

連帯保証契約不成立の事案と 民法改正後の注意点

連帯保証契約が成立していなかったとされた事案
(東京地裁・平成19年6月8日判決)

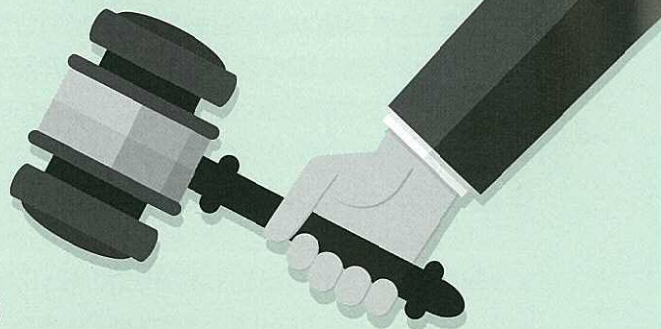
■ 事案の概要

賃貸借契約において、法人である借主が賃料を滞納したため、貸主が、賃貸借契約の連帯保証人の相続人に対し、その支払いを求めた事案です。契約の際には、連帯保証人から連帯保証人引受承諾書が提出されていますが、連帯保証人の相続人は、貸主と被相続人との間で連帯保証契約は成立していないなどと主張しました。

■ 裁判所の判断

裁判所は、以下のような事実関係があることを指摘し、本件では連帯保証契約は成立していないとして、貸主からの請求を認めませんでした。

- ア 本件賃貸借契約の契約書の連帯保証人欄には何らの記載もないこと
- イ 本件連帯保証人引受承諾書の契約者(賃借人)欄には、借主名ではなく連帯保証人の氏名が記載され、しかもその住所は、当時のその者の住所でも本件建物の住所でもない場所が記載されていること
- ウ 本件連帯保証人引受承諾書には、本件建物が本件賃貸借契約の対象となることは記載されているが、それ以外の本件賃貸借契約条件は記載されていないこと
- エ 本件賃貸借契約を仲介した仲介業者としては、本件賃貸借契約の締結後であっても、連帯保証人に対し、本件賃貸借契約の契約書の連帯保証人欄に署名押印をもらうように要求するのが通常であると考えられるにもかかわらず、そのような対応をしていないこと
- オ 連帯保証人は、別の建物に関する賃貸借契約につき連帯保証引受承諾書を差し入れていたが、その賃貸借契約は締結されなかったこと など



■ 解説

1 保証契約は書面が必要

民法では、保証契約は、書面でなされなければ効力が生じないとされています。これは、保証契約は他人の債務につき責任を負うものであることから、保証意思が外部的に明らかになった場合にのみ保証人が責任を負う趣旨であると説明されています。

したがって、必ずしも「保証契約書」といった名称の書式に限らず保証意思が明確に示されている書面を求める必要があるということになります。

また、法律で書面が要求された趣旨に基づけば、単に書面があればよいというのではなく、その書面には連帯保証人が保証する債務の主な内容につきしっかりと記載することが大切でしょう。本件では、連帯保証の対象となる賃貸借契約の当事者の記載や主な賃貸条件などが書面上からは不明瞭であることが、貸主からの請求を否定した根拠となっています(裁判所の判断イウ)。

2 2020年4月1日以降に個人を保証人とする

連帯保証契約をする場合には、極度額の定めが必要

また、2020年4月1日から、改正民法が施行されます。改正民法では、個人が根保証契約をする場合全般につき、保証契約の際には極度額(保証債務額の上限)を定めなければ効力を有しないとする規定が設けられました。

そして、賃貸借における保証も、「根保証」に該当するとされたことから、改正法施行後に締結される個人を連帯保証人とする契約の場合には、当事者間の合意で極度額を適切に定めることなどが必要ですし、保証契約は上記のとおり書面で結ぶことが必要ですから、書面に極度額を明記することが必要となることに注意してください。極度額をいくらと定めるかに関しては、特段の規制はなく、公序良俗に反するような極めて高額な設定でない限りは、当事者間で自由に定めることができます。

なお、改正法施行前に結ばれている連帯保証契約については、改正民法の附則で現在の民法を適用するとされていますので、改正法施行にあわせてあらためて極度額を定めることなどは必要ありません。