

Contents *民法改正～賃貸経営への影響

これからどうなる？

民法改正～ 賃貸経営への影響

約120年ぶりに見直しがなされる「民法」。実際の施行日は、およそ2020年頃と見込まれています。

「賃貸借契約が、どう変化し、それに対してどう対応すべきか？」今号から不定期の連載で【民法改正～賃貸経営への影響】と題し、「民法改正」の具体的変化や対応策を取り上げていきます。

中村 一也

民法改正で賃貸経営上関係する点が4点あります。

◆個人保証の極度額を設ける

◆敷金の返還義務を定義

◆賃借人の修繕権

◆設備等故障時の家賃減額

今号は、賃貸借契約における連帯保証人に関する「個人保証の極度額」についてみていきます。

●改正の目的は「個人保証人の保護」

2004年に、お金を借りる（貸金）契約から生じる債務の個人保証人を保護するため、つぎの二つのルールが設けられていました。

①保証契約が書面などでされなければならない。

②さらに保証人が負担する最大限額（極度額）を契約で定めなければ保証は無効。

これはすでに運用されている内容になりますが、今回の民法改正で賃

賃貸借契約の個人保証も保護の対象となります。

●個人保証の場合の注意点

賃貸借契約の保証人に個人がなるうとする場合、「極度額を書面等で定めなければ、保証契約は無効」となります。書面「等」とされているのは、電磁的記録（パソコンのハードディスクやCD等の記録）でもよいとされている為です。

施行後に賃貸借契約を締結する際、十分に注意する必要があります。

●極度額とは

「個人の保証人が負担することになる金額の最大限」のことをいいます。

・家賃や共益費
・遅延損害金や家賃滞納利息
・賃貸借契約から生じる違約金や損害賠償等