

今月のテーマ

民法改正が不動産賃貸借契約に与える影響 ～アパートの連帯保証契約！極度額設定が義務化～

民法の改正が2017年参議院本会議で可決・成立し、2020年4月1日から改正民法が施行されることになっております。
今回は、改正民法の中でアパート等の賃貸借契約において、どのような影響があるのか。賃貸借契約書上にある「連帯保証人」の「極度額」設定に注目してみたいと思います。

(1) 改正民法の内容

2020年4月1日以降に新たに賃貸借契約書を締結する際に、「連帯保証人」に署名・押印してもらうケースでは、「極度額の明記」が必要となりました。

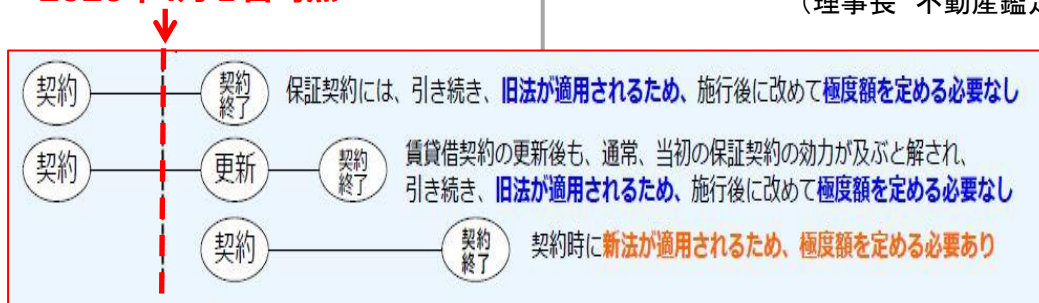
従前は、「連帯保証人」の欄に署名・押印のみが必要でしたが、民法改正により、「極度額」の項が追加となったわけです。「極度額」とは、例えば賃借人に家賃滞納等があった場合に、連帯保証人へ請求可能な金額が「極度額」となります。仮に「極度額」以上の滞納があった場合でも、連帯保証人に対しては、「極度額」までしか請求できないことになります。

連帯保証人の署名・押印があったとしても、「極度額」を賃貸借契約書に記載しなかった場合には、そもそも連帯保証人へ家賃滞納分等を請求できなくなりますので、注意が必要です。

(2) 実務上のポイント

それでは、2020年4月1日以前に賃貸借契約書が締結されており、2020年4月1日以降に「更新契約書」が締結される場合には、「極度額」を記載する必要はあるのでしょうか。

2020年4月1日時点



答えは、「更新契約書」に「極度額」を記載する必要は「なし」となります。理由としては、「賃貸借契約の更新後も、当初の保証契約の効力が及び、旧民法が適用になるため」です。それぞれのパターンを図示すると下図のようになります。

(3) 留意すべき事項

上記において、2020年4月1日以降に締結する「更新契約書」には、「極度額」を記載する必要はないと説明いたしましたが、以下の場合には、注意が必要です。

・「更新契約書」に「連帯保証人」が署名・押印する場合
貸主・借主が更新契約書に署名押印のほか、「連帯保証人」にも署名・押印を求める場合には、「極度額」の記載が「必要」になるとの見解が法務省から出ております。
以上から、実務的に「更新契約書」を締結する際には、「貸主及び借主の署名・調印のみ実施し、連帯保証人の署名・押印を求めていかない」とする実務的な対応が現段階(2019年11月現在)ではよいと思います。

(4) 極度額の設定金額について

具体的な極度額の設定にあたっては、賃貸借物件の種類、賃料水準等が様々であることから、貸主及び連帯保証人等の関係当事者間で充分協議を行うことが必要となります。よって、一概に「いくら」の極度額が妥当か」と明言するのは難しいです。

参考としては、国土交通省から「極度額に関する参考資料(平成30年3月30日付)」が開示されておりますので、ご参照いただければと思います。

(理事長 不動産鑑定士 手塚康弘)

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023
東京都新宿区西新宿4-32-4
ハynesロフティ9F
TEL 03(3320)6281
FAX 03(3378)4327

