

**<貸貸管理業者のための>
民法最新事情
家賃保証会社利用時の
注意すべき法務**



コンテンツ

1. 基本となる法務知識
2. 賃貸管理業者が最も注意すべき事項
3. 保証委託契約書等の説明時に予想される質問事項
4. 最新の家賃保証に関する判例（要旨）

【法令等の略語】

- ①民……民法 ②委託……保証委託契約書 ③保証……賃貸保証契約書
（上記契約書はいずれも、公益社団法人日本賃貸住宅管理協会作成のものです）

1. 基本となる法務知識

(4) 根保証とは（民465条の2、5）

継続する取引から生ずる不特定の債務を保証すること。個人根保証と法人根保証がある。個人根保証は「極度額」の定めが効力要件。ただし、法人であっても「極度額」を定めることができ、かつ、連帯保証とすることができる（委託1条・4条②、保証1条・3条②）

(5) 事前求償権とは（民460条、委託7条）

債務者の破産等一定の場合に、委託を受けた保証人が、債務者に対し、保証債務の履行前に「求償権」を行使することができる権利のこと。

(6) 法人根保証の場合の個人求償保証とは（民465条の5）

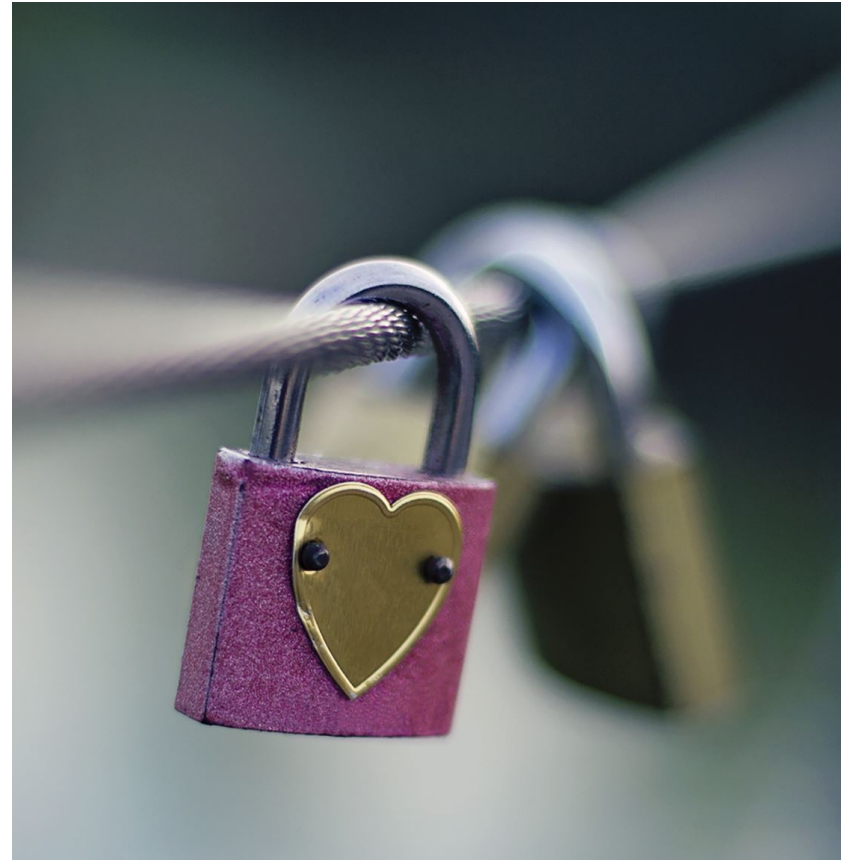
法人の求償権行使に、更に個人がその保証をすること。この場合は、法人根保証契約について「極度額」の定めが必要（日管協の契約書には個人求償権保証の約定はない）。



1. 基本となる法務知識

(7) 契約後に賃料等の増額があったときの保証人の責任とは（民448条②）

民法は、「保証人の責任は加重されない」として
るが、この規定は、判例等で根保証には必ずしも適用
されないとされているので、本件の標準契約書で
は、その保証の範囲について、改定を前提とした
「原契約（賃貸約契約）に基づく家賃等」を保証す
るとしている（委託4条①1号・2号、保証3条①1
号・2号）。



2. 賃貸管理業者が最も注意すべき事項

(1) 家賃債務の履行状況に関する貸主から保証人への情報提供義務（民458条の2）

保証人（保証会社）からの請求があったときに、貸主（賃貸管理会社）から保証人に対し、借主の家賃等の支払状況を報告する義務のこと。

(2) 保証契約ではどうなっているのか（保証4条①、5条①）

貸主の「確約事項」として、保証会社に対し、家賃等の滞納があったときは、約定の期日までに保証債務の履行を請求するよう定めており（保証4条①）、その請求を怠った場合には保証しないとしている（同5条①）。



3. 保証委託契約書等の説明時に予想される質問事項

(1) 保証会社は、なぜ保証債務を履行する前に、事前求償ができるのか？ (委託7条)

⇒ 民法460条において、「債務者（借主）の破産等の一定の場合には（権利の保全上）、事前求償ができる」という権利が保証人に付与されているからである。

(2) 委託契約書7条①には、借主の破産等以外に、借主の契約違反の場合にも事前求償ができるように定められているが、それはどのような場合か？

⇒ 2カ月以上の賃料の滞納など、信頼関係の欠如（信用不安）が生じていると考えられる場合などである。

3. 保証委託契約書等の説明時に予想される質問事項

(3) 事前求償は、実際にどのように行なわれるのか？

⇒ 一般には、実際に求償（取り立て）をするというよりも、事前の担保権設定という方法で行われると考えられる（委託13条、保証8条）。

(4) 委託契約書7条②に、保証会社が事前求償権を行使する場合に、「借主は、民法461条の抗弁権を主張できないことをあらかじめ承諾する。」とあるが、これはどういう意味か？

⇒ 民法461条の借主の抗弁権というのは、保証会社が事前求償権を行使する場合あるいは行使した後に、貸主に対しその支払いをしない間は、その事前求償で得たものを担保に提供し借主を免責し（同条①）、または借主に担保を提供させ、借主を免責するように請求できるという抗弁であるから（同条②）、当然のことを定めているに過ぎないが、本件の委託契約書でなぜ借主が「抗弁権を主張できない」としているのかは、同契約において借主が保証会社に担保として、敷金・保証金の償還請求権を提供することをあらかじめ承諾しているからだと考えられる（委託13条、保証8条）。

4. 最新の家賃保証に関する判例(要旨)

- (1) 賃料滞納による保証自動解除特約と継続時の解除更新料の支払特約⇒無効
(名古屋地判 平成23年4月27日)
- (2) 保証免責特約の説明が不十分だとして、信義則ないし衡平の観念から免責の範囲が一部(40%)縮減された事例(名古屋地判 平成24年5月31日)
- (3) 保証会社の保証により賃料不払が解消されても、過去の滞納による契約解除原因は解消されないとされた事例(大阪高判 平成25年11月22日)
- (4) 中途解約の場合に、保証料を精算しない特約⇒有効(東京地判 平成25年12月19日)。(委託2条③)
- (5) 当事者間の賃料紛争による賃料の不払は、紛争解決まで保証債務の履行を免れる(東京地判 平成26年12月25日)

4. 最新の家賃保証に関する判例(要旨)

(6) 賃料の滞納が2カ月以上続いているにもかかわらず、貸主が契約解除通告を出さない場合には、保証債務の履行を免れる(東京地判 平成29年1月12日)

(7) ペット飼育禁止特約があるにもかかわらず、ペット飼育が発覚した場合の保証終了特約⇒有効(東京地判 平成29年1月12日)

(8) 保証会社が、借主に対し免責約款違反を理由に過去の保証分の返還を求めたのに対し、裁判所は遡及的に免責を求めるのは信義則に反するとする一方、未履行分の免責を求めることは信義則に反しないとした事例(東京地判 平成29年3月28日)

(9) 保証委託契約における残置物の撤去・保管に異議を述べない旨の各項は、消費者契約法8条1項3号(事業者の不法行為による責任の全部免責条項の無効)に該当するとする一方、保証会社に賃貸借契約の無催告解除の権限を付与する各項などは、同法8条1項3号または10条後段(信義則違反による無効)に該当しないとした事例(大阪地判 令和元年6月21日)。(残置物条項は委託2条③)