

# 改正民法が不動産業界に与える影響とは？

民法の「債権」に関わる部分の改正が、平成32年4月1日から施行されることになりました。賃貸借契約を締結する際、連帯保証契約をすることが多いと思いますが、今回の改正民法は、賃貸借契約における連帯保証契約、ひいては、大家さんに大きな影響を与えます。本コーナーでは、改正民法が連帯保証契約に与える影響に関して説明いたしますので、参考にしてください。

## 「保証契約編」

### TOPIC …… 1

#### 『根保証契約』と『連帯保証契約』

#### 改正民法は、連帯保証契約に影響を与える

平成29年6月2日に債権法の改正を主たる内容とする改正民法（以下、単に「改正民法」といいます。）が公布されました。そして、同年12月15日の閣議決定によって、改正民法の施行日が平成32年4月1日に正式に決まりました。

端的に言えば、例えば、改正民法は、賃貸業における連帯保証契約に大きな影響を与えます。大家さんの皆様も、賃貸借契約を締結する際、連帯保証人との間で連帯保証契約を締結するかと考えていますので、改正民法の施行前に準備をおこなう必要があります。

ません。そこで今回は、保証契約に焦点を当てて解説したいと思います。

#### 賃貸借契約における連帯保証契約も根保証契約の一種

最初に、賃貸借契約の連帯保証の性質を確認しておかなければなりません。大家さんの皆様は、根保証契約という言葉をご存知でしょうか。簡単に言えば、根保証契約とは継続的な取引関係から生じる不特定・多数の債務のためにする保証をいい、銀行取引で多く用いられます。

しかしながら、賃貸借契約における連帯保証契約も、賃借人



#### 阿部 栄一郎

(あべ えいいちろう)

弁護士法人 丸の内ソレイユ  
法律事務所 弁護士

不動産は、「人生で最大の買い物」と言われるように、大きな価値を持つものです。トラブルを起こさない、起こった場合は後腐れないように解決する必要があります。疑問を先延ばしせずにご相談ください。

弁護士法人  
丸の内ソレイユ法律事務所  
〒100-0005  
東京都千代田区丸の内 2-2-1  
岸本ビルディング 4 階  
平日 9:00~18:00  
TEL : 03-5224-3801  
FAX : 03-5224-3802  
HP : <http://maru-soleil.jp/>



### TOPIC …… 2

#### 連帯保証契約を締結する際の極度額と適切な金額について

#### 賃貸借契約の連帯保証契約は、『極度額』を定めなければならない

現行の民法では、個人が保証人になる場合、貸金等の債務を除き、**包括根保証**（極度額の定めのない保証契約。極度額は、概ね、限度額と理解していただければ構いません。）が認められていました。なお、個人が貸金等の債務の保証人になる際の包括根保証は、平成17年4月1日施行の民法（現行民法）によって禁止されました。

しかしながら、改正民法では、個人が根保証契約する場合、包括根保証は全面的に禁止されました。具体的には、第465条の2第2項において、「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、其の効力を生じない。」と定めており、前項である同条第1項は、個人根保証人は、「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。」と定めています。

つまり、改正民法施行後は、賃貸借契約において連帯保証契約を締結する場合、きちんと極度額を定めなければならない必要があります。加えて、極度額の定めが適切な金額となっているかが今後の課題となりそうです（極度額をあまりにも高額に定めると、改正民法の趣旨を没却する、又は、公序良俗に反するとして、無効となる可能性もあるかと思えます）。

なお、平成17年4月1日施行の民法（現行民法）第446条第2項に、保証契約は書面によつてしなければ効力を生じないと定められておりますので、極度額も書面によつて定めなければなりません。



### 主債務者の履行状況に関する情報提供義務がある

改正民法は、第458条の2において、「保証人が主たる債務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關

する情報を提供しなければならぬ。」と定めています。

賃貸借契約の場合、連帯保証人は主債務者（賃借人）の委託を受けている場合がほとんどでしょうから、債権者である大家の皆様が、保証人から情報提供の請求があった場合、主債務者（賃借人）の履行状況等について情報提供をする義務を負います。なお、仮に、情報提供を怠った場合の制裁の規定はありません。ただし、一般論としては、保証人からの損害賠償請求や保証債務の履行請求の内容が制限されるといったことがあります。

### 改正民法が不動産業界に与える影響と保証契約編のまとめ

今回は、改正民法が賃貸業に与える影響のうち、保証契約に関するものを取り上げました。連帯保証契約の際の極度額の定め（書面に記載する必要がある）、保証人に対する情報提供義務は、いずれも保証人保護の要請から規定されたものです。債権者である大家の皆様からすれば、負担となるかもしれません。しかしながら、改正民法で定められる事項を遵守しない場合、連帯保証契約が無効となったり（連帯保証契約が無効の場合、当然、連帯保証人に対して賃借人の滞納賃料を請求することはできません）、損害賠償や保証債務の履行請求が制限されたりすることがあると考えられます。

保証人保護は、時代の要請でもありますので、改正民法の施行前から、改正民法に対応できるように準備しておくことが望ましいでしょう。

### 教えて！法律のプロ

**Q** 改正民法施行後において、連帯保証契約の再契約は必要でしょうか？

**A** 改正民法施行後において、従前の連帯保証契約の再契約は、必ずしも必要ありません。改正民法の附則第21条第1項は、「施行日前に締結された保証契約に係る保証債務については、なお従前の例による。」と定めており、民法改正前に締結した保証契約の効力を維持することを認めています。

しかしながら、現行民法下でも、賃貸借契約における連帯保証債務の履行請求が信義則違反とされ、一定期間の賃料相当額に限って請求が認められた裁判例があります。このような傾向は、改正民法施行後には、より強くなるかもしれません。賃借人にとっては連帯保証人に負担してもらえる額を、連帯保証人にとっては自分が負担する額を把握するためにも、任意に、極度額を定める方が良いと思います。

改正民法が施行される前から結ばれている連帯保証契約の扱いについてお話しします



阿部栄一郎 コラム

### KEYWORDS

#### 根保証契約とは？

継続的な取引関係から生じる不特定・多数の債務のためにする保証。銀行取引で多く用いられる。賃貸借契約では、貸貸人と賃借人との間の継続的な賃貸借契約から生じる不特定・多数の債務（賃料を始めとして、原状回復費用、損害賠償債務といった様々な債務の保証）を保証する契約。

#### 包括根保証とは？

極度額の定めのない保証契約。現行の民法では、個人が保証人になる場合、貸金等の債務を除き、包括根保証が認められていたが、改正民法によって禁止される。

### TOPIC

#### 3

### 一部滅失等による賃料の当然減額編 現行民法での賃料減額の仕組み

#### 改正民法は賃料額に影響を与える!?

平成29年6月2日に債権法の改正を主たる内容とする改正民法（以下、単に「改正民法」といいます。）が公布されました。そして、同年12月15日の閣議決定によって、改正民法の施行日が平成32年4月1日に正式に決まりました。

端的にいえば、改正民法は、賃料の減額に関して、大きな影響を与えます。大家さんの皆様も、改正民法が賃料に影響すると思われる、大きな関心を持つかと思えます。ですので、改正民法の施行前に法律関係がどのようになっているかを確認してほしいと思います。

今回は、賃貸物の一部滅失の際の賃料の減額について焦点を当てて解説していきます。

#### 改正前民法は賃料減額のために賃借人の請求が必要だった

改正民法がどう変わったかを説明するために、改正前民法（本コラム執筆時の現行民法。以下同じ。）との比較をしたいと思えます。

改正前民法では、第611条1項で、「賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。」と規定していました。その文言からも分かる通り、賃料の減額のためには、賃借人からの「請求」が必要とされています。

換言すれば、賃借人が賃料の減額請求さえしなければ、賃料は減額されることはありませんでした。

#### 改正民法では客観的な要件を満たせば当然に賃料減額となる

しかしながら、改正民法は、第611条1項で、「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益できなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益することができなくなった部分の割合に応じて、減額される。」と規定しています。

その規定からも分かる通り、賃借人からの請求の文言が削除されています。つまり、賃借人からの請求がなかったとしても、客観的な要件さえ満たせば、賃料は当然に減額されることになります。賃貸借契約が賃貸物の賃貸と賃料とで釣り合いをとっているため、一部の使用・収益ができ

なくなれば、その分、減額されるという考えから改正民法では上記のように改正されましたが、大家さんからすれば、負担となりえます。

阿部弁護士の連載コラムをPC・スマートフォンで読みたい方はコチラ！



阿部栄一郎 コラム

検索

### ～改正民法が不動産業界に与える影響～ まとめ

今回は、改正民法が賃貸業に影響を与えるうち、賃貸物の一部滅失等による賃料の当然減額について解説いたしました。改正民法施行後は、賃貸物の一部滅失等の場合には、賃料は、その使用・収益できなくなった部分に応じて割合的に減額となります。近年は、東日本大震災や熊本の大地震などが発生しています。そのような大地震がいつ、大家さんの保有している建物の付近で発生するかわかりません。また、大地震を伴わなくとも、賃貸物の一部滅失は発生することはあります。その際、法律関係はどのようになるのか、賃料はどうなるのかというのを前もって確認しておくことも重要かと思えますので、参考にしてください。