

## 【宅建業者のための民法改正ガイドブック追補】

【2019年8月30日版】

弁 護 士 立 川 正 雄

〒231-0005

横浜市中区本町一丁目3番地

綜 通 横 浜 ビ ル 8 階

立 川 ・ 及 川 法 律 事 務 所

TEL:045-664-9115

FAX:045-664-9118

Eメール: [tachilaw@rg8.so-net.ne.jp](mailto:tachilaw@rg8.so-net.ne.jp)

HP: <http://www.tachilaw.com/>

### 第1章 読者・受講生の質問にお答えして

#### 第1 賃貸建物の一部滅失等による賃料減額特約

【問1】立川先生は、ガイドブック（第2部第4章）において「賃貸物件の使用に支障が生じたことによる賃料減額」について、「何も契約書には定めず、設備の故障等により賃貸建物の使用に支障が生じた場合には、適切な家賃減額（補償）を行う。」旨の説明（25ページ）をしているが、このように何も定めなくても問題がないか？もう少し詳しく説明して欲しい。

【答】

- 1 賃貸建物の一部滅失等による家賃の減額の民法611条は、強行規定ではなく任意規定とされるので、特約による変更が可能である。
- 2 そこで特約により借主に有利に変更し、「賃貸物件の使用に支障が生じた場合でも、賃貸物件が使用できれば賃料の減額を認めない」特約の例を紹介している。しかし、この様な特約では、居住用の建物賃貸借契約においては、貸主が事業者、借主が消費者となる場合が多いの

で、消費者契約法の適用により特約が無効になる可能性がある。

3 ただ、当職が顧問先との民法改正による契約改定の相談をしたり、講演会に置いてる受講生の質問を受けて議論をしていると、実務家からは「このような減額の規定を正面から定めると、減額が必要のない場合にも請求を受けて現場は困る」という質問・要望が多数出されている。

4 そのため当職は、近時は「現場の対応マニュアルをしっかり作って指導していただければ、この賃貸建物の一部滅失等による家賃の減額の規定は特に定めなくて良い。」と言うアドバイスをすることが多くなっている。

5 そのような対応で良いと言う理由は以下の通りである。

1) 契約書に何も定めないと、民法611条の規定がそのまま適用される。

2) したがって賃貸建物の全部又は一部が滅失したり設備が使えなかった場合には、民法に規定に従って家賃の減額をしなければならない。

3) 賃貸借契約に設備等の故障により家賃の減額を請求できるという事は書いていなければ、本当に減額が必要な場合には貸主側に要求をしていくことが多いと思われるので誠実に対応すればよい。

4) また何も定めをおかないことで消費者契約法に違反すると指摘される事は無い。

6 事業用物件で借主が会社の場合

1) なおガイドブックでは、特約Aとして「賃貸物件の使用に支障が生じた場合でも、賃貸物件が使用できれば賃料の減額を認めない」特約を示しているが、この特約については、消費者契約法が適用されない事業用物件の賃貸借で使用しても良いと考えている。

- 2) 借主が事業者であり、経済的負担能力が高いからである。この特約を定めても裁判所は公序良俗に反するとか、借地借家法の精神に反するので無効であるとまでは判示しないと予想している。

## 第2 保証会社が借主に求償する場合の個人の連帯保証人

【問2】事業用建物の貸主会社と借主会社、保証会社、借主の個人の連帯保証人がいる。ただ、借主側の個人の連帯保証人は貸主に対し、借主の借家契約の連帯保証をせず、保証会社が借主に対して求償権を行使する際の借主の連帯保証をする、という形で連帯保証人が立つことがある。このような形態をとれば、ガイドブックにある借主会社が個人の連帯保証人に会社の財務状況を説明しなくて良いか？

### 【答】

- 1 結論として借主会社は、保証を委託した個人の連帯保証人に対し、借主会社の財務状況を説明しなければならない。
- 2 質問の趣旨としては、建物の借主会社の連帯保証人にならなければ、借主会社は財務状況を連帯保証人に説明しなくて済むのではないかという発想からなされていると思われる。
- 3 しかしよく考えてみると、保証会社が借主会社に対して代払い家賃の求償をする場合、借主会社が保証会社に対して負担する求償債務を個人の連帯保証人が保証するという形になる。この求償債務は改正民法第465条の10（**契約締結時の情報提供義務**）の一項に定める「**事業のために負担する債務**」となるので、やはり借主会社は保証を頼んだ個人の連帯保証人に会社の財務状況を説明しなければならない。

【改正後】民法第465条の10（契約締結時の情報提供義務）

- 1 主たる債務者は、事業のために負担する債務についての保証を委託するときは、委託を受ける者（法人を除く。）に対し、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) 財産及び収支の状況
  - 2) 主たる債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況
  - 3) 主たる債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容
- 2 主たる債務者が前項各号の説明をせず、又は事実と異なる説明をしたために委託を受けた者がその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その承諾の意思表示をした場合において、主たる債務者がその事項に関して情報を提供せず又は事実と異なる情報を提供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。
- 3 前2項の規定は、保証をする者が法人である場合には、適用しない。

## 第2章 民法改正法の施行についての法務省見解と実務の対応

本書の執筆完了後、神奈川県弁護士会において2019年（平成31年）3月12日法務省の民法改正の説明会があり、その説明会において解説者から重大な発言があり、実務処理に大きな影響を与えるものと考えられるので、ここに追補として紹介する。

## 第1 改正法の適用と普通借家契約の更新

【問3】2019年6月1日からの2年契約を建物賃貸借契約（普通借家契約）で締結し、借主に個人の保証人を見つけてもらい改正民法施行前だったので、極度額は定めず連帯保証人になってもらった。以下の場合で、更新契約後又は再契約後に生じた家賃滞納につき連帯保証人は責任を負うか？

### 【小問1】連帯保証人も更新契約書に署名押印

2021年5月になり更新契約を交わす際に、連帯保証人にも署名押印させた（保証の条項も更新契約書にあった）。この更新契約書の連帯保証条項に極度額を定めないと、更新後に発生した滞納家賃について連帯保証人は責任を負うか？

### 【小問2】更新契約書に連帯保証人は署名押印せず、貸主・借主だけ押印

2021年5月の更新契約を交わす際に、連帯保証人には署名押印させず、貸主・借主だけ署名して更新契約書を作成した。連帯保証条項に極度額を定めないと、更新後に発生した滞納家賃について連帯保証人は責任を負うか？

### 【小問3】更新契約書に連帯保証人は署名押印せず、貸主・借主だけ押印し、更新の事実を連帯保証人に通知

2021年6月1日更新契約を交わす際に、連帯保証人には署名押印させず、貸主・借主だけ署名して更新契約書を作成した。ただ、連帯保証人には「あなたが連帯保証した賃貸借契約は貸主・借主だけ署名押印して更新したが、連帯保証人であるあなたは更新後も連帯保証責任を負いますよ。」という趣旨の通知だけした。連帯保証条項に極度額を定めないと、更新後に発生した滞納家賃について連帯保証人は責任を負うか？

### 【小問4】自動更新

2019年6月1日からの2年契約を建物賃貸借契約（普通借家契約）で締結し、借主に個人の保証人を見つけてもらい改正民法施行前だったので、極度額は定めず連帯保証人になってもらった。ただ、更新契約を締結するのが面倒だったので、自

動更新の特約を付けたので、2021年6月1日からの更新は契約書を全く作成していない。連帯保証条項に極度額を定める必要があるか？

**【小問5】定期借家**

2019年6月1日からの2年契約を定期建物賃貸借契約（定期借家契約）で締結し、借主に個人の保証人を見つけてもらい改正民法施行前だったので、極度額は定めず連帯保証人になってもらった。2021年5月の再契約を交わす際に、連帯保証人にも署名押印してもらったが、連帯保証条項に極度額を定めずに再契約書を作成した。連帯保証条項は有効か？

**【小問6】更新時に保証人を変更する場合**

2019年6月1日からの2年契約を建物賃貸借契約（普通借家契約）で締結し、借主に個人の保証人を見つけてもらい改正民法施行前だったので、極度額は定めず連帯保証人になってもらった。ところが、この連帯保証人が2020年8月に死亡したので、2021年5月になり更新契約を交わす際に、新しい個人の連帯保証人を立ててもらい、貸主・借主・新連帯保証人の三者で更新契約書を作成した。この契約書の保証条項には、保証人の責任の極度額を定めないとはいけな  
いか？

**【小問7】改正民法施行後、借家権の譲渡をする場合**

**【答】**

1 各小問の答

**【小問1】** 連帯保証人も更新契約書に署名押印したことで、新規の保証契約を締結したと認定されると、更新後の保証契約が無効になる、保証人に責任を負ってもらえなくなるので注意。

**【小問2】** 更新契約書に連帯保証人は署名押印せず、貸主・借主だけ押印した場合には、保証契約に改正法は適用されないの  
ので、普通借家契約の合意更新後の不払いは、全て保証人に責任を負

ってもらえる。

【小問3】更新契約書に連帯保証人は署名押印せず、貸主・借主だけ押印し、更新の事実を連帯保証人に通知した場合も、保証契約に改正法は適用されないので、普通借家契約の合意更新後の不払いは、全て保証人に責任を負ってもらえる。

【小問4】自動更新は、貸主・借主・連帯保証人は新しい更新契約書を作成しないので、保証契約に改正法は適用されず、普通借家契約の自動更新後の不払いは、全て保証人に責任を負ってもらえる。同じく、更新契約書を作成しない法定更新も同様である。

【小問5】定期借家の再契約は、新規の契約であり、保証契約も新たに行われるので、施行後の再契約には改正法が適用され、保証人の責任限度額の定めをしないと保証契約が無効になる。保証人に責任を負ってもらえなくなる。

- 2 民法の改正法は、施行後に新規に契約したもののから適用されるという原則はすでに説明済みである。
- 3 問題は、最初の借家契約については改正法の施行前だったので改正法が適用されない前提で、個人の連帯保証人に極度額をつけないで契約をする。この処理は法的に正しい。何の問題もない。
- 4 ところが改正法の施行後である2020年4月1日以降に賃貸借契約が更新された場合、この更新契約には、「新規の契約」として改正法が適用されるかが問題となる。
- 5 普通借家の更新は、「新規の契約ではない。更新前の契約の延長に過ぎない。」と考えるのが通説・判例であった。しかも、普通借家の更新は、合意更新・法定更新・自動更新全て同じ性質を持ち、「新規の契約ではない。更新前の契約の延長に過ぎない。」とされていた。
- 6 のちに紹介するが、これまで、普通借家から定期借家への切り替えの制限や、短期貸借権保護規定の適用においても、普通借家の更新は新規の契約ではなくこの更新前の契約の継続に過ぎ

ないから、この普通借家の締結時期は最初の新規契約の締結時であると処理されてきた。

7 ところが上記法務省の説明会では、改正民法の適用、特に、更新契約では、改正民法を適用して保証人の極度額を設けるかについて、重大な見解が示された。法務省の見解は以下の通りである。

- 1) 改正法の施行後である2020年4月1日以降に賃貸借契約が更新された場合、この更新契約には、「新規の契約」として改正法が適用されるかについては、見解が分かれている。
- 2) しかし、法務省としては、「①改正法の施行後である2020年4月1日以降に賃貸借契約が更新され、②この更新契約書に連帯保証人が署名押印したことにより新たな保証契約が締結されたと評価される場合には、改正民法が適用され、更新契約では連帯保証人の極度額を定めなければならない。」という見解を取る。法務省に問い合わせがあるとこのように答えている。
- 3) したがって、更新契約書に連帯保証人が署名押印したにもかかわらず、極度額を定めないと連帯保証の条項が無効となり、更新後に滞納家賃が生じても保証人に請求ができなくなるので注意されたい。
- 4) 上記の例とは異なり、この新契約書に連帯保証人が署名押印せず、ただ貸主と借主とだけが署名押印して合意更新をした場合には、連帯保証人の責任について極度額を設けなくても改正前の民法が適用されるので保証人の責任は継続する。
- 5) また神奈川県弁護士会から提出された、「連帯保証人には署名押印させず、貸主・借主だけ署名して更新契約書を作成した。ただ、連帯保証人には『あなたが連帯保証した賃貸借契約は貸主・借主だけ署名押印して更新したが、連帯保証人であるあなたは更新後も連帯保証責任を負いますよ。』という趣旨の通知だけした。」場合に極度額を定めなくてよいかとの事前質問については、法務省担当者としては「連帯保証人は署名押印していないので更新契約に連帯保証人の極度額を定めなくても有効



である（更新後の滞納家賃について連帯保証人は責任を負う）」と考えている。

- 6) 法務省担当者としては、更新契約書に連帯保証人が署名押印した場合には、「新たな連帯保証の契約として改正民法を適用する」と言う見解はおかしくないと考えている。
- 8 このような解説がされた背景には以下のような事情がある。
  - 1) 法務省の担当官が執筆した民法の改正法の解説本として、「一問一答 民法（債権関係改正）商事法務」が出版されている。
  - 2) この本のQ 205として、普通借家契約の更新がされた場合の改正民法の適用が取り上げられている。
  - 3) この解説の中に、「賃貸借契約の更新時に新たな保証契約が締結され、または合意によって保証契約が更新された場合には、この保証については保証に関する新法の規定が適用される」（極度額を定めないと保証契約が無効になる）との解説が記載されている。
  - 4) 以上の解説がなされてるため、弁護士側としては事前質問を出して法務省見解を確認したために、このような解説がなされたものである。
- 9 法務省の見解を踏まえた実務上の対応について

裁判所の判例が確定するまでは、立法担当者である法務省の見解が一番権威ある解釈とみられてしまう。そこでこの法務省の見解を前提にすると以下の対処が貸主・仲介業者・管理業者に必要になってくる。

- 1) 連帯保証人の責任について、極度額を定めないようにしたいのであれば、更新時に連帯保証人に署名押印させて新たな更新契約書を作ってはならない。
- 2) 実務的に一番理想的な処理は、更新契約書を作るのであれば、貸主と借主とだけで署名押印し、連帯保証人には「合意更新したので合意更新後も連帯保証人の責任は継続する。」旨の通知を出す。この通知は、連帯保証人に連帯保証していることの自覚を持ってもらう処理である。

- 1 0 ただ、このような対処をするにしても、もし法務省見解が厳格に適用されると、真面目に更新契約書を作り、極度額を定めず連帯保証人にも署名押印させた、真面目な貸主は損をするという現実である。
- 1 1 確かに法務省の見解もある場面において正しい解釈と言える場合がある。
- 1) 例えば、2019年6月1日からの2年契約を建物賃貸借契約（普通借家契約）で締結し、借主に個人の保証人を見つけてもらい改正民法施行前だったので、極度額は定めず連帯保証人になってもらった。ところが2021年6月の更新は法定更新されたまま継続した。その後2022年に当初の連帯保証人が死亡したため、2022年に新たな個人の保証人が連帯保証契約を締結した事例を考えてみる。
  - 2) 2022年の新連帯保証人が貸主と締結する連帯保証契約は、民法改正後の新規の保証契約であることは誰もが認められる。従ってこの保証契約の保証人の責任については、改正民法が適用され極度額を定めなければならないという結論に対しては誰も異議を挟まないと思われる。
- 1 2 問題は、一問一答が指摘する「新規の保証契約が締結された」という認定はどのような事情があればできるかである。
- 1) 一般にこの更新契約書を作成するときに、貸主・借主さらに連帯保証人が署名した場合でも、旧保証契約を合意解約して新規の保証契約を締結したという認識は全くないといってよい。
  - 2) 更新契約書に署名押印する貸主借主連帯保証人の意思は、更新前の契約条件を確認する意味しかないというのが実態である。
  - 3) これに対し、改正民法施行後に施行前の借家契約の連帯保証条項が争われ、改正民法施行後に貸主と連帯保証人が和解し、改めて連帯保証契約を締結したというのであれば「新規の保証契約が締結された」といえる。
  - 4) しかしこれを「連帯保証人が署名して更新契約書を作成した」

場合に、「新規の保証契約が締結された」と認定するのは契約の実情を無視した認定と言わざるを得ない。

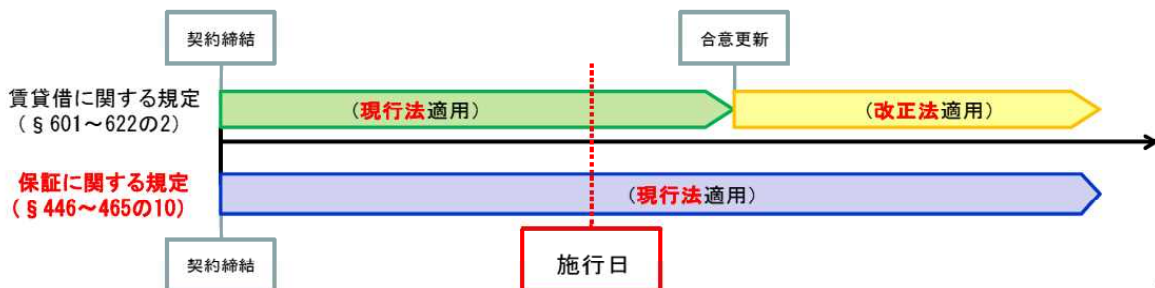
- 1 3 このように考えてみると、改正民法は適用され保証人の極度額を定めなければいけない保証契約とは、改正民法施行後に新たな保証契約が締結された場合であり、普通借家契約の更新とは何ら関係のない民法の適用であるという言い方もできる。
- 1 4 従って、「合意更新に改正法が適用されるかどうか」という問題提起そのものも本当の論点をとらえた議論とは言えないといえる。
- 1 5 さらにわかりやすく連帯保証契約に対する改正法の適用を議論するのであれば、以下のように解説するのが正しいのではないか？
  - 1) 改正民法施行後に新規の保証契約が締結されたと認定できる場合には改正民法が適用される。
  - 2) 例 1 : 連帯保証人が死亡したため、改正法施行後に貸主と個人の連帯保証人が新たな連帯保証契約を締結した場合。
  - 3) 例 2 : この新契約の際に何らかのトラブルが発生し、改正法施行後に更新契約を作成する際に、新たな保証契約を貸主と借主が締結した場合。
- 1 6 法務省の「民法（債権関係）の改正に関する説明資料」の問題点
  - 1) 法務省はこの説明資料 19 頁で以下のような解説図を用いて、賃貸借が施行後に合意更新された場合の、改正法の適用について説明をしている。

## 改正法の施行日前に締結された保証契約の取扱い

改正法の施行日前に締結された保証契約に係る保証債務については、**現行法**のルールが適用される。(改正法附則第21条)

→ 例えば、改正法の施行日前に、賃借人の債務の一切を保証する旨の保証契約が締結された場合には、以下の図のとおり。

※ただし、保証契約が更新後の債務も保証する趣旨でされていた場合についてのものである。



19

- 2) 保証契約について、「貸貸借が合意更新されても、原則保証契約には新法が適用されない」という説明自体は正しい。
- 3) しかし、この説明図で気になるのは、「施行後に貸貸借契約が合意更新されると改正法が適用される」との説明図になっている点である。
- 4) そもそも、「普通借家契約が合意更新されても、新規の契約とはみなされず、更新前の当初の契約が続いている。従って、合意更新されても改正法は適用されない。」と考えるのが、これまでの改正法の施行の考え方で、これは後記の改正法適用実例でも明らかなはずである。
- 5) 上記神奈川県弁護士会の説明会で、「法務省は普通借家の合意更新は新規の契約であるから、施行後の新規契約として改正法が適用されると考えているのか？」と質問したが、法務省の担当者からは回答がなかった。
- 6) 法務省がもし本当に「普通借家の合意更新は新規の契約であるから、施行後の新規契約として改正法が適用される」と考えているのであれば、実務に多大な影響が生じる。
- 7) たとえば、改正法が適用される普通借家契約では、賃借人の修繕は原則貸貸人への通知が必要になった(民法第607条の2)。また、また、サブリース形態の自動形成ができるよう

になった（民法第605条の2）。法務省は、施行前に締結された普通借家契約が施行後更新されると、このような新法でのみ認められたルールも適用されると考えているのであろうか？

**【改正後】民法第607条の2（賃借人による修繕）**

賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

- 一 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。
- 二 急迫の事情があるとき。

**【改正後】民法第605条の2**

- 2 前項の規定にかかわらず、不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及びその不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない。この場合において、譲渡人と譲受人又はその承継人との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人に留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人又はその承継人に移転する。
- 
- 1 7 合意更新があっても、新規の賃貸借契約とみられない事例1（定期借家契約への切り替え）
    - 1) 定期借家契約の法律が施行された平成12年3月1日である。
    - 2) この法律の施行については、居住用の普通借家契約で施行日前に締結されたものについては、定期借家契約への切り替えは合意があってもできない。
    - 3) 逆に、施行日以後に新規に締結された居住用の普通借家契約は、合意があれば定期借家への切り替えが認められる。
    - 4) ところが、平成12年3月1日の施行日前に締結された居住用普通借家契約がこの施行日後に合意更新された場合でも、普通借家契約の合意更新は新規の契約ではないから、平成12年

3月1日の施行日前に締結されたものとして、定期借家契約への切り替えができない。

- 1 8 合意更新があっても、新規の賃貸借契約とみられない実例2（短期賃借権の適用）
  - 1) 短期賃借権の保護制度が廃止されたのは、平成16年4月1日である。
  - 2) 言い換えると、平成16年4月1日以降に新規に締結された借家の短期賃借権は、短期賃借権の保護制度で保護されない。
  - 3) ところが、平成16年4月1日より前に締結された普通借家の短期賃借権は、平成16年4月1日以後に合意更新されても、新規の普通借家契約とは評価されず、この施行日前の普通借家契約として、短期賃借権の保護制度の対象となる。
  - 4) 以上のように、これまでの法律の施行の場面においては、合意更新があっても、更新前の契約と更新後の契約は同じもので、この普通借家契約が締結された日は更新前の当初の契約日とされている。
- 1 9 更新への新法適用に関する法制審議会の検討
  - 1) 民法の改正の内容を検討した法制審議会では、賃貸借の更新がされた場合、改正法が適用されるかについて深い議論はなされておらず、「施行日前に賃貸借契約が締結された場合であっても、施行日以後にその賃貸借契約の更新の合意がされるときは、改正後の民法の規定を適用することとする考え方があり得る。」と指摘がなされているだけである（民法（債権関係）部会資料 85。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（18）の4頁）。
  - 2) 以上、普通借家の更新契約に改正法が適用されるかについての法務省見解は実務に与える影響が大きいため、是非Q&Aを作成して、見解の真意を明確にして頂きたい。

## 第2 個人根保証人の元本の確定事由を変更する特約（被担保債権

## の範囲の特約)

【問題点と法務省担当者の説明】不動産業界では、連帯保証人の責任は、建物明け渡し・精算終了まで続くと言うのがこれまでの常識でした。ところが今回の改正で、借主の死亡が確定事由となっているため、以下のような特約による変更の可否を本書で説明している。この論点については、予想通り、「今回の改正の趣旨である保証人の保護の観点から、借主の死亡を確定事由とする民法の規定は強行法であり、下記の特約による変更はできないと考える」と解説された。従って、本書の解説通り判例で特約が認められるまでは、特約による変更はできないと考えておいた方が良さそうである。

【問4】借主や保証人の死亡後に発生する債務について、解釈論で救済されることを待つのではなく、貸主・管理業者としては、せめて極度額の範囲内でよいので、以下の特約により改正前の現状の債務については保証してもらえないか？

【答】

1 仮に特約を作るなら、以下のような特約が考えられる。

### 第〇条（連帯保証人）

1 連帯保証人は、本契約によって借主が貸主に対して負担する一切の債務について保証し、借主と連帯して履行の責を負うものとします。ただし、連帯保証人が個人の場合は極度額〇〇万円を責任の上限とするものとします。

【注】連帯保証人が会社の場合でも使えるようにしてある。

2 連帯保証人は、この賃貸借契約が法定更新された場合はもちろん、連帯保証人が契約当事者とならずにこの賃貸借契約が合意更新された場合でも、特約で連帯保証人の責任を免除された場合を除き、貸主と借主の賃貸借契約（更新後の契約を含むものとします）が終了し、かつ借主の債務が完済されるまでは連帯保証人の責任を負うものとします。

3 第1項ただし書の根保証は、民法465条の4の1項3号にかかわらず、借主または連帯保証人が死亡したときでも確定せず、第1項ただし書きの極度額を上限として連帯保証人またはその相続人が責任を負うものとします。

【注】連帯保証人が個人の場合は、借主死亡・連帯保証人の死亡等で元本が確定しない特約にしてある。

4 第1項に定める個人根保証人の責任の極度額は、一部先履行した場合には、先履行をした分も含めた額とする。

5 連帯保証人が死亡・資力喪失等により、連帯保証人としての適格性を失ったときは、借主は貸主の承諾を得たうえで直ちに他の連帯保証人を選定するものとします。

## 2 この特約の有効性

- 1) もともと、貸金等根保証契約においては、「借主または保証人が死亡したときは」元本が確定する定めになっていた。
- 2) この元本の確定事由については、強行法規であり、あらかじめ債権者（貸主）と保証人との間でこれに反する合意をしても、その合意は無効とする説が強かった（「片面的強行規定」とするのはNBLNo.802 23頁，25頁）。
- 3) 貸金等の根保証契約においては、借主の死亡後に追加貸付を行い元本債務が増大することはあまり想定できないため、借主の死亡により元本が確定するという事に合理性があるし、債権者（貸主）が特に損失を被ることはない。
- 4) しかし、賃貸借契約の場合には、借主や連帯保証人の死亡を解除事由にできないため、その後に多くの債務が発生する可能性がある。そのため、これら債務について、保証人が責任を負わないとするのでは、貸主である債権者（貸主）の不利益が大きishi、公平性を欠く。
- 5) したがって、貸金等根保証契約とは異なり、賃貸借の根保証では、借主の死亡によって元本が確定しないように特約することも許されるべきである。このように解して、賃貸借の



根保証では「元本確定事由については任意規定であり、借主の死亡によって元本が確定しない特約も有効である」との解釈が将来裁判で認められる余地もあると思われる。

- 6) ただ、そもそも今回の民法改正の基本姿勢は、「個人の根保証は認めるべきではない」、「個人の根保証人は保護すべきだ」という考え方であり、この姿勢がますます強くなる傾向にあるので、「立ち退かすことができないのだから、せめて特約すれば元本確定事由（時期）を変更できる。」という解釈が認められるかは、あまり期待できないかも知れない。
- 3 法制審議会では、以下のような議論がされている。
    - 1) 借主が死亡後に発生する債務について保証人に責任を負わせないのは（仮に借家契約が継続しても）「保証人は、飽くまでも主たる債務者に着目して保証をしているのであり、保証人は借主の相続人のもとで生じる債務まで保証することは予定していないと考えられたため」と説明されている（法制審議会部会資料83-2・20頁）。
    - 2) また、保証人の死亡が元本確定事由とされたのは、連帯保証人の死亡後に発生する債務は（仮に借家契約が継続しても）「貸主も保証人自体に着目して保証契約を締結していると考えられることからすると、保証人が死亡した後に発生した債務について、保証人の相続人に責任を負わせるのは相当ではなく、そのようにしても、貸主に対する不意打ちにもならないように思われる（法制審議会部会資料70A 3頁）。
    - 3) しかし、借家の連帯保証人は、法定更新されても更新後に発生した未払い家賃の支払い義務があるとされ、その実質的理由が、「貸主は借家人の立退きをさせられない以上、せめて保証人の責任は継続させなければ、公平が保てない」という理由付けと、これら今回の民法改正における法制審議会の「借主・連帯保証人が死亡したらそれ以上保証人には責任を負わせない」との上記理由付けは、均衡を失するのではないかとと思われる。

- 4) いずれにしてもこのような特約が認められるかは、今後の学説・判例の集積を待たなければならない。
- 5) なお、神奈川県弁護士会で開催された法務省の民法改正説明会で、説明をした法務省民事局参事官（裁判官）は、「借主が死亡した後も賃貸借契約が継続してしまうのに、保証人の責任は確定してしまうのは、おかしいと考えるのは理解できるが、確定事由を任意規定と解して特約で『借主が死亡しても元本は確定しない。』と解釈するのは保証人保護の傾向からして難しい。」という見解を示している。もともと、個人の第三者保証人は一切認めないという見解もあった流れの中で解釈しているからである。従ってこの様な特約を今後裁判所が認める可能性は少ないと考えなければならない。

### 第3 借上社宅で、会社が借主・入居する従業員が連帯保証人になる場合の、借主の財務内容の説明

**【問題点と法務省担当者の説明】** 今回の改正で、以下の【問】のような場合、実務上借主会社の財務状況を保証人である従業員にする必要があるか問題になっている。そこで、法務省に事前質問をしたところ、解説者より、「本件のような場合だけ、説明が不要とするわけにはゆかない。保証人になる従業員に借主会社の財務内容の説明が必要である。」との説明がなされた。従って、判例で「従業員のための借り上げ社宅で、従業員を連帯保証人にする場合は、借主会社の財務内容の説明は不要である。」とされるまでは説明が必要と考えておかなければならない。借主会社の財務内容の説明を従業員にしたくないのであれば、保証会社を付けて、従業員の連帯保証を避ける対処が考えられる。

**【問5】** 貸主の要望により従業員が本来自分で借りる住宅を、会社が借主となり、入居する従業員が連帯保証人になる場合、借主会社の財務状況を保証人である従業員にする必要があるのか？

**【答】**

- 1 従業員の住居を確保する行為は、会社の事業のためであるので、

正確には施行後の判例を見るべきだが、民法第465条の10（契約締結時の情報提供義務）が通常認められる。

### 【改正後】民法第465条の10（契約締結時の情報提供義務）

- 1 主たる債務者は、事業のために負担する債務についての保証を委託するときは、委託を受ける者（法人を除く。）に対し、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。
- 2 ただ、本件のような場合まで、現実に借上会社の財務状況を説明させるべきか疑問である。
- 3 法律的な解釈としては、裁判所が「本来従業員個人で借りるべき住居を貸主の要望で会社が借主・入居する従業員が連帯保証人になる場合」は、「事業のために負担する債務ではないから、会社の財務状況を連帯保証人の従業員に説明する必要はない。」と判断してくれれば、問題は解決するが、判例が出るまでは説明が必要との対処をすべきである。
- 4 この問題を回避するには、以下の方法がある。
  - 1) 従業員を連帯保証人にしない（保証人なし）。
  - 2) 貸主が連帯保証人を要求したときは、保証会社を付ける。

## 第4 連帯保証人への情報提供の方法

【問題点と法務省担当者の説明】法務省としても、連帯保証人への借主会社の情報の提供は、面談も口頭の説明も不要との見解であった。ただ、注意しなければならないのは、連帯保証人が文書で受けた説明がわかりづらい場合には、「十分な情報提供をしていなかった」と判断される危険である。

【問6】借主会社が店舗を借りるために、社長の親戚の個人に連帯保証人になるように依頼した。この場合、借主会社は、連帯保証人に対して、会社の財務状況の情報提供義務があるが、連帯保証人が遠方にいるため、決算書類と会社の財務状況の説明書をわかりやす

く税理士に作成してもらい、これを送って、連帯保証人に読んでもらった。これで、情報提供義務は履行したことになるか？

改正民法465条の10、第1項本文において、「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。」と定めており、「説明しなければならない。」とは定めていないが、「口頭による説明」が必要とされるのか？

### 【法務省に対する質問の趣旨】

- 1 改正民法465条の10が、契約締結時の情報提供義務を定めた趣旨は、保証人が債権者と保証契約を締結する際、主たる債務者の財産状況、履行状況、担保の設定状況といった情報について、保証人に対して適切に開示することを賃借人に義務づけることにより、主たる債務者の「絶対に迷惑をかけない。」との発言を信じて個人的情義から断り切れずに保証契約を締結してしまい、後に、保証人の予想に反して保証債務の履行を求められるという問題を回避し、さらに、情報提供に誤りがあった場合に、保証人に保証契約の取消権を付与することで、保証人を保護しようというものである。
- 2 上記の趣旨に照らせば、主たる債務者の財産状況等について、保証人が適切に理解するためには、単に資料等を交付して情報を提供すれば足りるというのではなく、口頭による「説明」が必要とされるという考え方もあり得る。
- 3 法制審議会における改正条文の検討過程においても、「契約締結時の説明義務・情報提供義務」という表現が用いられ、例えば、民法（債権関係）部会資料70A「民法（債権関係）の改正に関する要綱案のたたき台(5)」P13及び14では、改正素案の解説に関して、「主債務者による説明義務」として解説されている。
- 4 なお、不動産の賃貸管理会社や宅建業者は、本事例について、遠方にいる連帯保証人に対しては、郵送で説明書や決算書類等の資料を送付して、口頭による説明は行わずに、情報提供を受けたことの確認書を取得することで、改正民法465条の10、第1

項の情報提供義務を履行したと言えるのではないかとの疑問を持っている。

- 5 例えば、宅建業法35条第1項の重要事項説明義務については、「これらの事項を記載した書面・・・を交付して説明しなければならない。」と定められている。また、借地借家法38条第2項の定期借家契約の事前説明義務については、「その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。」と定められている。

これらの定めによる説明義務については、「口頭での説明」が必要と解されている。

- 6 しかし、改正民法465条の10、第1項では、上記の各条文の表現と異なり、「情報を提供しなければならない」との文言が定められたことに特別な意味があると考えれば、「口頭による説明」までは必要ではなく、説明書や資料を保証人に提供することで、「情報提供義務を履行した」といえるとの解釈もあり得るかとも考え、本質問をした次第である。

**【答（法務省担当者の見解）】**

- 1) 質問の趣旨にある通り、借主会社は個人の連帯保証人に対し、「十分な説明」をしなければならないが、宅建業者が行う重要事項説明のように「面談して口頭による」が必要だとまで、改正民法は要求していない。
- 2) 従って、面談も口頭での説明がなくとも、文書で十分な説明（連帯保証人が借主の資産状況を判断できるに十分な情報の提供）がなされていれば、連帯保証人への情報提供は民法の規定により行われていると考えてよい。

以上