



裏磐梯 毘沙門沼

## 改正民法 賃貸編

改正民法が令和年4月1日より施行されています。今月のMDレポートは、改正民法における具体的な内容を総括的にレポートします。特に保証債務取扱いについて、細かな規定が具備されています。過去の例に合った保証人の自己破産等の被害をできるだけ最小にする法体系を築いています。

### 1 家賃1ヶ月滞納や軽微な増改築で契約解除されるのか？（軽微な違反と契約解除）

★債務不履行が「契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは解除できない。家賃を1か月分しか滞納していない状態や、軽微な増改築で復旧工事が容易な場合は解除できません。

### 2 借家の使用に必要な修繕費は、だれが負担すべきか？（賃借人による借家の修繕）

★賃借人がなすべき修繕を、賃貸人が行わない場合は、賃借人が修繕し、その費用を請求することができる。なお、地震や台風の為に借家の一部が損壊して賃借人がその部分を使用できなくなったときは、使用できなくなった部分の割合に応じて賃料減額が可能。

### 3 越境している木や枝の伐採を請求できるのは誰？（賃借人による妨害排除）

★借家権等対抗要件を備えた賃貸借については、賃借人が自ら妨害停止請求と占有の返還請求ができる。対抗要件：賃借権の登記、借地上に登記された建物所有者、建物を明け渡された（借家）賃借人等



### 4 賃貸借の保証人死亡・破産後の保証はどうなる？（個人の根保証人の死亡と保証債務）

★改正民法では、保証人の死亡又は破産までに生じた債務が保証の対象となる。

	死 亡	破 産
賃借人が	保証債務額が確定し、保証が終了する。	保証債務額が確定せず、保証も終了しない
保証人が	保証債務額が確定し、保証が終了する。	保証債務の額が確定し、保証が終了する。

破産管財人が確定する。

### 5 賃借人が破産したとき、賃貸借契約はどうなる？（賃借人の破産と賃貸借契約の解除）

★破産管財人が契約解除するか否かを決める権限を持つ、破産管財人に、期間を定めて回答するよう催告できる。回答なきときは契約崩れものとみなす。破産手続き開始決定前の賃料は破産債権となり将来の配当手続きで一定割合配当、破産手続き開始後の賃料は、財回債権随時賃借人に弁済される事となる。

### 6 なぜ、保証の極度額の定めが必要なのか？（賃貸借の保証と極度額の定め）

★保証人保護の為、予想もしない多額の保証となる事態を防ぐ目的、計算可能な記載が必要。極度額を定めない個人の根保証契約は無効となる。極度額は、金額で表示するか、本契約時の賃料の〇〇ヵ月分と記載し、不確定表現になる可能性があるので注意する。

### 7 保証契約の更新は改正民法が適用される？ されない？（賃貸借の保証の更新）

★賃貸借家契約で定める自動更新は、保証契約の更新合意をしないかぎり改正法の適用はない。なお、更新契約で賃貸借契約を更新するに保証人も署名捺印した場合、改正民法の適用となる。法人が借主、保証人となる場合は、適用はない。但し、個人が法人の保証人となれば、適用がある。また、保証会社が借主に代わって支払をした場合の借主の求償債務を保証する場合でも極度額の記載は必要となる。

### 8 保証人を依頼する際に必要な情報提供とは？（保証人に対する賃借人の情報提供義務）

★保証人に保証のリスクを判断させる保証契約に應ずるか否かの判断材料として①賃借人の財産状況及び収支の状況②賃借人が他に負ける債務③賃借人が賃貸人に提供している担保の有無と内容・・・提供した情報を具体的に記載した書面を作成し、保証人に確認の署名捺印しておくこと。事実と異なる情報を提供し、保証人が誤認した場合で、賃貸人がそのことを知る事ができた場合は、保証人は保証契約消す事ができる。

### 9 改正民法下で保証契約に必要な事は？（賃貸借の保証更新の際の留意事項）

★個人保証人の場合、極度額の定めが必要。事業用賃貸借の個人保証人の場合、事前に賃借人から保証人に対する債務の状況に関する情報が必要。

	保証人が個人の場合	保証人が法人の場合
保証人への情報提供義務	主債務者の履行状況 貸主（債権者）→ 保証人	貸主（債権者）→ 保証人 極度額の定め
根保証契約に関する義務	極度額の定め	—
事業用債務の第三者保証の場合の義務	保証委託時の情報提供義務 借主（主債務者）→ 保証人	—