

前回のリサーチ・メモ「民法改正の動向と不動産実務について 3」に引き続き、今回は保証に伴う、「契約締結時の情報提供義務」、「主たる債務の履行状況に関する情報提供義務」及び「保証債務の付従性」について解説する。なお、本稿のうち意見に関わる部分は、筆者の個人の見解である。

■ 契約締結時の情報提供義務

現行規定と問題の所在

保証契約は、保証人になろうとする者と主債務者との個人的情義等から行われるものが多いことや、保証契約の際には保証人が現実に履行を求められるかが不確定であることから、保証人になろうとする者が自己の責任を十分に認識していないまま安易に契約が結ばれる場合も多く、保証人が多額の保証債務の履行を求められるという、保証人の予測に反した結果になることが多く生じている。

保証人が予想に反して保証債務の履行を求められるという事態が生じないようにする必要があるが、保証人の意思表示に錯誤があったとか詐欺に基づくものであるといえる場合は多くはない。現行の民法では、保証人に対する説明義務や情報提供は明確には規定されていない。そこで、保証契約の時点で保証人に適切な情報を提供する制度を設ける必要がある。

たたき台

以上を踏まえ、契約締結時の保証人に対する情報提供義務について、次のたたき台が示された¹。まず、委託を受けた保証人に対して、主債務者の財産の状況等の情報提供義務についての規定を設けることとしている。委託を受けた保証人とは、主債務者から委託を受けて保証人になった者であり、不動産賃貸借の個人保証は、委託を受けた保証人に当たる。また、主債務者の財産の状況等の情報提供義務を課されるのは、主債務者自身となる。なお、情報提供義務を負うのは、主債務者が事業のために負担する債務についての保証を委託する場合としている。したがって、一般の住宅の家賃保証であれば、事業のための債務ではなく、情報提供義務が課されることはない。

契約締結時の情報提供義務に関して、次のような規定を新たに設けるものとする。

- (1) 事業のために債務を負担する者がその債務について保証を委託しようとするときは、保証人になろうとする者（法人を除く。）に対し、次に掲げる事項を説明しなければならない。
 - ア 収入及び現在の資産
 - イ 主たる債務以外に負っている債務の有無、額及び履行状況
 - ウ 主たる債務についての他の担保の有無及びその内容
- (2) 主たる債務者が委託を受けた保証人に対して上記(1)の説明をせず、又は虚偽の説明をしたために委託を受けた者が上記(1)各号に掲げる事項について誤認をし、それによって保証契約の申込み又は虚偽の説明をしたことを債権者が知り、又は知ることができたときは、保証人は、保証

契約を取り消すことができる。

不動産実務への影響と留意事項

中間試案においては、主債務者（賃借人）ではなく、債権者（賃貸人）が保証人に対し、主債務者の財産の状況等を説明しなければならないこととされており、また、事業のための債務負担にも限定されていない。その場合は、賃貸人にとって、保証契約締結時に主債務者（賃貸人）の資産や債務の状況を保証人に説明することは過大な責務になるおそれがあった。しかし、主債務者（賃借人）と保証人との間に保証委託契約の両当事者という関係がある場合に、主債務者（賃借人）に関する情報の提供義務を債権者に負わせることには合理性がないという批判や、債権者（賃貸人）が主債務者（賃借人）の資力について十分に把握するのは困難であることも多いことなどから、説明責任を主債務者（賃借人）自身に負わせることとなった。

したがって、一般の住宅の家賃の保証については、実務に影響はない。

■ 主たる債務の履行状況に関する情報提供義務

現行規定と問題の所在

主債務者が主債務について債務不履行に陥ったが、保証人が長期間にわたってそのことを知らず、保証人が請求を受ける時点では遅延損害金が積み重なって多額の履行を求められるという酷な結果になる場合がある。そのため、主債務の履行状況について保証人が知る手段を設ける必要がある。また、債権者の側からも、金融機関が守秘義務を負うことを考慮すると、保証人からの照会に対して回答することが許されるかどうか判断に迷う場合があるとの指摘があり、保証人から照会があった場合に債権者が採るべき行為に関する規律を設ける必要がある。しかしながら、現行の民法では、債務の履行状況に関する情報提供義務は明確には規定されていない。

たたき台

以上を踏まえ、委託を受けた保証人が請求したときは、債権者は、主債務者による債務不履行の有無や債務の残額などについて情報提供しなければならない旨の規定を設ける、次のたたき台が示されたⁱⁱ。

なお、債権者に対して情報を求めることができるのを委託を受けた保証人に限定したのは、債務不履行の有無や主債務の額などは主債務者の信用などに関する情報であるから、主債務者の委託を受けていない場合にまで、これらの情報を請求する権利を与えるのは相当でないと考えられるからである。また、債権者が保証人からの請求に対して提供しなければならない情報は、①債務不履行の有無、②履行期が到来した金額（既払額を除く。）である。これらの情報は、保証人が現時点又は将来に負う責任の内容を把握するために必要なものだからである。

請求による履行状況の情報提供義務について、次のような規定を新たに設けるものとする。

債権者は、委託を受けた保証人から請求があったときは、保証人に対し、遅滞なく、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。

- (1) 主たる債務についての不履行の有無
- (2) 履行期が到来した元本、利息及び遅延損害金の額（既払額を除く。）

また、主たる債務の履行状況に関する情報提供義務に関し、分割払いの定めによる期限の利益を有する場合において、その利益を失ったときは、保証人に対し、その旨の通知をする義務を課す規律の検討がされているⁱⁱⁱ。

分割払いの定めによる期限の利益とは、分割払いでは、支払いの期限が来なければ支払いを求められることはないことである。この場合、1回でも支払いが遅れたときには残金を一括して支払うという特約がついている場合があり、1回でも遅れると残金を一括して支払わねばならなくなったり、延滞損害金を払わねばならなくなったりして、期限の利益を失うことになり、保証人も不利益を被ることとなる。

そこで、保証人保護のため情報提供義務を課そうとするものであるが、滞納した賃料を分割払いする場合等を除き、不動産の賃貸借には影響がないこと、また、未だ条文は検討段階で素案になっていないことから、ここでは詳述しない。

不動産実務への影響と留意事項

一般に、保証人から債務者（賃借人）の債務の履行状況について聞かれれば、債権者（賃貸人）は当然情報提供を行うであろう。逆に、債権者（賃貸人）が保証人に賃借人（債務者）の賃料滞納の状況を一切知らせずに長期間放置していたことを理由に、保証契約の履行請求が棄却された判例がある^{iv}。保証に伴うトラブルを避けるためにも、保証人から請求があった場合の履行状況の情報提供義務は望ましいものと言えよう。

なお、中間試案では、賃料の滞納があったときは、保証人に対し遅滞なく通知しなければならないものとされており、賃貸人にとって負担が重くなると考えられたが、保証人からの請求があったときに限定されたので、負担も重くないものと思われる。

■ 保証債務の付従性

現行規定と問題の所在

一般に、保証債務には付従性があるとされている。保証債務の付従性とは、一つには主債務がなければ成立しないという性質、二つ目に主債務より重くなることはないという性質、三つ目に主債務が消滅すれば消滅するという性質である。この二つ目について、民法第448条は、保証債務の内容が主債務よりも重い場合には、保証債務の内容も主債務の限度に減縮されるとしている。しかし、保証契約の締結後に主債務の内容が加重された場合については、明文の規定が存在せず、保証債務が主債務と同様に加重されるのか、保証債務は加重されないのかが明確ではない。

この点については、保証契約の締結後に主債務の内容が加重された場合であっても、保証債務にその影響は及ばないと解されている。

現行民法 448 条（保証人の負担が主たる債務より重い場合）

保証人の負担が債務の目的又は態様において主たる債務より重いときは、これを主たる債務の限度に減縮する。

たたき台

以上を踏まえ、主たる債務の目的又は態様が保証契約の締結後に加重された場合であっても、保証人の負担は加重されないことを明らかにする、次のたたき台が示された^v。

民法第448条の規律を次のように改めるものとする。

- (1) 保証人の負担が債務の目的又は態様において主たる債務より重いときは、これを主たる債務の限度に減縮する。
- (2) 主たる債務の目的又は態様が保証契約の締結後に加重されたときであっても、保証人の負担は加重されない。

不動産実務への影響と留意事項

家賃保証について、賃料の増額は、家賃保証契約の目的自体なんら変わるものではなく目的の加重に当たるとはならない。問題は、態様の加重に当たるとどうかであるが、借地借家法により保護された賃料について、その範囲で増額したからといって、通常は態様の加重には当たらないものと考えられる。その意味では、不動産実務に及ぼす特段の影響はないものと思われる。ただし、契約締結後に延滞損害金を2か月分から3か月分にする等の改定は態様の加重に当たると思われ、当該改定は保証契約に及ばないことになるので、注意が必要である。

(大野 淳)

ⁱ 民法（債権関係）の改正に関する要綱案のたたき台(10)pp9-10

<http://www.moj.go.jp/content/000121590.pdf>

ⁱⁱ i pp10-11

ⁱⁱⁱ 民法(債権関係)の改正に関する要綱案の取りまとめに向けた検討(12)pp1-3

<http://www.moj.go.jp/content/000121591.pdf>

^{iv} 市営住宅の管理者が、賃料不払いを理由に賃貸契約を解除のうえ、賃貸借契約上の連帯保証人に対し、約10年分の未払い賃料等の支払いを求めた事案において、連帯保証人に賃料滞納の状況を一切知らせず放置していたことから、その請求は権利の濫用であるとして棄却された。(H20.2.21 広島地裁)

RETIO71-094 2008.11

^v 民法(債権関係)の改正に関する要綱案のたたき台(2)pp22-23

<http://www.moj.go.jp/content/000118482.pdf>