

弁護士法人福岡法律事務所

代表弁護士福岡則博、弁護士尾崎悠吾

〒665-0845 兵庫県宝塚市栄町2丁目2番1号ソリオ3(5階)

TEL: 0797-87-5606 FAX: 0797-87-7160

HP: <https://www.fukuma-law.com/>

Mail: [office@fukuma-law.com](mailto:office@fukuma-law.com)

執筆: 弁護士尾崎悠吾



## Legal F : Forces for Friends, Families and Fortunes (友人、家族、財産を守る力)

### 建物賃貸借契約における保証と民法改正

1 改正民法が令和2年4月1日から施行されています。

改正民法では、**個人**(法人ではない自然人)が保証人である**根保証契約**(一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約)については、**極度額**(保証人が支払責任を負う上限額)を定めなければ、無効とされています(465条の2第2項)。極度額の定めは、書面又は電磁的記録でなければ、無効とされています(同条3項が準用する446条2項・3項)。

また、主たる債務者が死亡したときには、上記の個人根保証契約における主たる債務の元本が確定するとされており(465条の4第1項3号)、保証人は主たる債務者が死亡した後に生じた債務について保証責任を負わないとされています。

2 賃借人の賃料債務や損害賠償債務についての賃貸借契約に伴う保証契約も、根保証契約に当たりますので、**改正民法の施行日(令和2年4月1日)以後に新たに締結された個人が保証人である保証契約**については、**極度額の定めが必要になります**。

極度額については、賃借人の募集に支障が生じない範囲で、かつ賃借人に生じた債務に保証責任を生じさせるようにする必要があり、国土交通省のホームページ掲載の「極度額に関する参考資料」を踏まえると、月額賃料の2年分から3年分の金額が目安になると考えられます。

他方、**施行日前に締結された保証契約**については、**引き続き改正前の民法が適用される**とされていることから(改正民法附則34条1項)、新たに極度額の定めをする必要はありません。

3 では、改正民法の施行日以後に賃貸借契約が

更新された場合、改正民法が適用されるのでしょうか。

この点、改正民法の立案担当者の文献「一問一答民法(債権関係)改正」(商事法務)のQ205においては、賃貸借契約については、施行日以後に合意による更新又は民法619条1項による更新がされた場合には、更新後の契約に改正民法が適用されることへの期待があると言えるため、改正民法が適用されるが、借地借家法26条による法定更新がされた場合には、そのような期待があるとは言い難く、改正前の民法が適用されるとされています。

他方、賃貸借契約に付随して締結された**保証契約**については、保証人は期間の定めのある建物賃貸借において原則として**更新後の賃貸借**から生じる賃借人の債務についても保証の責めを免れないとされており(最高裁平成9年11月13日判決)、更新後も賃貸借契約から生じる賃借人の債務を保証することを目的とするものと解され、**賃貸借契約が改正民法の施行日以後に合意更新されたとしても、保証契約が施行日以後に新たに締結されたものとは言えず、改正前の民法が適用されるとされています**。

もともと、改正民法の施行日以後に、賃貸借契約の合意更新と共に保証契約が新たに締結され、又は、合意により保証契約が更新された場合、**保証契約にも改正民法が適用されるとされています**。

改正民法の施行日前に賃貸借契約と保証契約を締結し、施行日以後に賃貸借契約を更新する場合、賃借人・賃借人・保証人の3者で更新の合意を行うと、新たな保証契約を締結したと評価され、極度額の定めがなければ無効になるおそれがあるため、極度額を定めたくないのであれば、更新契約は賃借人と賃借人の間で行い、保証人には更新した旨通知するだけにするといった工夫が必要になります。