

民法改正に伴う連帯保証人制度の見直しについて

資料 2 - 2

◆背景◆

- ・民法改正による保証人への極度額※1の設定の義務化（2020.4.1 施行）
- ・身寄りのない住宅確保要配慮者※2の増加

※1：根抵当権により担保することが出来る債務の合計額の限度額

※2：低所得者、高齢者、障害者、外国人等



真に住宅に困窮する低所得者への的確な公営住宅の供給を図るため、保証人確保が困難な方への配慮が必要

◆現行の保証人制度の評価◆

- ・法的効果・・・人的担保としての効果・必要性
- ・付随的效果・・・入居者の家賃納付行動への影響（意識づけ）、事実上の緊急連絡先

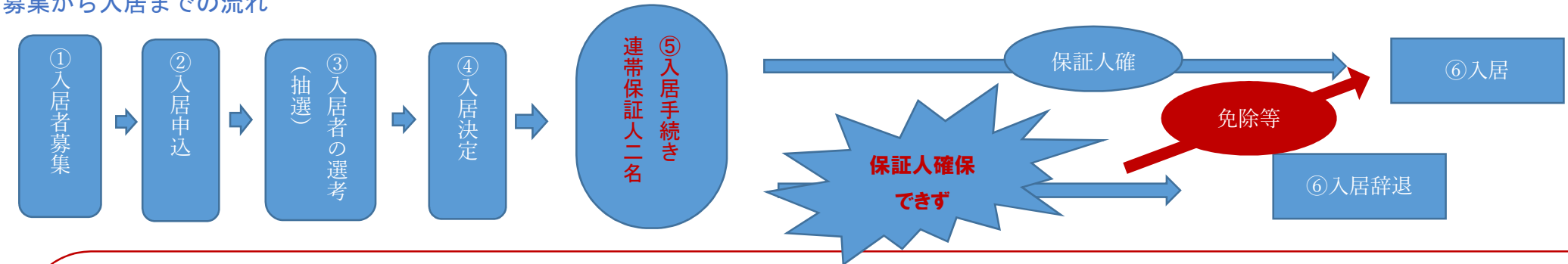
▶入居者資格要件（湖南省営住宅条例第 11 条）として位置づけ

市営住宅の入居決定者は、決定のあった日から 10 日以内に、入居決定者と同程度以上の収入を有する者で、市長が適当と認める連帯保証人 2 人の連署する誓約書を提出すること。



確保できない者にとっては入居の支障

募集から入居までの流れ



【平成 8 年 10 月 14 日付け建設省住宅局長通知】

保証人になってくれる人がいない場合でも、本人に家賃の支払い等について誠意と能力があると認められるときは、保証人は必ずしも要しない。公営住宅が住宅に困窮する低所得者の居住の安定を図ることをその役割としていることに鑑みると、入居者の努力にかかわらず、保証人が見つからない場合には、保証人の免除などの配慮を行うべき。

【平成 14 年 3 月 29 日付け国土交通省住宅局総務課公営住宅管理対策官通知】

公営住宅への入居が決定した生活保護の被保護者の努力にかかわらず保証人が見つからない場合等には、事業主体の判断により公営住宅への入居に際して必ずしも保証人を要しない等とすることができるものであること。

【平成 30 年 3 月 30 日付け国土交通省住宅局長通知】

民法の一部を改正する法律による債権関係の規定の見直しや単身高齢者の増加など公営住宅を取り巻く最近の状況等を踏まえるとともに、これまでの公営住宅に係る制度改正の内容を反映するため、「公営住宅管理標準条例（案）について」保証人に関する規定を削除する。

◆対応 1◆

【保証人制度を廃止する場合】

○課 題○

- ①緊急連絡先確保、身寄りのない高齢者死亡時の家財等処分に関連する対応
- ②適正な債権管理、その他入居者の生活全般の支援は、福祉的視点等の連携も含めて考える必要があり、持続可能な制度構築が必要

◆対応 2◆

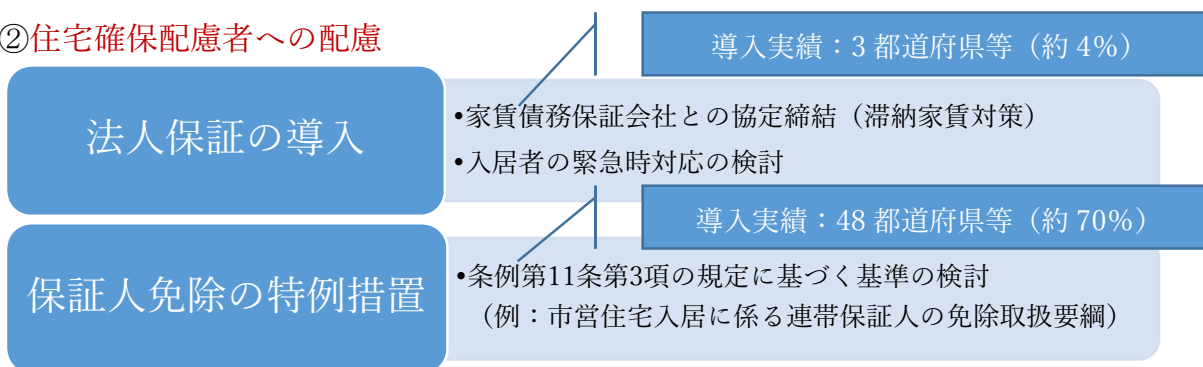
【保証人制度を維持】

○課 題○

①民法改正への対応

- ・極度額の設定（保証人への債務履行状況通知等の運用）
- ・極度額到達後の新たな保証人の確保

②住宅確保配慮者への配慮



- ③民法改正前に締結した保証契約は、改正後の規定は適用されないため、既存の保証人の取扱いを検討

- 家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する制度を創設し、その情報を広く提供します。

①家賃債務保証業者の登録制度の概要

- 家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録することが可能（5年毎の更新制）
- なお、これは任意の登録制度であり、登録をしなくても家賃債務保証業を営むことは可能

- 登録の事務は国土交通省の地方整備局等で行うため、家賃債務保証業者は、主たる事務所がある地域を管轄する地方整備局等に登録申請等を行うこととなる

②登録の基準

- 以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録
 - ・ 暴力団員等の関与がない
 - ・ 安定的に業務を運営するための財産的基礎（純資産額1,000万円以上）
 - ・ 法令等遵守のための研修の実施
 - ・ 業務に関する基準を規定した内部規則・組織体制の整備
 - ・ 求償権の行使方法が適切である
 - ・ 相談又は苦情に応ずるための体制整備
 - ・ 法人の場合、家賃債務保証業を5年以上継続していること又は常務に従事する役員の中に、家賃債務保証業務に3年以上従事した経験がある
 - ・ 使用人（事務所の代表者）について家賃債務保証業の経験が1年以上 等

※家賃債務保証業者登録規程(国土交通省告示)

公布:平成29年10月2日

施行:平成29年10月25日

③業務適正化のためのルール

- 登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守
 - ・ 登録業者の従業者であることを証する証明書の携帯
 - ・ 暴力団員等の排除
 - ・ 虚偽告知及び誇大広告の禁止
 - ・ 違約金等について消費者契約法に反する契約の制限
 - ・ 契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
 - ・ 契約締結時の書面交付
 - ・ 賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備付け
 - ・ 登録業者であることを表示する標識の掲示
 - ・ 受領した家賃等について自己の財産と分別して管理
 - ・ 業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

④登録業者に対する指導等

- 登録業者に対して以下の指導等を実施
 - ・ 適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
 - ・ 違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
 - ・ 登録の取消等の事実の公表 等

登録業者のメリット

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として国が登録し情報提供
- 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対し家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引受けの対象
- 専用住宅に低額所得者が入居する場合に実施可能な家賃債務保証料の低廉化補助の対象

【参考】民法改正内容＜公営住宅関係＞

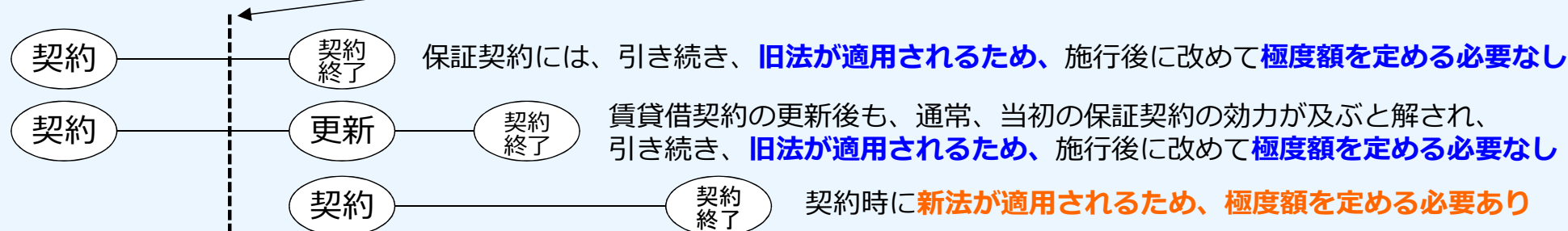
○今回の民法改正において、公営住宅制度に係るものとしては以下の規定が考えられる。

民法改正法案の条項	規定の概要
第465条の2（個人根保証契約の極度額の設定）	個人根保証契約（一定の範囲に属する不特定の債務を保証する個人契約）は極度額を定めなければ、その効力を生じない。
第458条の2（保証人の請求による債務の履行状況に関する情報提供義務）	保証人の請求があったときは、債権者は保証人に対して、遅滞なく、主たる債務の元本等の不履行の有無及びこれらの残額に関する情報を提供しなければならない。
第458条の3（主たる債務者が期限の利益を喪失した場合の情報提供義務）	債権者は、債務者が期限の利益を喪失したことを知ったときから2ヶ月以内に、保証人に対してその旨を通知しなければならない。当該期間内に通知しなかったときは、債権者は債務者が期限の利益を喪失したときから通知するまでに生じた遅延損害金に係る保証債務の履行を請求できない。
第607条の2（賃借人による修繕）	賃借物の修繕が必要である場合、①賃借人が賃貸人にその旨通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず相当の期間内に必要な修繕をしないとき、②急迫の事情があるとき、賃借人はその修繕をすることができる。
第611条（賃借物の一部滅失等による賃料の減額等）	賃借物の一部が滅失等により使用できなくなった場合、それが賃借人の責めに帰することができないものであるときは、賃料はその使用できなくなった部分の割合に応じて減額される。
第621条（賃借人の原状回復義務）	賃借人は、賃借物を受け取った後に生じた損傷（通常の使用等によって生じた損耗や経年変化を除く）がある場合、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときはこの限りではない。

【参考】民法改正の影響（連帯保証契約）①

【契約時期と民法改正法の適用関係】

平成32年（2020年）4月1日 民法改正法施行



<賃貸借契約更新後の、保証契約の効力について>

- **賃貸借契約が更新された場合でも**、通常、保証人は更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証するというのが当事者の合理的意思と解されるため、**特段の事情がない限り保証契約の効力が及ぶ**とされている。

（平成9年11月13日最高裁判所第一小法廷判決）

- 特段の事情 …
- ・ 賃貸借契約において、「更新後は、連帯保証人の責めを免れる」旨を明示している等、反対意思がうかがえる場合
 - ・ 賃借人が複数年にわたり賃料を支払っていないのに、その事実を連帯保証人に通知せず、賃貸借契約を更新する等、信義則違反にあたるような場合

※ 地裁平成20.2.21 公営住宅の事業主体Xが賃借人の保証人に対し、約10年分の未払賃料等の支払いを求めた事案において、Xは約13年間、連帯保証人に催告書を送付することなく放置していたものであり（略）請求権が形骸的に存続していることを帰化として、敢えて訴訟に及んでいるものであり、Xの請求は権利の濫用として許されないとされた。

【「連帯保証人」ではない「保証人」の扱い】

- 保証契約のうち、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約が根保証契約である。
 - 根保証契約であって保証人が法人でない個人根保証契約については、極度額を定めなければその効力を生じない。
- ⇒ **賃貸借契約書における文言が「保証人」であっても、その債務が不特定であれば、根保証契約となるため、民法改正法施行後は、極度額を定める必要が生じる。**

【参考】民法改正の影響（連帯保証契約）②

【個人根保証契約の元本の確定事由】

- 個人保証契約の元本は、主たる債務者又は保証人が死亡したときなどに確定する。

【貸主から保証人への情報提供】

- 民法改正法において、主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務（第458条の2）において、保証人からの請求があった場合における情報提供義務が規定されたが、賃貸借契約が更新された場合に、その旨を貸主から保証人に通知することは義務とはなっていない。

主たる債務の履行状況 … 主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額

- 賃貸住宅標準契約書（再改訂版）（案）においては、この点に関し、「紛争防止の観点から、賃貸借契約が更新された場合には、貸主は連帯保証人への通知に努めることが望ましいと考えられる。」と記載している。

（参考）民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（抄）

（主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務）

第458条の2 保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、保証人の請求があったときは、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない。

（個人根保証契約の保証人の責任等）

第465条の2 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。

2 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。

3 第446条第2項及び第3項の規定は、個人根保証契約における第1項に規定する極度額の定めについて準用する。

（個人根保証契約の元本の確定事由）

第465条の4 次に掲げる場合には、個人根保証契約における主たる債務の元本は、確定する。ただし、第1号に掲げる場合にあっては、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったときに限る。

一 債権者が、保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。

二 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。

三 主たる債務者又は保証人が死亡したとき。（以下略）

附則

（贈与等に関する経過措置）

第34条 施行日前に贈与、売買、消費貸借（略）、使用貸借、賃貸借、雇用、請負、委任、寄託又は組合の各契約が締結された場合におけるこれらの契約及びこれらの契約に付随する買戻しその他の特約については、なお従前の例による。

2 前項の規定にかかわらず、新法第604条第2項の規定は、施行日前に賃貸借契約が締結された場合において施行日以降にその契約の更新に係る合意がされるときにも適用する。