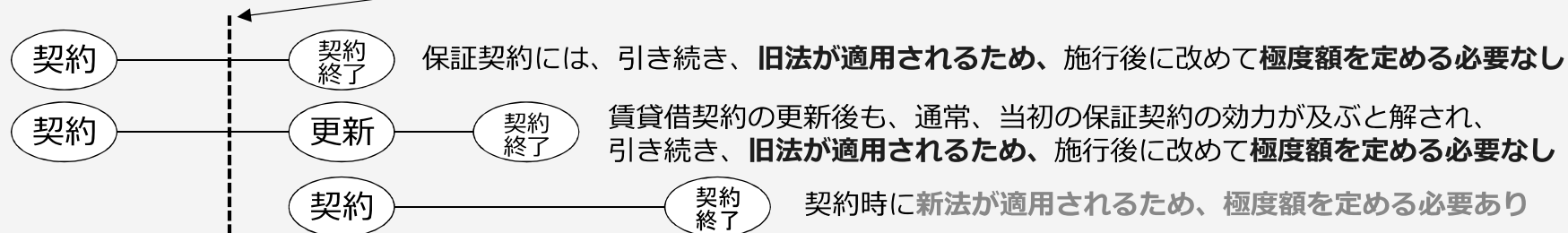


【参考】民法改正の影響（連帯保証契約）①

【契約時期と民法改正法の適用関係】

平成32年（2020年）4月1日 民法改正法施行



＜賃貸借契約更新後の、保証契約の効力について＞

- **賃貸借契約が更新された場合でも**、通常、保証人は更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証するというのが当事者の合理的意思と解されるため、**特段の事情がない限り保証契約の効力が及ぶ**とされている。
(平成9年11月13日最高裁判所第一小法廷判決)

特段の事情 …

- ・ 賃貸借契約において、「更新後は、連帯保証人の責めを免れる」旨を明示している等、反対意思がうかがえる場合
- ・ 賃借人が複数年にわたり賃料を支払っていないのに、その事実を連帯保証人に通知せず、賃貸借契約を更新する等、信義則違反にあたるような場合

※ 地裁平成20.2.21 公営住宅の事業主体Xが賃借人の保証人に対し、約10年分の未払賃料等の支払いを求めた事案において、Xは約13年間、連帯保証人に催告書を送付することなく放置していたものであり（略）請求権が形骸的に存続していることを帰化として、敢えて訴訟に及んでいるものであり、Xの請求は権利の濫用として許されないとされた。

【「連帯保証人」ではない「保証人」の扱い】

- 保証契約のうち、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が根保証契約である。
- 根保証契約であって保証人が法人でない個人根保証契約については、極度額を定めなければその効力を生じない。
⇒ **賃貸借契約書における文言が「保証人」であっても、その債務が不特定であれば、根保証契約となるため、民法改正法施行後は、極度額を定める必要が生じる。**

【参考】民法改正の影響（連帯保証契約）②

【個人根保証契約の元本の確定事由】

- 個人保証契約の元本は、主たる債務者又は保証人が死亡したときなどに確定する。

【貸主から保証人への情報提供】

- 民法改正法において、主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務（第458条の2）において、保証人からの請求があった場合における情報提供義務が規定されたが、賃貸借契約が更新された場合に、その旨を貸主から保証人に通知することは義務とはなっていない。

主たる債務の履行状況 … 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

- 賃貸住宅標準契約書（再改訂版）（案）においては、この点に関し、「紛争防止の観点から、**賃貸借契約が更新された場合には、貸主は連帯保証人への通知に努めることが望ましい**と考えられる。」と記載している。

（参考）民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（抄）

（主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務）

第458条の2 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、損害賠償その他そ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関する情報を提供しなければならない。

（個人根保証契約の保証人の責任等）

第465条の2 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（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）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。

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446条第2項及び第3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。

（個人根保証契約の元本の確定事由）

第465条の4 次に掲げる場合には、個人根保証契約における主たる債務の元本は、確定する。ただし、第1号に掲げる場合にあっては、強制執行又は担保権の実行の開始があったときに限る。

一 債権者が、保証人の財産について、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。

二 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。

三 主たる債務者又は保証人が死亡したとき。（以下略）

附則

（贈与等に関する経過措置）

第34条 施行日前に贈与、売買、消費貸借（略）、使用貸借、賃貸借、雇用、請負、委任、寄託又は組合の各契約が締結された場合におけるこれらの契約及びこれらの契約に付随する買戻しその他の特約については、なお従前の例による。

2 前項の規定にかかわらず、新法第604条第2項の規定は、施行日以降にその契約の更新に係る合意がされるときにも適用する。