

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/> 令和2年3月27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 : 池田
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F 南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

民法債権法の改正（保証）

令和2年4月1日から民法の債権法が民法制定以来、約120年ぶりに大改正されます。今回の民法改正は、民法を現在の社会情勢に即した内容にすること、民法を分かりやすい内容にすることの2点が目的となっております。改正民法（債権法）は、契約に関する規律を大幅に見直しましたので、売買、請負などの各種の契約に与える影響が大きいのですが、不動産賃貸借においては、5項目（①不動産賃貸借の個人保証人との保証契約に極度額②貸借人の賃貸目的物に対する修繕権の明文化③敷金の定義と敷金返還時期に関するルールの明文化④賃借物の一部滅失等の場合の賃料の当然減額⑤原状回復義務に通常損耗は含まないことを明文化）での大きな変化があり、賃貸経営に与える影響は大きなものがあります。今回は上記の5項目のうち個人を保証人とする契約に関する改正内容について説明させていただきます。これらは令和2年4月1日以後に適用されます。

1. 個人を保証人とする連帯保証契約は極度額を書面で定めなければ無効となる

改正民法では、個人が思わぬ高額を保証債務を負わされ、経済的な破綻や生活の崩壊等が生じかねないことを考慮して、保証人が想定外の過大な保証債務を負うことのないように、保証人の責任範囲を明確にし、保証人を保護する制度の導入が図られました。不動産賃貸借の保証人についても、一定の範囲に属する不特定の債務を保証するもの（「個人根保証契約」という）であり、保証債務の総額がいくらかになるかが不明なため、保証人が自己の保証債務の上限額を認識した上で保証契約を締結することができるように「極度額」（保証の上限金額）を書面又は電磁的方法によって合意しなければ、保証契約は無効とする規制が新たに設けられました。また、個人が保証人になる根保証契約は一定の事由（①保証人が破産手続開始の決定を受けた場合②主債務者又は保証人が亡くなった場合③債務者が、保証人の財産について金銭の支払いを目的とする債権について強制執行又は担保権の実行を申し立て、その手続の開始があった場合）に該当したときは、その後に発生する主債務については、保証の対象外になります。

2. 極度額の規制時期

極度額の改正民法の規制は原則として、改正民法施行前に締結していた契約には及ばず、改正民法施行後に新たに締結する契約に適用されることとなります。したがって改正民法施行後に新たに締結する連帯保証契約には必ず極度額を書面又は電磁的方法により合意することが必要です。問題は、改正民法が施行される前からの連帯保証契約で、改正民法施行後に連帯保証契約を更新する場合です。これについては、全ての法律に通ずる一律のルールがあるわけではなく、それぞれの法律ごとに個別のルールが定められることとなります。改正民法では、賃貸借契約のような継続的な契約の場合には、改正民法施行後に保証契約を更新した場合は、新規に契約を締結したものとして取り扱われるものとみなすというのが法務省の見解です。したがって、連帯保証契約を、改正民法が施行された後も、更新しないで、当初の連帯保証契約がずっと継続している間は、新法施行後も極度額の定めのない連帯保証契約が有効とされます。また、既存の保証契約については、当初の連帯保証契約をした賃貸借契約期間が満了し、改正民法施行後に、賃貸借契約のみが更新された場合や、自動更新条項により賃貸借が更新されたとしても、既存の保証契約については、極度額規制は適用されないことになると考えられます。したがって、改正民法の極度額規制は、令和2年4月1日以後に新規に賃貸借契約に伴う保証契約を締結する場合に適用されると考えてよいのではないのでしょうか？

3. 保証意思の確認手続きが新設される

法人や個人事業主が事業用の融資を受ける場合に、その事業に関与していない親戚や友人などの第三者が、債務者から頼まれて安易に保証人になってしまい、多額の債務を負ってしまうという事例が後を絶ちません。改正民法では、個人が事業用の融資の保証人になるには、公証役場において公証人による保証意思の確認手続きを経ることを要件としました。具体的には、保証契約の締結前1ヶ月以内に、「公正証書」で保証債務を履行する意思表示をします。この保証意思の確認手続きのない保証契約は無効になります。ただし、以下のような主債務者の事業との関係の深い者については、保証意思の確認手続きは不要です。ご安心下さい。

- ①主債務者が法人の場合…その法人の理事、取締役、執行役、議決権の過半数を有する株主等
- ②主債務者が個人の場合…主債務者と共同して事業を行っている共同事業者や、主債務者の事業に現に従事している主債務者の配偶者（単なる同居や事業専従者である子は含まれないのでご注意ください。この規定はアパートやマンション等の建築資金の借入についても適用されるため、今後金融機関が個人のアパート・マンションローンにどのように対応するのかが注視されます。）