

# 民法改正で変わる連帯保証契約

## 極度額の考え方と今後の保証契約

2020年の民法改正により債権関係の規定（債権法）が改正されることで、『連帯保証契約』を締結する際に『極度額』を定めなければならなくなります。ただし、高額な極度額を設定すると個人の保証人が付きづらくなり、低く設定すれば有事の際の保証限度額が低くなり、経営リスクが高くなる懸念されます。今回『不動産経営博士』の大家倶楽部編集部では法律のプロである弁護士にアドバイスを伺ってきました。

### 債権法編

### 不当な極度額を設定して無効とされないようなバランスが必要

極度額は保証人によってオーナーの損害がカバーされる上限となるので、必要十分な上限額を設定しなければ、滞納や損害賠償が発生した際の備えという保証の目的が達成できません。

他方、民法改正の明文には「極度額設定の上限」の制限はありませんが、過去の裁判例では、滞納額が長期（10年近く）または高額（1000万）になるまで解除明渡を放置したのち、漫然と連帯保証人に滞納家賃を請求した事案で、オーナー側の連帯保証人に対する請求を一部排斥した例も

あります。よって、必要十分な極度額に設定しつつ、あまりに不当な極度額を設定して無効とされないようなバランスが必要です。

### 想定される平均的な極度額の設定金額とは

滞納発生から平均6か月程度で裁判を経て強制執行まで実現することを考えれば、最低でも家賃6か月程度の極度額設定は必要でしょう。判決で認容された連帯保証人の負担額に関する国交省の資料によれば、中央値で家賃12か月分、平均で家賃13か月分、最大で家賃33か月分と



### 星野 宏明

(ほしの ひろあき)

星野・長塚・木川法律事務所  
弁護士

賃料滞納による明渡訴訟を数多く扱っております。また、当事務所の弁護士は大手法律事務所勤務の経歴と内閣府官僚としての経験を有しており、大手法律事務所と同等の質の高い法的サービスの提供を理念としております。

星野・長塚・木川法律事務所  
〒105-0003  
東京都港区西新橋1-21-8  
弁護士ビル3階  
TEL: 03-6205-7705  
HP: <http://hoshino-partners.com/>

の債務が否定された事案では、滞納額が長期にわたって累積していくなかで、保証人に全く連絡せず、高額滞納に達してから突然請求したケースがあります。民法改正後も、標準的な賃貸借契約書期間である家賃2年分程度は、連帯保証人もり

### KEYWORD

#### 家賃2年分程度の極度額設定

家賃の6か月分から2年分程度の極度額設定であれば、裁判で問題となるおそれは少ないでしょう

#### 判決で認容された連帯保証人の負担額

- 中央値で家賃12か月分
- 平均で家賃13か月分
- 最大で家賃33か月分

### 裁判になった際に争点はどこになるのか

極度額が高額すぎないか、極度額いっぱい滞納額であったとしても、長期間連帯保証人に滞納の情報を伝えず、漫然と放置していた事情がないか、といった点が、極度額の妥当性の争点となるでしょう。

ただし、見方をかえれば、極度額が高額に設定されていても、現行法と異なり、明記された極度額の範囲内では保証責任を負う可能性があることは保証契約時に明確に確認しているはずであり、「こんなに高額な保証債務を負うとは

この極度額の範囲内で保証責任を負う可能性があります



考えていなかった」といった抗弁は逆に通りにくくなる可能性があります。また、極度額の範囲内であれば、連帯保証人に対する滞納家賃請求が認容されやすくなるかもしれません。

### 教えて！法律のプロ

**Q** 上記のようなトラブルに発展しないように、大家さんが事前にとれる対応策などはありますか？

**A** 極度額を適切に設定するとともに、書面だけではなく、極度額いっぱいまでは滞納等で連帯保証人の責任が発生することは契約時に口頭でも説明し、理解させることが重要です。滞納が発生した場合は、放置せず、早めに解除明渡の法的な手続をとるとともに、連帯保証人にも滞納初期段階から連絡または請求することを忘れないようにしましょう。

**Q** 個人の保証人を見つけることが難しくなる中で、大家さんが取れる対応とは？

**A** 昨今増えている保証会社の利用が考えられます。人間関係が希薄化するなか、親族に保証人が頼みにくいことも増えており、保

証料というお金で解決できる保証会社利用がますます増えていくと予想されます。

**Q** 法改正などを知らないことの危険性、その重要性について

**A** 法改正による、連帯保証人の要件が厳格化され、極度額の設定がないと、保証契約そのものが無効となってしまう。

### ADVICE

大家さん個人個人ができる日々の情報収集の方法についてアドバイス！



民法改正など法改正はそれほど頻繁ではありませんが、極度額設定が無効とされた裁判例など、実務上参考になるケーススタディの情報を得ておくことは有益です。様々な場で大家さん向けのセミナー等も開催されていますので、定期的に参加することで、円滑な不動産経営を維持する一助になるでしょう。

当然、極度額を超過する債務を連帯保証人に請求することもできなくなるので、今以上に、家賃滞納が発生した場合、放置することなく、速やかに解除明渡の法的な手続を開始することで、オーナー側の損失拡大リスクの回避をすることができます。