
■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■ 根保証契約 ■□■

(質問) 保証会社による根保証も極度額が必要？

(回答) 法人の場合は極度額を定めなくても大丈夫です。

(記事内容)

【建物賃貸借の保証人は根保証？】

根保証です。根保証契約とは、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をいいます。また保証人が法人でない保証契約を特に個人根保証契約といいます。不動産賃貸借における保証人が典型例です。個人根保証人の場合は、極度額を限度として履行をする責任を負います。ただし、書面等で極度額を定めなければ無効となります。法人根保証人の場合は極度額を定める必要はありませんが、契約自体は書面等でしなければ無効となります。

【個人根保証人が破産するとどうなるの？】

個人根保証人が破産したときや、賃貸人（債権者）が個人根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または担保権の実行を申し立てたとき（ただし強制執行又は担保権の実行の開始があったときに限る）は、主たる債務の元本が確定し、その後の債務について、個人根保証人は負担を免れます。

【賃借人が破産するとどうなるの？】

主たる債務者である賃借人が破産しても、個人根保証契約における主たる債務の元本は、確定しません。賃借人が破産しても賃貸借は存続します。それにもかかわらず保証がなくなるのは賃貸人に酷だからです。

【賃借人が死亡するとどうなるの？】

主たる債務者である賃借人または保証人が死亡した場合、個人根保証契約における主たる債務の元本は確定します。この場合も、賃借人が死亡しても賃貸借は相続人との間で存続します。

しかし、根保証人は生前の賃借人を保証したという人的信頼関係を重視し、保証人保護を優先しています。

【保証契約後に賃借人の資産状況をチェックできる？】

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りません。

このルールは、個人保証人に限定されておりませんので、保証会社等の法人保証人にも適用されます。

【事業用の資金調達の保証は公正証書で？】

事業のために負担した貸金等債務を主たる債務とする保証契約、または主たる債務の範囲に事業のために負担する貸金等債務が含まれる根保証契約は、その契約の締結に先立ち、

その締結の日前 1 カ月以内に作成された公正証書で保証人になろうとする者が保証債務を履行する

意思表示していなければ無効となります。

ただし、保証人になろうとする者が法人である場合には適用されません。

(過去問題にチャレンジ！)

【問題】令和2年7月1日に下記ケース①及びケース②の保証契約を締結した場合に関する

次の1から4までの記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

(2020年度問2)

(ケース①) 個人Aが金融機関Bから事業資金として1,000万円を借り入れ、CがBとの間で

当該債務に係る保証契約を締結した場合

(ケース②) 個人Aが建物所有者Dと居住目的の建物賃貸借契約を締結し、EがDとの間で当該賃貸借契約に

基づくAの一切の債務に係る保証契約を締結した場合

- 1 ケース①の保証契約は、口頭による合意でも有効であるが、ケース②の保証契約は、書面でなければ効力を生じない。
- 2 ケース①の保証契約は、Cが個人でも法人でも極度額を定める必要はないが、ケース②の保証契約は、Eが個人でも法人でも極度額を定めなければ効力を生じない。
- 3 ケース①及びケース②の保証契約がいずれも連帯保証契約である場合、BがCに債務の履行を請求したときはCは催告の抗弁を主張することができるが、DがEに債務の履行を請求したときはEは催告の抗弁を主張することができない。
- 4 保証人が保証契約締結の日前1箇月以内に公正証書で保証債務を履行する意思を表示していない場合、
 ケース①のCがAの事業に関与しない個人であるときはケース①の保証契約は効力を生じないが、
 ケース②の保証契約は有効である。

正解：4

- 1 × ケース①の保証契約は口頭による合意では有効となりません。
- 2 × 法人であった場合は極度額を定める必要はありません。
また、ケース②は、Eが個人であれば極度額を定めなければ効力を生じませんが、法人であった場合は極度額を定めなくても有効です。
- 3 × ケース①において、BがCに債務の履行を請求したときは、Cは催告の抗弁を主張することができません。また、ケース②においても、DがEに債務の履行を請求したときは、Eは催告の抗弁を主張することができません。
- 4 ○ 問題文のとおりです。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次