不動産ビジネス専門家協会
PREB通信

第29回

債権法改正と建物賃貸借の保証

不動産オーナーにとって、賃料の未納や滞納は大きな問題であると同時に、誰しも直面する可能性を持った身近な問題ともいえる。昨今では家賃債務保証会社の活用が一般的となっているが、保証制度そのものが大きく変わろうとしている。

1 はじめに

債権法が改正され、2020年4月から施行されます。

今回は、従前の実務から大きく変わる、ビルオーナーが注意すべき「保証」制度の改正について概要をご説明します。

2 保証制度の改正

(1) 重要な改正点

建物賃貸借の保証はいわゆる「根保証」といわれるものであり、改正により大きく変わります。

特に重要な改正点として、①極度額の定めが必要となること、②元本確定事由が設けられたこと、③賃貸人や賃借人の保証人に対する情報提供義務が定められたこと、が挙げられます。以下、これらについてご説明します。

なお、賃貸借の保証の場合、保証人が個人の場合と法人（家賃保証会社など）の場合があり、また、賃貸借が事業目的（事務所、店舗など）の場合とそれ以外（個人の住居など）の場合があり、改正内容の適用関係については下の表のようになります。

(2) 極度額の定め（●）

個人が賃貸借の保証人になる場合、保証の極度額を定めなければなりません。極度額とは、保証人が保証債務を負う上限額を意味します。具体的には、契約書に、「保証の極度額を○万円とする。」などといった定め方をすることが考えられます。

他方、「賃料が増額された場合には増額後の月額賃料の○か月分とする。」といった趣旨に解されるような定め方ですと、極度額が契約締結時に確定しているといえないので、保証が無効になると解されますので避けなければなりません。

(3) 元本確定事由（▲）

個人が賃貸借の保証人である場合、一定の元本確定事由（保証人の破産、死亡など）が生ずると、保証の対象となる債務の元本がその時点で確定します。この元本確定後に賃借人が負った賃料債務などは、保証の対象になりません。

たとえば、平成30年3月の時点で賃借人が賃料を100万円滞納していたところ、同年4月に元本確定事由（例えば保証人の破産）が生じ、その後、5月に、賃借人が滞納していた100万円を全額弁済して滞納がそのことを知っていたようなときには、保証人は保証契約を取りの後、6月から賃借人がまた賃料の滞納を始めたとしても、もはや保証人の保証の対象にはなりません。

(4) 情報提供義務

情報提供義務には、2つの種類があります。

ア　1つは、契約締結時の賃借人の保証人に対する情報提供義務で（▲）、これは、賃貸借が事業目的で、かつ、保証人が個人の場合にのみ適用されます。オフィスの賃貸借について、賃借人である会社の代表者が知人（個人）に保証を委託するような場合です。この場合、賃借人が保証人に情報提供しなければならないのは、①賃借人の財産および収支の状況、②賃貸借契約に基づく債務以外に負担している債務の状況等、③他の担保の提供等です。

そして、たとえば、賃借人がこの情報提供義務に違反し、賃貸人がそのことを知っていたようなときには、保証人は保証契約を取り消すことができます。

もう1つは、契約期間中の賃貸人の保証人に対する情報提供義務で（◎）、これは、基本的に全ての賃貸借の保証の場合に適用されます。

賃貸人は、保証人から求められたときは、遅滞なく、賃借人の賃料の支払状況等（延滞賃料の有無や延滞額等）についての情報提供をしなければなりません。

賃貸人がこの情報提供義務に違反した場合の効果についての定めはありませんが、一般の契約違反と同様に、賃貸人は保証人に対して損害賠償義務を負う可能性があります。

	保証人が個人	保証人が法人
事業目的の賃貸借（事務所、店舗）	●極度額の定めが必要 ▲元本確定事由あり ★賃借人の情報提供義務 ◎賃貸人の情報提供義務（※）	◎賃貸人の情報提供義務（※）
事業目的以外の賃貸借（住居）	●極度額の定めが必要 ▲元本確定事由あり ◎賃貸人の情報提供義務（※）	

※　賃借人からの保証委託による場合に適用される。

今月の筆者

●プロフィール

2002年弁護士登録。企業法務全般（企業顧問）、不動産、相続、法人・個人の倒産等を主に取り扱う。不動産案件（売買、賃貸借に関する契約、トラブル等）について日常的に多くの相談に応じている。

関口総合法律事務所
弁護士
尾原　央典氏

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101　（☎03－3527－1876）
http://www.fudosan-pro.biz/