

知って得する!

# 法律コラム



弁護士 松本達也

## 賃貸借契約が無効になる？ 知っておきたい保証のはなし

弁護士法人よつば総合法律事務所

全国6拠点(千葉・柏・船橋・東京・大阪・名古屋)、弁護士20名以上が在籍している法律事務所。経営法務全般。特に、人事労務問題、契約書等のリーガルチェック、紛争対応(債権回収・株主間紛争・その他企業様の各種訴訟)が主な取扱業務。千葉県内の企業様を中心に450社強の企業様と顧問契約を締結(2024年11月1日時点)。

お問い合わせは、お電話(043-306-1110)かメール(info@yotsubasougou.com)にて。



こちらから企業法務サイトがご覧いただけます。

### 1 はじめに

よつば総合法律事務所の弁護士の松本です。

物件を賃借する場面では多くの場合、「連帯保証人」や「家賃保証会社への加入」を求めることとなります。本コラムでは、賃貸借契約において「連帯保証人」を設定していた場合であっても、保証契約が無効となる可能性がある点を解説します。

### 2 大家側の保証ニーズ

大家は不動産を貸与する対価として家賃を受け取りますが、家賃未払のリスク、退去時に原状回復がなされないリスクなどがあります。そのため借主側に、連帯保証人の設定や、家賃保証会社への加入を求めることが多いです。

### 3 保証人の責任は過酷

たとえば、借主が家賃を滞納し、賃貸借契約が解除された場合を想定します。この場合保証人は、滞納された家賃や原状回復費用、物件明渡の強制執行費用などにつき、借主と同様の責任を負う可能性があります。

家賃が高額で、滞納していた期間が長いようなケースでは、保証人の負担額が非常に大きくなることもあります。

そこで、個人の保証人を保護する観点から、令和2年4月1日施行の民法改正で、個人が根保証契約をする場合には、「極度額」の定めが必要となりました。

### 4 民法改正による「極度額」設定の義務化

そもそも「根保証契約」とは、継続的な取引関係から生じる不特定の債権を担保するための保証契約のことをいい、「極度額」とは、最終的に保証

人が支払わなければならない上限額のことを言います。

例えば、賃料が12万円の賃貸借契約において、保証人が極度額を70万円と設定して保証契約を締結した場合は、12万円×10カ月分の未払賃料と30万円の原状回復費用が発生していたとしても、貸主が保証人に対して請求できるのは極度額である70万円までとなります。

この極度額の設定は保証人を保護するために重要な規定ですが、令和2年4月1日より前は、極度額の定めがなくても保証契約は有効でした。

しかし民法改正後は、個人が保証人となる根保証契約については、極度額を定めなければ無効となります。

なお、不相当に過大な極度額は法的に無効になる可能性があります。現状では、賃料の12カ月～24カ月に設定しているケースが多い印象です。

### 5 契約内容にご注意

令和2年4月1日以降に賃貸借契約を締結し、個人が連帯保証人として設定されている場合には、極度額が定められているかの確認が必要です。仮に極度額の定めがなければ、連帯保証契約は無効となります。

特に、仲介会社などをつけずに、個人オーナーが契約対応をされているケースでは、民法改正に対応していない賃貸借契約書をそのまま使っていることもあるため、注意が必要です。

本コラムでは、「連帯保証人」を設定している場合であっても、保証契約が無効となる可能性がある点を解説しました。

賃貸借契約や保証契約についてご不明な点やご不安な点がございましたら、まずは専門家にご相談いただくことをお勧めします。