

さ来年 2020 年 4 月 1 日の改正民法の施行により拡充される個人根保証に係る規律中、不動産賃貸に最も影響が大きいと言われているのが、改正前民法に規定のある貸金等個人根保証の規律が個人根保証一般に拡大されることである（個人根保証とは、不特定の債務について個人が保証人となる保証をいう）。個人根保証人保護のため、貸金債務等を個人が根保証する場合は、極度額を要式契約で定めなければ無効となるとの民法改正が既に平成 16 年に行われていたが、2020 年 4 月 1 日の改正民法の施行により、これが個人根保証一般に拡大されるものである（465 条の 2、第 2 項）。なお、事業性のある借入金を個人が根保証するには、原則として公正証書による契約が必要であるが（例外はいわゆる経営者保証）、不動産賃貸借契約に係る個人根保証人には公正証書による契約は必要ない。

（不動産賃貸借契約への影響）

ところで、不動産賃貸借に係る家賃保証（保証人が法人である場合を除く。）も、個人根保証に該当するので、改正民法下では極度額の規律の適用を受けることになり、従って、改正民法が施行される 2020 年 4 月 1 日以降に、新規に不動産賃貸借契約が締結されるに当たり、例えば、賃貸借契約書の保証人欄に個人の保証人が署名押印する方式で保証契約を締結する場合には、署名押印のみでは足りず、極度額を記載する必要がある。

（個人根保証のある不動産賃貸借契約における元本確定期日の規律）

しかし、不動産賃貸借契約においては、借地借家法等の規律により一定期間の契約の継続が強行法規的に要請されているにも関わらず、その途中で保証人の責任のみが、元本確定期日の経過により消滅してしまうのは貸貸人にとって不利益が大きい。そこで、元本確定期日に関する貸付等個人根保証の規律の個人根保証一般への拡大は見送られている（改正民法施行後も、貸金等個人根保証契約に限って適用される）（465 条の 3）。ここで元本確定期日とは、元本の保証期間を保証契約締結日から 5 年を限度とし、それを超える定めは効力をもち、また、元本保証の期間の定めがない場合は、元本の確定が根保証契約締結日から 3 年になることを言う。

（個人根保証のある不動産賃貸借契約における元本確定事由）

さらに、不動産賃貸借家賃に係る個人根保証の場合において、主たる債務者の財産に対して強制執行・担保権が実行されたり、主たる債務者の破産が開始されたりした場合でも、賃貸借契約は終了することなく継続されることが想定されるため、その場合に保証人の責任のみが消滅してしまうことは貸貸人に対して生ずる不利益が大きい。そこで主たる債務者の財産に対する強制執行・担保権の実行あるいは主たる債務者の破産が元本確定事由になるという貸金等個人根保証契約の規律を個人根保証契約一般へ拡大することも見送られた（これに対し、貸金等個人根保証では、主たる債務者が破産決定等を受ければ元本は確定する。破産決定以降、債務者が新たな借り入れにより債務を負うことを想定とする必要がないからである）。

しかし、①根保証人が破産決定を受けたとき、②主たる債務者又は保証人が死亡したとき、③根保証人の財産に強制執行又は担保権の実行がなされたときは、それらは元本確定事由になるという貸金等根保証契約の規律は個人根保証契約一般に拡大されても問題はないため、この部分は貸金等個人根保証の規定が個人根保証一般に拡大される。(465条の4)。なお、ややわかりにくいのが、主債務者の死亡が個人根保証一般の元本確定事由として拡張されるのは、個人根保証の保証人はあくまでも主債務者に着目して保証をしているのであり、相続人と根保証人との間に信頼関係はないことから、主債務者が死亡した場合に、その相続人が承継する債務に対してまで、根保証人が保証することは予定されていないからである。同様に、根保証人の死亡の場合についても、債権者は根保証人の相続人の資産まで見込んで根保証契約を締結しているわけではないので、個人根保証契約一般の元本確定事由となる。従って、根保証人死亡後に発生した債務については根保証人の相続人は責任を負わないことになる。

(図表1) 貸金等個人根保証の個人根保証一般への拡大の有無

	拡大の有無	根拠条文
極度額	○ (拡大)	465条の2
元本確定期日	× (拡大せず)	465条の3
元本確定事由	△ (一部拡大)	465条の4

(根保証契約における極度額の設定に係る留意事項について)

極度額とは、元本、利息、損害賠償等、保証債務に関する全てを含んだ、保証人が負担する最大限の金額のことである。確定した元本に対する遅延損害金が生じる場合であっても、その遅延損害金を含めて最大限保証人が払うべき金額が極度額になる(例えば、元本が100万円に確定すると、その後の遅延損害金がどれだけ増えても極度額以上の支払い義務を根保証人は負わない)。

極度額は、個人の根保証人が負う最大限の負担額を保証契約時に示して、根保証人が保証人になるかどうかを判断させるためのものであり、具体的な金額表示がなされるのが常識的であろうが、仮に金額表示が無く、「賃料〇ヶ月分」という決め方であっても、当該賃料の額が具体的に定まっていれば、その後賃料額が増額されても極度額の計算は当初の額でなされることが定められていれば、その規定は有効と解されるというのが数人の弁護士の見解である(しかし、賃料が増額された場合に、極度額も上がるという契約は認められない。488条2項)。

個人根保証契約の限度額は、根保証人の責任を限定するための規律であるが、建物賃貸借契約等の不動産賃貸借でも、賃貸人から賃借人に対して極度額を超える多額の請求権が発生する可能性も考えられるところであり、個人保証人の責任限度額を超えるような事由の発生可能性があるような場合には、賃貸人は別途、そのリスクをカバーするため、民間による保険契約を併用することなどを検討すべきであろう。

なお、極度額の大きさをどのように設定するのかに関する明文の規制はないが、数人の弁護士の見解では、賃料、物件等の保証の目的や保証人の資力などと比較して極端に大きな場合は、公序良俗違反として当該根保証契約は無効となる可能性があるとのことである。

(保証契約締結時の情報提供義務の不動産賃貸への影響)

改正民法 465 条の 10 は

- (1) 事業のために生じる債務の個人保証を依頼するときは、債務者は、当該個人に対して債務者の財産や収支、債務の状況、担保として提供するものがあるか等を説明しなければならない。
- (2) 債務者がその説明をせず、事実と異なる説明をしたこと（以下「不実の説明等」）によって個人が保証人となった場合で、債権者が不実の説明等があったことを知っていたか又は知ることができたときは、当該個人保証人は保証契約を取り消せる。

旨を定めた。

上記 (1) は、事務所や工場等事業に使う物件の賃貸借契約の個人保証人に対しては、賃借人の情報提供義務が生ずることを意味する（事業のための賃貸借ではない、例えば居住用の住宅の賃貸借にはこの義務は生じない）。そして (2) により、債務者による不実の説明等がなされ、そのことを賃借人が知ることができた場合などは、個人保証人は、賃借人との間の保証契約を取り消せることになる。

改正民法におけるこの規定の新設により、個人保証人は、賃借人の不実の説明等を理由に保証契約の取消を主張することが可能になるため、実務上は大変大きな影響が生じ得るが、この場合に賃借人は、不実の説明等がなかった、又は不実の説明等を知ることができなかったことを主張して、保証契約を維持しようとするであろう。

このようなトラブルを避けるため、賃貸借契約及び個人保証契約の際、「保証人は、賃借人から、賃借人の財産状況等の事実関係について……との説明を受けたことを確認する。賃借人は、同内容が事実であることを誓約する」等の書面が作成されるべきこと及びこの内容を賃借人に通知すべきことが、数人の弁護士の見解として提案されている。

(保証人の請求による情報提供義務についての不動産賃貸への影響)

改正民法 458 条の 3 では、「保証人（法人を含む。）から請求があれば、債権者は、主たる債務の元本、利息、損害賠償、その他、主たる債務に関する全ての債務について、不履行の有無、残額、履行期限が過ぎているものの額を知らせなければならない」旨が規定された。このため、賃借人の保証人から賃借人に対して賃料遅滞状況等の照会があった場合、賃借人がこれに答える義務が生じる。この規定は、保証人が主債務者の不履行の有無を事前に知り、遅延損害金等を含む多額の保証債務の履行を不意に求められる事態を回避するために設けられた。この場合の、債権者による情報提供義務は、個人保証人からの照会に限られず、法人保証人からの照会も含む。

この義務に違反した場合の罰則規定はないが、照会に正確に応じなかったことなどによる債務不履行による損害賠償、保証契約の解除が求められる可能性がある。

(期限の利益の喪失についての情報提供義務の不動産賃貸への影響)

改正民法 458 条の 3 は

- (1) 主たる債務に期限の利益（直ちに全額ではなく、いついつまでいくら支払えばよいという約束）がある場合で、主たる債務者が期限の利益を喪失したときは、債権者は、個人保証人に対し、期限の利益喪失を知ったときから 2 ヶ月以内に、期限の利益を喪失したことを通知しなければならない。

(2) その通知を債権者がしなかったときは、債権者は、当該保証人に対しては、期限の利益喪失時から通知をするまでの間の遅延損害金を請求できない。

旨を定めた。

家賃賃料債務は毎月払うもので、分割払いとして期限の利益が付されたものではないので、(1)の規定は家賃賃料債務について直接の適用はないが、賃貸人・賃借人間で滞納賃料等を分割払いにする合意がなされたときは、期限の利益が付されたものとして、例えば、「2回分の滞納賃料の支払いを怠ったときは残額全額を直ちに支払わなければならない」という約束を当事者間で行い、実際に当該支払いが2回分遅延したときには、賃借人は「期限の利益を喪失した」ことになる。

このような場合、賃貸人は、個人保証人に2ヶ月以内にそのことを通知しなければならない、主たる債務について期限の利益が付された場合、保証人にもその効力が及び(保証債務の附従性)、保証人に対しても債務者の債務の一括払いを求められる事態となるので、債権者に個人保証人に対する当該事由の通知義務が課されている。

そして、(2)により、賃貸人がその通知をしなかったときは、賃貸人は期限の利益喪失時点から通知を実際にしたときまでの間の遅延損害金の請求を保証人に対しては請求できないことになった。

以上の根保証を含む保証人に対する情報提供義務に関する規律の要点を一表に整理すると図表2のようになる。

(図表2) 保証人への情報提供義務

		情報提供者	保証人への情報提供内容	効果	保証人の範囲
債権者の保証契約締結時(事業のために生じる債務の個人保証を依頼するとき)(465条の10)		主債務者	債務者の財産や収支、債務の状況、担保として提供するものがあるか等	債務者が債務についての説明をせず、または、事実と異なる説明をしたことによって、個人が保証人となった場合で、債権者が不実の説明等があったことを知っていたか又は知ることができたときは、保証人は保証契約を取り消せる。	委託を受けた個人
契約締結後(主債務は貸金等に限らない)	主たる債務者の保証人からの請求時(458条の2)	債権者	主たる債務の元本、利息、損害賠償、その他、主たる債務に関する全ての債務について、不履行の有無、残額、履行期限が過ぎているものの額	義務に違反しても罰則規定はない。不履行の効果は、照会に正確に応じなかったことなどによる債務不履行による損害賠償、保証契約の解除が考えられる。	委託を受けた個人、委託を受けた法人
	期限の利益喪失時(458条の3)	債権者	(期限の利益の喪失を知ったときから2ヶ月以内に)、主たる債務者が期限の利益を喪失したこと	通知をしなかったときは、賃貸人は期限の利益喪失時点から通知を実際にしたときまでの間の遅延損害金の請求を保証人に対しては請求できない。	個人(委託の有無を問わない)

（改正民法の極度額の定めは不動産賃貸借契約の更新契約に適用があるのか）

改正民法施行前に締結され、保証人が存在するが極度額の定めのない賃貸借契約が、改正民法施行後に更新時期を迎えた場合に、新たに極度額を設ける必要があるのか、それとも、極度額を定めない保証契約は引き続き有効なのか、経過措置に明文の規定がないので問題となる。これについては明確な決め手がなく、専門家の間でも見解が分かれているが、私見としては、合意更新であれば、新たな契約を締結するものなので、改正民法が適用される一方、法定更新や自動更新であれば、新たな意思に基づく契約行為がないので、従前の例によるものとして扱う（すなわち限度額を定めないままの保証契約は引き続き有効である）ことが適当ではないかと考えられる。

（荒井 俊行）