

民法改正を受けた賃貸住宅標準契約書Q&A

【極度額】標準契約書頭書（6）、第17条／民法第465条の2第2項

- Q 1 現在既に締結している賃貸借契約での連帯保証人は極度額がありませんが、2020年4月の改正民法施行の時点で無効になってしまうのですか。
- A 1 施行前に既に締結している賃貸借契約は、改正民法施行後に初めて合意更新がされるまでは、そのまますべて有効です。賃貸借契約に基づく債務を保証する保証契約も、改正民法施行後に初めて保証契約が合意更新されるまでは、極度額の定めがなくとも有効です。
- Q 2 改正民法施行後に、既存の賃貸借契約が更新された場合、保証契約も改正民法が適用されるのですか。
- A 2 賃貸借契約の更新にあわせて、保証契約も合意更新された場合や、新たな保証契約が締結された場合には、改正民法が適用されます。つまり、極度額の設定が必要となります。
なお、合意更新かどうかがいまいちな取扱い（更新時に連帯保証人に連絡を取らない、確認をしない、など）は、後々のトラブルを招きかねませんので、合意更新をする際には、きちんと連帯保証人にも契約更新について連絡をし、保証意思を確認するとともに、協議の上合意した額を極度額として設定しましょう。
- Q 3 極度額の設定にあたり、目安などはありますか。
- A 3 平成30年3月に、「極度額に関する参考資料」を公表しています。具体的な極度額の設定に資するよう、家賃債務保証業者の損害額や、家賃滞納発生の実態、判決における連帯保証人の負担額などの調査を実施していますので、ご参考にしてください。
[「極度額に関する参考資料」をご参照ください。](#)
- Q 4 極度額の表記方法はどのようにすればよいですか。
- A 4 「～円（契約時の月額賃料の～か月相当分）」、「契約時の月額賃料（～円）の～ヶ月分」、「～円」等が考えられます。なお、極度額は保証契約締結後に賃料の増減があっても変わるものではなく、契約時の額が適用されます。
- Q 5 連帯保証人の負担する債務の元本が確定する前に、債務の一部が連帯保証人により履行された場合、極度額の考え方はどうなりますか。
- A 5 極度額は、連帯保証人の負担する債務の総額という考え方のため、一部履行された場合は、その分極度額は目減りし、その残額を上限として保証することになります。
- Q 6 借主が学生であって、その親が連帯保証人となっている契約ですが、実際に毎月家賃を振り込むのは親である場合、連帯保証人としての極度額は縮減してしまいませんか。
- A 6 毎月の家賃の支払は、連帯保証人としての支払ではなく、契約者本人による支払としてされているものであるため、連帯保証人の極度額は縮減しないと考えられます。当事者間の認識に違いがありそうな場合や、不安がある場合には、契約時点や振り込みのあった時点で、連帯保証人との間で極度額は縮減しない旨を確認するようにしましょう。
- Q 7 連帯保証人による履行があつて極度額が目減りした後、保証契約を合意更新した場合、極度額はどのようにすればいいですか。
- A 7 連帯保証人と協議の上、改めて極度額を設定し直す方法や、目減りした極度額で新たな保証契約を締結する方法などが考えられます。いずれにしても連帯保証人との間で確認し、合意により決めてください。
- Q 8 連帯保証人と極度額の設定について協議が整わなかった場合は、どうすればいいですか？
- A 8 連帯保証人との保証契約は成立しません。家賃債務等については、家賃債務保証業者を利用しましょう
また、借主の安否確認等への対応については、「緊急時の連絡先」を活用することなどが考えられます。
[国交省登録家賃債務保証業者をご覧ください。](#)

【個人根保証契約の元本の確定事由】標準契約書第17条／民法第465条の4

- Q 9 借主が自殺した場合、連帯保証人の債務の範囲はどこまでと考えられるか。その後の家賃減額等の遺失利益は含まれますか。
- A 9 借主が自殺した場合、それに伴う居室の損害について、善管注意義務違反を理由に借主が損害賠償債務を負う可能性があります。その場合には、その損害賠償債務は、主債務の元本に含まれる可能性があります。
- Q 10 連帯保証人が死亡した場合、連帯保証人の債務が確定するが、その後も賃貸借契約が継続する場合はどうすればいいですか。
- A 10 連帯保証人を求められている賃貸借契約の場合、新たな連帯保証人を立てる必要があります。借主と協議の上、その後の賃貸借契約について、新たな連帯保証人との間で保証契約を締結しましょう。その際、新たな連帯保証人と協議の上、合意した額を極度額として設定しましょう。

【主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務】標準契約書第17条／民法第458条の2

- Q 11 借主の債務の履行状況に関する情報提供はどのように行えばいいですか。
- A 11 貸主から保証人への情報提供は、書面又は電子メール等の電磁的記録によって行うことが望ましいと考えられます。
- Q 12 連帯保証人から請求がない限り、借主の債務の履行状況に関する情報提供は行う必要はありませんか。
- A 12 民法では、「保証人の請求があったとき」に情報提供義務があるとされていますが、借主が継続的に支払を怠っているにもかかわらず、貸主が保証人に通知せず、いたずらに契約を更新させている場合には保証債務の履行請求が信義則に反するとして否定されることがあり得る（最判平成9年11月13日参照）ため、保証人の請求がない場合でも、保証人へ積極的に情報提供することが望ましいと考えられます。
保証契約締結時に「借主の滞納が○か月続いた場合には貸主は保証人に通知する」といった特約を結ぶことも考えられます。
- Q 13 情報提供にあたり、借主の了解を得る必要はありますか。
- A 13 保証人から請求があった場合には、貸主は、借主の支払状況等について保証人に情報提供する義務があります。このため、借主の了解を得る必要はありませんが、情報の取扱いに不安がある場合には、契約時に、借主に対して、どのような情報をどのような場合に保証人に提供することとなるのかを説明しましょう。情報提供に関する条項を契約書に盛り込むことも考えられます。

【貸主による修繕等】標準契約書第9条／民法第606条

- Q 14 標準契約書で、借主の責に帰すべき修繕についても、実施の義務を貸主（費用負担は借主）としているのはなぜですか。
- A 14 民法上は借主の帰責事由によって修繕が必要となる場合を貸主の修繕義務の範囲から除かれています（民法第606条第1項ただし書）が、建物の管理を行う上では、修繕の実施主体を全て貸主として、費用負担を借主に求める方が合理的であるためです。この場合に借主が負担する費用は、借主の帰責事由による債務不履行に基づく損害賠償の意味を持つものになります。

【借主による修繕等】標準契約書第9条（別表第4）／民法第607条の2

- Q 15 別表第4は、変更、追加及び削除しても構いませんか。
- A 15 契約締結時に、貸主と借主で協議の上、適宜変更、追加及び削除できます。
変更する場合には、変更する部分を二重線等で抹消して新たな文言を記載し、その上に貸主と借主とが押印してください。
追加する場合には、既に記入されている例示事項の下の空欄に記入し、追加した項目ごとに、記載事項の上に貸主と借主とが押印してください。
削除する場合には、削除する部分を二重線等で抹消し、その上に貸主と借主とが押印してください。

Q 16 別表第4の修繕は、必ず借主が修繕費用を負担しなければならないのですか。

A 16 別表第4に掲げる修繕については、第9条第1項に基づき、貸主に修繕を求めることも可能です。このため、借主が、第9条第5項に基づき、敢えて自ら修繕をした場合には、費用償還請求権を排除する（借主の費用負担となる）こととしています。

Q 17 標準契約書第9条第5項で、別表第4の修繕を借主自ら行う場合には、貸主への通知および承諾を必要としないのはなぜですか？

A 17 修繕の中には、建物の損傷を招くなどの不利益を貸主にもたらすものではなく、かつ、安価な費用で実施できるため、借主にとっても貸主の修繕の実施を待たずに自ら修繕をすることを望むものもあると想定されることから、別表第4に掲げる軽微な修繕については、借主が自らの負担で行うことができることとしています。

【一部滅失等による賃料の減額等】標準契約書第12条／民法第611条

Q 18 物件の一部が滅失等により使用できなくなった場合の賃料の減額はどのようにすればよいですか。

A 18 一部滅失の程度や減額割合については、判例等の蓄積による明確な基準がありません。このため、紛争防止の観点からも、一部滅失があった場合には、借主が貸主に通知し、賃料について協議し、適正な減額割合や減額期間、減額の方法（賃料設定は変えずに一定の期間一部免除とするのか、賃料設定そのものの変更とするのか）等を合意の上、決定することが望ましいと考えられます。

※「[民間賃貸住宅に関する相談対応事例集～賃借物の一部使用不能による賃料の減額等について～](#)」をご参考ください。