

不動産無料相談会

不動産に関する法律・税金・建築・空き家等のお悩みに
弁護士・税理士等の専門家が無料でお答えします！



もっと、みんなに、
あんしん。

ご予約不要!

どなた様も
お気軽にどうぞ!
(会場に直接お越しください)
※相談内容やプライバシーに関する秘密は厳守します。

10/3月

大田区役所

会場 2階会議室

時間 午前10時30分～午後4時00分

詳しくは裏面をご確認ください ▶▶▶

※予約不要（上記会場に直接お越し下さい） ※天候等により中止となる場合がございます。



(公社)全日本不動産協会
マスコットキャラクター
ラビーちゃん®



主催：公益社団法人 全日本不動産協会
東京都本部城南支部
お問合せ先 TEL. 03-5480-6421 (代)

後援 国土交通省

共催 大田区

不動産
お役立ち
情報

建物賃貸借において個人保証人と保証契約をする場合の注意点



森田 雅也 弁護士

東京弁護士会所属
弁護士法人 Authense法律事務所
(代表電話番号 03-4590-9000)
■経歴 2003年 千葉大学法経学部法学科卒業
2007年 上智大学法科大学院卒業
2008年 弁護士登録中央総合法律事務所入所
2010年 弁護士法人Authense法律事務所入所

2020年に施行された改正民法により、建物賃貸借契約に関して個人保証人との間で保証契約を締結するにあたっては、書面等で極度額を定めなければ、保証契約が無効になることとなりました(民法465条の2第2項)。

極度額とは、元本、利息、損害賠償等、保証債務に関する全てを含んだ、保証人が負う可能性のある最大限の限度額のことをいいます。

従来、保証人が個人であって、金銭の貸渡し等によって負担する債務を主債務の範囲に含む貸金等根保証契約については、保証契約の締結後に保証すべき債務が追加されて保証人の責任が過大になりすぎる可能性があるため、極度額を定めなければいけないとされていました。もっとも、金銭の貸渡し等による債務以外の根保証契約についても、賃借人の自殺や失火などにより個人である保証人が予想を超える過大な責任を負う可能性があることが問題視されていました。そこで新たに、個人の保護をより広い範囲で行うこととし、「貸金等」だけでなく賃貸借契約等の個人保証も個人根保証として対象となることになりました。新法施行後は、賃貸人は、個人保証人と保証契約をするにあたっては、書面等で極度額を定めなければ、保証契約が無効となります。賃貸借契約書に、賃貸人と保証人の両名に署名捺印してもらっているケースも多いので、その場合には、賃貸借契約書の中に極度額を記載する必要があります。

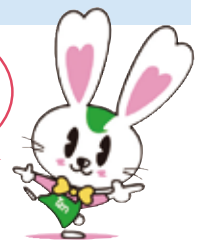
具体的な極度額の設定にあたっては、賃貸人及び保証人等の関係当事者間で十分な協議を行うことで、トラブルを未然に防止するようにしましょう。なお、極度額制度は、個人保証人を対象とする制度であるため、法人保証(家賃債務保証会社による保証)の場合には極度額の設定は不要です。このような影響もあり、今後は家賃債務保証会社による保証を求めるケースがさらに増えると予想されます。

10/3 月

大田区役所

当日予約は要りませんので直接会場までお越しください。

ご相談者の方全員に
もれなく**記念品**を
プレゼントします。



会場 2階会議室

時間 午前10時30分～午後4時00分

当日のアドバイザー

弁護士 **堀 隆史**氏 (Authense法律事務所所属)

弁護士 **廣井 貴夫**氏 (Authense法律事務所所属)

税理士 **岡本 正義**氏 (岡本正義税理士事務所)

税理士 **関根 孝**氏 (関根孝税理士事務所)

〈相談会 会場MAP〉



公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部城南支部

〒144-0051 東京都大田区西蒲田7-29-5 ニューカマタビル 601号 TEL 03-5480-6421(代)