

朝日ミニミニ城北

ミニミニ城北新聞

民法改正に伴う賃貸契約への影響

今回の民法の改正が施行される、二〇一八年に先だって、改めて賃貸契約に関する影響を考えてみよう。取り上げるのは、保証人に関する事項だ。今回の民法改正では保証人保護策の拡充がされた。まず、保証契約締結時の義務として、①賃借人の情報提供義務②根保証契約における極度額の設定の二点が主に上げられる。

また、保証契約締結後の義務として、①主債務の履行状況に関する情報提供の義務②主債務者が期限の利益を喪失した場合の情報提供義務が規定された。保証契約締結時に主債務者に情報提供義務を負わせ、義務違反があれば保証人が保証契約を取り消すことができる。保証契約締結時の条文は以下の通りだ。第四百六十五条の十 主たる債務者は、事業のために負担する債務を主たる債務とする保証又は主たる債務の範囲に事業のために負担する債務が含まれる根保証の委託をするときは、委託を受ける者に対し、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。一、財産及び収支の状況 二、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 三、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に掲げる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、それによつて保証契約の申し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るときは、保証人は、保証契約を取り消すことができる。3、前二項の規定は、保証をする者が法人である場合には、適用しない。保証契約

でよく起こるトラブルとして、主債務者から「迷惑はかけない」と言われて保証人になったが、後々保証債務の履行を請求されるというケースがある。こういったトラブルを回避するには契約締結段階で保証人となる者に十分な説明と情報提供を行う必要がある。今回の改正案では、保証人が事業用不動産の賃貸借契約締結する際に、主債務者（賃借人）の虚偽の説明により、賃借人の資産状況などについて誤認した場合、債権者（賃貸人）が知り得た時には、保証人は保証契約を取り消すことが出来る。ただ、注意点として、事業性債務の場合限り適用されるということに留意しておく必要がある。また、保証人が法人の場合は、賃借人の契約締結時の情報提供義務はなく、義務違反だからといって取り消すことは出来ない。よって、賃貸人としては債務の履行を間違いないように、改正案468条の10第1項各号の内容を契約の中で説明しておくことが重要となる。実際の契

約書内に記載する例文としては「賃借人は連帯保証人に対して、この事項を説明したことを賃貸人に誓約する」といったものが考えられる。第四百六十五条の二 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であつて保証人が法人でないものの保証人は、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從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、第四百四十六條第二項及び第三項の規定は、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。右記の規定は、賃借人の家賃の未払いやそれに伴う遅延損害金など、契約時に想定した金額を上回る多額な債務が生じた際に保証契約者を守るために規定された。これは保証人が負うべき責任の範囲や上限を予め定めた上で契約を締結しなければ保証契約が無効となるものだ。契約書の記載

例としては「極度額を〇円とする」などがある。また、極度額は契約時に明確に金額で定めないとならないため、「家賃の〇ヶ月分」という記載を行うことは出来ない。よって、契約更新などで賃料が変更される際には注意が必要となる。事前には高額の極度額を設定した場合には公序良俗により無効となる場合もあるため、こちらも注意が必要だ。では、保証契約締結後の義務にはどのようなものがあるのか。第四百五十八條の二 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、保証人の請求があつた時には、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從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。第四百五十八條の三 主たる債務者が期限の利益を有する場合には、その利益を喪失したときは、債権者は、保証人に対し、その利益の喪失を知つた時から二箇月以内、その旨を通知しなければならない。2、前項

の期間内に同項の通知をしなかったときは、債権者は、保証人に対し、主たる債務者が期限の利益を喪失した時から同項の通知を現にするまでに生じた遅延損害金に係る保証債務の履行を請求することができる。3、前二項の規定は、保証人が法人である場合には適用しない。債務が発生した際に、債務不履行による遅延損害金の蓄積が長期にわたり、そのことを保証人が把握できずに保証人への請求が高額化するケースがある。これらの防止目的で、保証人からの請求により、賃借人には賃借人による債務不履行の關係や債務の残額などについて遅滞なく提供する義務が生ずる。これは保証人が法人の場合でも同様だ。また、債務の分割払いや、期限や延滞損害金の取り決めがある時に賃借人が履行できなかった場合、賃借人は遅滞なく保証人にその旨を通知しなくては、賃借人が期限の利益喪失後から通知までの間の遅延損害金を請求出来なくなる。こちらは法人の場合は通知義務はない。こういった背景から民法改正後からは個人保証よりも、賃料保証会社の利用が増えてくることが考えられる。