょう。

極度額によっては、連帯保証人になれない等のことが生じる可能性があります。その場合には、家賃債務保証会社を利用することになるでしょう。

【貸借人の情報提供義務】

保証人から借入者の債務の履行状況に関して請求があった場合、貸借人は情報を提供する義務が規定されました。

【施行後、従来からの

連帯保証契約はどうなる？】

改正法は、施行日より後に成立した契約等に適用するのが原則です。但し、賃貸借契約のような継続的契約の場合は、施行後に契約を更新した場合には、更新後の契約には改正法が適用されます。

従来の連帯保証契約書に極度額の定めがない場合、連帯保証人の条項は無効になりますので、ご注意ください。

①施行後に新たに連帯保証契約を締結する場合
→新たに賃貸借契約書に連帯保証人の「極度額」を定める。

②施行後に連帯保証契約を更新する場合
→更新後の連帯保証契約には「極度額」を定める。
(紺野猛士)

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023
東京都新宿区西新宿4-32-4
ハynesロフト9F
TEL 03(3320)6281
FAX 03(3378)4327

