

ミニミニ城北新聞

民法改正後の賃貸管理業務のポイント

平成29年5月26日に成立した民法改正法。施行は平成32年の予定だ。様々な改正がされる民法だが、その影響は賃貸管理業務にも大きな影響を与える。今回は賃貸管理業務において大きな影響を与えるポイントの内「保証」に絞って解説を行う。保証についてはまず「極度額の設定」が必要となった。個人の保証人では保証する金額の極度額を予め設定し、契約書に記載する形だ。これにより保証人は自分が最大でどの程度の保証を行う事になるのか知ることが出来る。ではどの程度を極度額として設定すれば良いのか。例えば、入居者が火災を発生させてしまった、あるいは自殺をしてしまった場合、個人の連帯保証人はこれらの場合も保証する事になる。実際にこう言った事態になったときに、その修繕額や家賃減額は少なくとも賃料1年分で済むケースは少ないだろう。制度上は大きな額を極度額として設定しても問題はないが、実際には家賃の6カ月程度の極度額が設定できる範囲として落ち着くとみられている。仮に5万円の家賃だとすれば6カ月分、30万円の保証額とな

る。この金額でも高額と言えるが、果たして30万円で火災時の保証や、自殺時の原状回復費用を賄うことが出来るかと言えれば難しく、個人の保証人では必要なリスクヘッジが出来ない可能性が高いと言わざるを得ない。では今後、「家賃滞納」「原状回復」「不法行為」「居室内での事故」と言った事が起こった場合に、保証はどのようにしていけば良いのか。原状回復に関しては(株)ミニミニ(東京都港区)のスーパー君シリーズのような原状回復に特化した管理会社の商品に頼るのも良いだろう。それ以外の部分については個人保証よりも、保証会社や保険といった金融商品でカバーする必要があると予想される。個人の保証人がいるから、と楽観している場合、実際に保証が必要となった時に「極度額」で賄えないリスクがあることを賃貸人(家主)は知っておく必要がある。立てた保証人が年金暮らしの親であった場合、どの程度の保証額が賄えるのか、また、保証人が死亡した場合にその報告がないまま保証人不在となるようなリスクもケースとしては考えられる。た

だ、個人保証にメリットがない訳ではない。家賃滞納時などは入居者と直接連絡が取れる手段となるため保証会社を利用するよりも、個人の保証人の方がスムーズに解決するケースが多いからだ。保証会社と個人の保証人の良いところを取るのなら、保証会社を使いつつ、個人の保証人については「緊急連絡先」として書面を取るのも手だろう。また、個人の保証人を立てた際に注意したい点に「元本額の確定」というものがある。保証額ではなく、元本額の確定であることに留意してほしい。この元本額の確定という概念は新民法から導入されたものだ。まず、元本額が確定する条件を見てみよう。①主たる債務者又は保証人の死亡(主債務者破産は含まない) ②保証人の財産に対する強制執行又は担保権実行となる。では、元本額の確定とはどういったものか。例えば、ファミリー向けの物件で「契約者が父」が死亡した場合、母子は継続して住み続けるケースが考えられる。元本が確定する条件①「主たる債務者」にあたるため、死亡時点での債

務がゼロの場合は債務ゼロとして確定する。この後に家賃の滞納があった場合でも債権者(家主)は保証人に請求することが出来ない。ただし、借主の死亡後も賃貸借契約自体は相続されると考えられている。そして新民法では、保証人は継承せず、改めて保証人を取り直す必要がある。この時に新たな保証人が確保できない場合でも、具体的な対策はない。なお、家賃滞納などによる遅延損害金も含めた金額が「極度額の上限」となるためこちらも注意が必要だ。さらに、元本が確定する①の条件には「保証人の死亡」も含まれている。この場合も連帯保証人の死亡時点で新たな保証人の取り直しが必要となる。考えられるリスクとしては、連帯保証人が死亡したことを債権者が知らされないケースが考えられる。保証人不在のまま契約が継承することとは貸主としては避けたいところだ。この辺りは死亡事実がスムーズに通達されるような仕組みが必要だろう。次に、契約更新時における注意点について説明しよう。民法改正後の賃貸借契約の更新ではどのような注意が必要か。まず、改正前に締結した賃貸借契約を改正後に更新を行う際に「極度額の上限」は不要であることを覚えておきたい。ただし、「再締結」の場合には改正後の法が適用されるため、極度額の上限が必要になる。ここで注意したい点は、

「保証契約には更新がない」とされていることだ。最高裁判決では「更新時に保証を終えるなどの明確な記述がない限り、保証は続く」とされているからだ。ただし「定期借家契約」と「保証契約を更新」した場合は、これに当てはまらない。定期借家契約は契約満了時点で契約完了となる。し、保証契約を更新(保証人のサインを契約書に記入)した場合の2点が例外となる。特に保証契約の更新に関しては注意が必要で、更新契約書内で2年毎に連帯保証人のサインを記入していると、「連帯保証人を更新した」とみなされる。つまり改正後の民法が適用され「極度額の設定」が必要となり、旧民法対応の契約書の使用は法に反することになる。次は3つの説明義務について説明しよう。説明義務には「賃貸人の説明義務が2つ」と「賃借人の説明義務が1つ」の計3つだ。①賃貸人は貸主からの委託を受けて保証した者(個人・法人問わず)から請求があった場合、債権者(家主)は主たる債務者についての元本・利息・損害賠償・その他について、不履行の有無・残額、弁済期が到来しているものの額などを説明する義務がある。説明を怠ると、請求額が制限される恐れがある。②賃貸人は滞納家賃などの分割払いをする約束を、期限の利益の喪失約款を入れた状態で取り付けた場合、期限内に約束通りの分割

金が支払われないとき、分割払いの条件は取り払われ一括で支払わなければならない。この時に連帯保証人を取る場合には期限の利益の喪失時には貸主が通知義務を負うこととなる。これは書面に残さなくてはならない。仮に、貸主が保証人に通知をしなかった場合にはどうなるか。期限の利益を喪失した時から2カ月以内に通知をしなければ、期限の利益を喪失した時から遅延損害金を保証人に請求出来なくなる。一方、賃借人側は事業用物件の際に「説明義務」が発生する。内容としては、事業のための債務に依拠するとき、借主は、個人の保証人に対して、①財産や収支の状況②ほかの債務の額や弁済状況③主たる債務の担保の有無や内容を説明する義務がある。情報を提供せず、または事実と異なる情報を提供したとき、債権者がそのことを知っていた、または債権者が知ることができた場合には個人保証人は保証契約を取り消し可能だ。これらの説明義務に關しての対策としては書面を作る必要があるだろう。例としては①保証人は財産情報などの情報の提供を受けた。②賃借人は提供情報があることを認める。などの確認書類だ。2年後に迫る民法改正。改正後の業務や書類の見直しは業界での急務であると言える。