

連帯保証人の保証範囲／  
オーナーチェンジと賃借権の対抗力

村川 隆生 Murakawa Takao

一般財団法人 不動産適正取引推進機構 客員研究員／TM不動産トラブル研究所 代表  
宅地建物取引士、一級建築士。2017年1月より現職。業界団体主催の法定研修会、県・市主催の消費者セミナー等で講演。  
著書に「わかりやすい! 不動産トラブル解決のポイント」【売買編】【賃貸編】(住宅新報社、2013年)など。

## はじめに

「民法改正と不動産取引への影響」のテーマで連載します。建賃貸借の実務の観点から、予想される問題点と契約のあり方を考えてみます。

以下、改正前民法を「現民法」、法施行後の民法を「改正民法」とします。

## 1. 個人保証人の極度額の設定

建賃貸借の保証人は、賃借人が賃貸借契約から生じさせた一切の債務について保証責任を負いますが、ときに賃借人が長期にわたる賃料の滞納により多額の賃料債務を生じさせたり、賃借建物内での自死(自殺)などの予期しないことで多額の債務を生じさせることがあります。かねてより、このような場合に個人保証人に過大な責任の履行を求めることが適切であるかについて問題とされていました。

## (1) 極度額の定めのない保証契約の無効

貸金における個人が保証人である場合の「貸金等根保証契約」では、保証すべき債務が保証契約の締結後に追加されて保証人の責任が過大になる可能性があることから、極度額を定めなければ、その効力は生じないとして、個人の保証人を保護しています(現民法465条の2)。改正民法では、極度額に関する法律の対象を個人根保証契約一般に拡大しました。

## 【改正民法465条の2第2項】

個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。

建賃貸借契約においても、賃借人が個人保証人を求める場合、あらかじめ保証人が保証する金額の限度額(極度額)を定めておくことが必

要になり、定めていないときには、その保証契約は無効になります。

## (2) 更新後の保証人の責任

改正法施行後に更新される保証人の責任はどうなるのでしょうか。法務省パンフレットでは、①「合意により賃貸借契約や保証契約が更新したときは、改正後の新しい民法が適用される」としていますので、合意更新の場合は更新時に保証極度額を定める必要があることとなります。②「他方で、施行日前に保証契約が更新後の債務も保証する趣旨でされ、保証について合意更新されなかった場合には、施行日後も改正前の民法が適用されます」と説明されています。

「契約更新の通知を受けなかった保証人の保証責任の有無」についての相談は少なくありません。保証人は更新後も責任を負うとするのが判例(最高裁平成9年11月13日)であることからすると、この相談は②の場合に該当すると思われるので、この相談における保証人は現民法の適用を受けることとなります。

改正法施行後に契約が更新された保証人からの保証責任についての相談は判断が難しいので、弁護士相談を案内するようにしましょう。

## (3) システム保証への移行

極度額が設定されることで保証人の引き受け手がますます少なくなることが予想されますので、家賃保証会社のシステム保証に移行する賃貸物件がこれまで以上に多くなると考えられます。それに伴い、保証会社の審査も厳しくなると思われます。

2. オーナーチェンジと  
賃借権の対抗力

アパートが売却されてアパートの所有者(オー

ナー)が代わることをオーナーチェンジといいます。新賃貸人が賃借人に対し、賃借人に不利な特約のある新しい賃貸借契約書へのサインを求めたり、立ち退きを要求するなどトラブルになることがあります。現民法には、アパートが売買等により譲渡された場合、賃貸人の地位が譲渡人から譲受人に移転するかについての規定がありませんが、改正民法では譲渡による賃貸人の地位の移転が明文化されます。

### (1) 譲渡による賃貸人たる地位の移転

借地借家法31条は、「建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる」と規定して、賃借人に対し、新賃貸人(譲受人)に対する賃借権の対抗力を付与しています。

改正民法は地位の移転を次のように規定します。

#### 【改正民法605条の2第1項】

前条、借地借家法第10条又は第31条その他の法令の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する。

賃貸人たる地位の移転により、新賃貸人は旧賃貸人と賃借人間<sup>かか</sup>の賃貸借契約に係る権利・義務一切を承継することになります(図)。

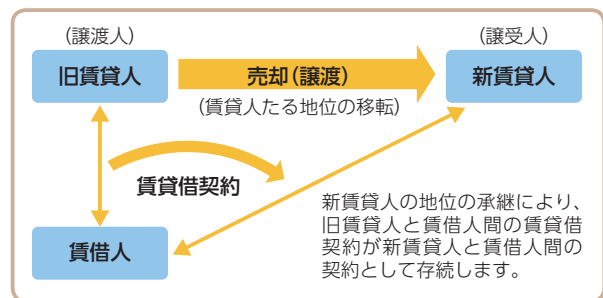
### (2) 賃貸人たる地位の移転の対抗要件

#### 【改正民法605条の2第3項】

第1項又は前項後段の規定による賃貸人たる地位の移転は、賃貸物である不動産について所有権の移転の登記をしなければ、賃借人に対抗することができない。

賃借人は、新賃貸人を名乗る者が真に新賃貸人であるか否かを話だけで判断することはできません。賃料を支払った相手が賃貸人でなかつ

図 オーナーチェンジと賃借人との関係



た場合、賃借人は賃料の二重払いなどの損害を被ることになります。新賃貸人は、譲渡により建物の所有権を取得した新賃貸人であることを証明するには、新賃貸人が建物の所有者として登記された登記簿謄本等を示す必要があります。

賃借人は、新賃貸人であることが確認できない場合、賃料支払いを拒否できます。その場合には、賃料を供託して賃料不払状態を作らないようにしておくことが必要です。

### (3) 敷金返還債務等の承継

#### 【改正民法605条の2第4項】

第1項又は第2項後段の規定により賃貸人たる地位が譲受人又はその承継人に移転したときは、第608条の規定による費用の償還に係る債務及び第622条の2第1項の規定による同項に規定する敷金の返還に係る債務は、譲受人又はその承継人が承継する。

新賃貸人は、賃貸人たる地位の移転により、旧賃貸人と賃借人との間の権利・義務一切を承継していることから、賃借人は、旧賃貸人に対し有する民法608条による費用の償還および敷金の返還を新賃貸人に請求ができます。新賃貸人が旧賃貸人から預託されている敷金を受け取っていないことを理由に支払いを拒否することがありますが、それは理由になりません。

いずれも判例法理を明文化するもので取引実務への影響はありませんが、明文化によりトラブルを減少させる効果があると思われます。

#### \*参考文献

- ・筒井健夫、村松秀樹 編著「一問一答 民法(債権関係)改正」(商事法務、2018年)
- ・東京弁護士会 法友全期会 債権法改正特別委員会編著「改正民法 不動産売買・賃貸借契約とモデル書式」(日本法令、2018年)
- ・柴田龍太郎著「詳解 民法[債権法]改正による不動産実務の完全対策」(プロGRESS、2018年)
- ・井上治、猿倉健司著「民法改正(債権法改正)と不動産取引への影響」(BUSINESS LAWYERS) <https://business.bengo4.com/articles/207>