

借主の債務の担保

賃貸借契約の基本となる法律の一つである民法（債権編）の改正法が、平成29年6月に成立し、令和2年4月1日に施行されました。いくつかある改正内容の中で特に重要なポイントである『借主の債務の担保』を取り上げさせていただきます。

なお、賃貸借契約書は「住宅賃貸借契約書 A（全宅連策定）」を使用。

ポイントは「民法改正に係る契約書改定ポイントガイドブック（全宅連策定）」より抜粋。

いずれも、全宅連ホームページよりダウンロードすることができます。

● 頭書(6) 乙の債務の担保

担保の方法 <small>(本契約で採用するものにチェックし、その右欄に所定の事項を記載する)</small>	<input checked="" type="checkbox"/> 連帯保証人	氏 名	丙山 三郎
		住 所	東京都杉並区梅丘〇丁目〇番〇号
		極 度 額	〇〇〇万円
	<input type="checkbox"/> 家賃債務保証業者の提供する保証	家賃債務保証業者名	
		主たる事務所の所在地	
		家賃債務保証業者登録番号	国土交通大臣（ ）第 号



個人を連帯保証人とする場合、極度額を定めないと連帯保証契約は無効となりますので、頭書(6)の極度額欄に、貸主と連帯保証人との間で定めた極度額を記載します。なお、極度額は定額であることが必要とされるため、「〇〇円」と具体的な金額を記載することが基本となります。賃料の〇ヶ月分と定める場合には、契約期間中に賃料が変動することがありうることから「賃料〇ヶ月分（〇〇円）」と金額も併記するようにします。

注意点

1. 連帯保証人が個人の場合、住宅賃貸借契約書に極度額の定めがなければ、滞納家賃が発生しても連帯保証人は支払い義務を負わない。
2. 極度額とは、家賃・利息・損害賠償等の連帯保証人が負う可能性のある最大限の負担額をいう。
3. 極度額は、法的な制限は規定されていません。あまり高額になると連帯保証人になることを躊躇される可能性があるため、公序良俗や信義則にそった額が望ましい。
4. 連帯保証人なしで、家賃債務保証業者を利用する場合は保証内容を貸主に理解してもらうことが重要であり、トラブル防止につながります。

● (乙の債務の担保) 第21条

第21条 本契約においては、頭書(6)に記載する方法により、乙の債務を担保する。

- 2 頭書(6)で「連帯保証人」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。
 - 一 頭書(6)記載の連帯保証人（以下「丙」という。）は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする。
 - 二 前号の丙の負担は、頭書(6)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。
 - 三 丙が負担する債務の元本は、次のいずれかに該当するときに、確定するものとする。
 - ア 甲が、丙の財産について、賃料その他の本契約により生じる乙の金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったときに限る。
 - イ 丙が破産開始手続開始の決定を受けたとき
 - ウ 乙又は丙が死亡したとき
 - 四 前号に規定する場合又は丙が連帯保証人として要求される能力又は資力を失った場合は、第19条の規定に基づき乙は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする。
 - 五 前号の場合において新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第一号に定める義務を負うものとする。
 - 六 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。
- 3 頭書(6)で「家賃債務保証業者の提供する保証」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。
 - 一 頭書(6)記載の家賃債務保証会社が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に同保証を利用するために必要な手続きをとらなければならない。
 - 二 乙が前号の手続きをとらない場合その他乙の責に帰すべき事由により前号に定める保証が利用できない場合は、本契約は成立しないものとする。ただし、乙は、頭書(2)記載の契約の始期から本物件を明渡すまでの間の賃料相当損害金を負担しなければならない。
 - 三 前号本文の場合において、別に連帯保証人を立てることにより契約を成立させることを甲乙間で合意した場合には、前号の規定にかかわらず、甲と連帯保証人との間で連帯保証契約が成立したことをもって、頭書(2)記載の契約の始期に本契約が有効に成立したものとみなす。

● 契約条項

本契約書では、借主の債務の担保として、連帯保証人と家賃債務保証業者の保証とを選択し、または併用することとしています。頭書(6)の連帯保証人と家賃債務保証業者の欄のいずれか一方または両方にチェックを入れることになります。

ポイント Point

【連帯保証人を利用する場合】

- 判例は、賃貸借契約の更新があった場合、連帯保証人は特段の事情がない限り更新後の借主の債務についても責めを負うとしています（最高裁平成9年11月13日判決）。そこで第2項1号では、標準契約書の文言にならい「本契約が更新された場合においても、同様とする」と定め、賃貸借契約が更新された場合には連帯保証契約も継続し、賃貸借契約更新後に生じる借主の債務についても連帯保証人が責任を負うものとしています。
- 改正民法では、根保証における個人の連帯保証人は極度額を限度として責任を負うものとされていることから、頭書(6)に極度額を記載し、第2項2号で改正民法の規定に従った取扱いとすることを規定しています。
- 改正民法では、借主が死亡等した場合、保証債務は、その時点での借主の債務額を元本とする金額の範囲になるとする規定が設けられました。第2項3号では、その点を確認的に規定しています。
- 第2項4号・5号では、連帯保証人が死亡などした場合には、替わりの連帯保証人を立てることを義務付けています。
- 改正民法で保証人に対する情報提供の規定が設けられたことから（改正民法第458条の2）、第2項6号では、連帯保証人から依頼があったときは貸主は遅滞なく借主の債務の履行状況について情報提供することとする規定を設けています。

【家賃債務保証業者の保証を利用する場合】

- 家賃債務保証業者の保証を利用する場合には、貸主は、借主との間の賃貸借契約とは別に、当該業者に対する借主の保証委託契約に基づき、当該業者との間で契約をすることになります。そこで第3項1号では、当該保証内容は本契約とは別に締結される保証契約等によることとし、貸主・借主は、賃貸借契約期間の始期から当該保証が利用できるようにするために必要な手続きを取らなければならないこととしています。
- 家賃債務保証業者の保証を利用することが賃貸借契約の条件である場合には、借主の責めにより家賃債務保証業者を利用することができないときには、当該条件を満たさないことによって賃貸借契約の効力は生じず、結果として賃貸借契約が不成立となることを第3項2号で定めています。ただし、同項3号で代担保の提供等によって契約の不成立を回避することができる旨もあわせて規定しています。

注意点

原則として改正民法施行日より前に締結された契約については改正前の民法が適用され、施行日後に締結された契約については改正後の新しい民法が適用されます。