

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成 29 年 11 月 10 日発行

有限会社トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 田島

【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アケイ南森町 6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-2-14 日本ビルディング 3 号館 3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

債権法改正 Part 1 連帯保証に関する改正

1 民法の改正

平成 27 年に国会に提出された民法の主に債権法分野（以下、「債権法」といいます。）に係る改正案は、平成 29 年 5 月にとうとう可決され、同年 6 月 2 日に公布されました。実際の施行の日は公布の日から起算して 3 年を超えない範囲内で決められることとなりますから、平成 32 年 6 月 2 日まで、ということになります。

もっとも、今回の改正は非常に実務に対して与える影響が大きいと、早急な施行は難しいと予測されており、実際の施行日は期限ぎりぎりになるのではないかとこの見方が主流であるようです。

2 債権法改正の変更点

今回の債権法改正はさまざまな点について行われましたが、その中でも特に重大な変更点としては、

- ① 法定利率の引き下げ及び変動制へ
- ② 消滅時効の期間の統一化等、時効制度の整備
- ③ 個人である保証人の保護を目的とした保証制度の変更
- ④ 確立した判例を基礎にした賃貸借契約の諸規定の整備（敷金、修繕権、原状回復義務など）
- ⑤ 定型約款に関する民法上の規定

等の内容があげられます。これら債権法の改正点のうち、特に相続対策や資産家の方にとって影響を及ぼすものについてシリーズで説明していきます。今回は、③連帯保証に関するポイントを見ていきたいと思います。

3 連帯保証に関する改正のポイント

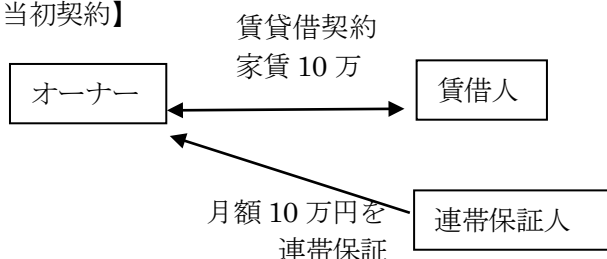
① 連帯保証人の責任範囲（民法 448 条 2 項）

現在)

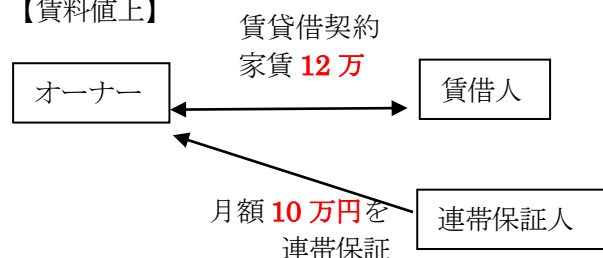
連帯保証契約を締結後に、借入人の負う債務を増加した場合、債務の増加分も連帯保証人に請求されていた。
改正後)

借主とのみ合意した賃料の増額分は、そのままでは連帯保証人に請求することができない。契約時賃料 10 万円を 12 万円に増額しても、連帯保証人には 10 万円しか請求できない。値上げした 2 万円については、賃料値上げ時に連帯保証契約を締結し直さなければ、保証されない。

【当初契約】



【賃料値上】



② 個人による連帯保証の極度額

現行) 連帯保証人に対する保証の極度額の制限なし。

改正後) 貸金のみならずすべての個人根保証に対し極度額を定めなければ無効とされることになりました。

これに伴い、賃貸借契約や継続的売買契約等における保証契約についても極度額を定める必要が生じることになりますので、債権法改正施行後には新規契約または契約更新には注意が必要です。限度額のない個人保証は無効となります。

③ 連帯保証の相続

民法・・・連帯保証も債務として相続します。

税法・・・相続税の計算上、連帯保証は債務控除できません。

※履行請求がされ、債務として確定した場合のみ控除できます。

まとめ

不動産賃貸業をしているオーナー様や不動産管理業者の方など、今後、借入人との契約には十分注意が必要となります。今回の改正に伴い改めて賃貸借契約書を見直すなどされて、今すべきこと交渉しておくべきことにチャレンジされてはいかがでしょうか。