

令和2年3月31日以前（改正民法施行前）に締結された賃貸借契約の 更新の際の保証契約に関する取扱いについて

改正民法（債権法関係）が本年4月1日から施行されますが、3月31日以前に締結された賃貸借契約について、本年4月1日以降に契約更新をする場合に、保証契約をどのように扱うべきかについての質問が多く寄せられています。本件については、全宅連の改正民法対応版の賃貸借契約書を使用することを前提に、今般本会顧問弁護士において考えられる各パターンを想定し、以下のように整理いたしましたので参考にしてください。

賃貸借契約の更新後の保証人の責任について、平成9年11月13日付最高裁判決は、保証人は更新後に生ずる借入人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意したものと解するのが相当であると判示しています。このことから、新法施行前に締結された保証契約については、新法施行後に賃貸借契約が更新されたとしても、保証契約自体は旧法の時の合意がそのまま継続するだけであり、新法は適用されないと説明されることが多いようです。

しかしながら、法務省は「新法の施行日以後に、保証契約が新たに締結され、又は、合意によって保証契約が更新された場合には、保証に関する新法の規定が適用される」と解説しています（一問一答民法（債権関係）改正384頁）。この解説は、賃貸借契約の更新時に、保証人からも署名押印をもらった場合には、保証契約についても新たな締結や合意による更新があったとみなされて、新法が適用される可能性があることを示しています。

これらの点を踏まえると、賃貸借契約更新時の保証契約の扱いについては、以下のようないくつかの対応方法が考えられます。

パターン1 賃貸借契約の更新の際、全宅連版賃貸借契約書を使用して、貸主、借主、連帯保証人に署名押印をもらい極度額を設等する方法

A. この場合、新民法が適用され新たに極度額の設定等を行う必要がありますが、法

的にはリスクの少ない方法と言えるでしょう。

パターン2 賃貸借契約の更新の際、全宅連版賃貸借契約書を使用して、貸主、借主のみ署名押印し、連帯保証人には署名押印をもらわず、特約条項において連帯保証人の保証契約は旧法の適用を前提に極度額の設定等を行わない方法

A. この場合、保証人との保証契約に関する新たな合意や更新はありませんので、平成9年最高裁判決の考え方から、保証契約については旧法が適用されることとなります（全宅連版賃貸借契約書を使用する場合には、保証人の極度額等に関する条項は特約条項に記載することが望ましいでしょう）。

この方法は、極度額の設定等の負担はない反面、保証人と長期にわたって没交渉であるという事実が、実際に賃料滞納等が発生した場合に、保証人の責任を信義則上否定したり制限する根拠とされる可能性があるとして指摘されています。そこで、そのリスクを低減するために、保証人に対して、賃貸借契約が更新され保証人の責任も継続する旨の「通知」だけはしておくことが望ましいでしょう。

本会で作成した「全宅連版民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブック」の46ページに「賃貸借契約の更新と保証契約の取扱いについて教えてください」との記載があり、以下のとおり特約例を例示しておりますが、全宅連版賃貸借契約書を使用して更新する際には旧法の適用を前提に連帯保証人からの署名押印はもらわないことを想定しております（上記パターン2の考え方）

特約条項記載例

「本賃貸借契約に係る甲と丙との間の連帯保証契約は、○年○月○日に締結され、その時点から継続していることから、第21条第2項の規定にかかわらず、その内容は従前の契約書の規定に基づくものとする」

パターン3 賃貸借契約の更新の際、全宅連版賃貸借契約書を使用して、貸主、借主、連帯保証人が署名押印をしつつ、連帯保証人の保証契約には旧法が継続して適用されることを確認する文書を取り交わして、極度額の設定等を行わない方法

A. 平成9年最高裁判決の考え方を根拠に、保証人から署名押印をもらいつつ、それ

はあくまで従前締結した保証契約の内容を再度確認するためのものにすぎない旨を確認事項として文書や特約で取り交わしておくことによって、新法が適用されないことを明示する方法です。（全宅連版の賃貸借契約書を使用する場合には、この確認文書は別書面にする方法や、やむをえず賃貸借契約書に保証人の署名押印をもらう場合には、特約欄に上記の確認文言を記載すると共に、保証人の極度額等に関する契約条項が適用されない旨を明記しておくことが考えられます。）。

ただし、この方法については、賃貸借契約の内容に変更がある場合や、保証人が確認事項について認識・理解していない場合など、更新時の諸事情によっては、確認事項の文言にかかわらず、保証契約について新たな締結や合意による更新があったとみなされる可能性があります。その場合は新法の適用により保証契約が無効となるリスクが高く、非常に注意が必要です。

以 上