

山陽小野田市議会

議長 小野 泰 様

2021年4月21日

山陽小野田市厚狭2117-1

下瀬俊夫

## 要 望 書

令和元年12月議会に提案された市営住宅条例一部改正に関して、12月6日に行われた産建委員会への条例改正の趣旨説明は不十分であり、委員会審査が十分に行われたとは言い難いので以下の点について説明して下さい。

### 12月6日の産建委員会での条例改正の趣旨説明は不十分

令和元年12月議会に市営住宅条例の一部改正案が提案されました。それを審議した12月6日の産建委員会の会議録を読み返してみました。

条例改正に関して建設住宅課長は「近年、身寄りのない単身高齢者等が増加し、公営住宅への入居に際して連帯保証人の確保が困難になることが懸念される」ため、「国は民法と公営住宅管理標準条例（案）を改正して保証人に関する規定を削除した」とし、それに伴い「本市でも、住宅に困窮する低所得者へ住宅を提供するという市営住宅の目的があることを考慮して、連帯保証人を2名から1名に減じる」ことにしたと条例改正の趣旨を説明しています。

#### （1）連帯保証人を減じることが民法改正の趣旨ではない

今回の条例改正は民法改正に伴うものですが、改正民法のどこを探しても連帯保証人を減ずるとの条文はありません。昨年4月に施行された改正民法では「極度額（限度額）の定めのない連帯保証契約は無効となる」との趣旨が明記されたのです。

例えばある自治体のホームページでは『4月1日に「民法の一部を改正する法律」が施行されました。その中で、賃貸借契約や保証について、ルールの明確化や見直しがされています。これまでの賃貸借契約では、保証する最大限の額（極度額）を定めないで連帯保証をしている場合が多く、予期せず高額な債務を負うことがあり、各地で裁判が提起されていました。そこで改正民法では、賃貸人が個人の保証人を求める場合、連帯保証人が負う極度額を定め、なおかつ書面などで契約しなければ保証契約は無効に

なるというルールが設けられました』(福岡県志免町)と解説しています。

この民法改正のきっかけとなったのは平成9年11月13日付最高裁判決以降、各裁判所で連帯保証人への債務の限度額が認定され、民法改正に至ったものです。その後、国は公営住宅管理標準条例(案)から連帯保証人に関する規定を削除し、公営住宅入居時に連帯保証人を置くかどうか及び極度額の設定は各自治体の判断に任せることになったのです。山口県内でも下関市など数自治体では連帯保証人を置かず、保証会社による代行を認めるようにしました。条例改正の趣旨が全く違うのではありませんか。

## (2) 市営住宅条例施行規則の審議をなぜしなかったのですか

今回の条例改正は連帯保証人を2名から1名に減じることが改正点ですが、民法改正の最大の趣旨が連帯保証人の「極度額」明記にあったのに、それは施行規則の中に規定されるために委員会審議には提出されません。しかし宇部市議会では市営住宅条例改正の審査とともに施行規則も委員会に提出させ、極度額の議論がされています。山陽小野田市議会ではこの民法改正の趣旨が全く議論されなかったのはなぜですか?

## (3) 連帯保証人に代わる保証会社の代行をなぜ認めないのですか

委員会審査の中では連帯保証人の保証債務に関する議論はされました。しかし生活保護利用者など生活困窮者の連帯保証人確保の困難さや、連帯保証人が亡くなった場合などに別居親族等に債務の請求が及ぶことが議論はされていますが、県や下関市のように保証会社に代行させる方法に関してなぜ議論がされなかったのでしょうか。

## (4) 契約更新等に関する新条例適用について

条例では令和2年4月以前の契約は旧民法が適用されるとしています。しかし同じ市営住宅への転居や契約更新時には改正民法が適用されるのかどうかまったく不明です。経済産業省は「既存の賃貸借契約を合意により更新し、この更新合意書に連帯保証人が署名捺印すると、新法の適用を受ける」との見解です。そうすると4月以前の入居者に関しても契約更新を実施することで新条例が適用できることとなりますが、このことに関しても委員会審査が必要ではなかったのでしょうか。

以上



平成 30 年 3 月 30 日  
国土交通省 住宅局  
住宅総合整備課

## 極度額に関する参考資料

平成 29 年民法改正（平成 32 年 4 月 1 日施行）において、個人の根保証は極度額を限度として責任を負うこと（改正民法第 465 条の 2 第 1 項）、また、極度額の定めのない保証契約は無効となること（同条の 2 第 2 項）が規定され、これらの規定は、住宅の賃貸借契約に基づく賃料や損害賠償債務等を保証する連帯保証人にも適用されることとなります。

これを踏まえて、国土交通省の「賃貸住宅標準契約書（平成 30 年 3 月版・連帯保証人型）」には、極度額を記載する欄を設けることとしましたが、具体的な極度額の設定にあたっては、貸主及び連帯保証人等の関係当事者間で充分協議を行うことが必要です。

国土交通省においては、具体的な極度額の設定に資するよう、下記調査を実施したところであり、その結果等について、別紙のとおり公表いたしますので、関係当事者間の協議にあたって参考としてください。

### （1）家賃債務保証業者の損害額に係る調査

家賃債務保証業者が借主に代わって、貸主に支払った滞納家賃等のうち、借主に求償しても回収することができなかった損害額を調査したものです。

### （2）家賃滞納発生に係る調査

賃貸住宅管理会社に対して、家賃滞納の発生から明渡訴訟等に至る 1,000 件あたりの件数や平均的な期間、最終的に借主から回収することができなかった家賃額等を調査したものです。

### （3）裁判所の判決における連帯保証人の負担額に係る調査

裁判所の判決において、民間賃貸住宅における借主の未払い家賃等を連帯保証人の負担として確定した額を調査したものです。

# 2020年4月1日から 保証に関する民法のルールが 大きく変わります

2017年5月に成立した「民法の一部を改正する法律」が2020年4月1日から施行されます。この改正では、保証について新しいルールが導入されています。

このパンフレットでは、保証に関する新しいルールについてそのポイントを説明しています。

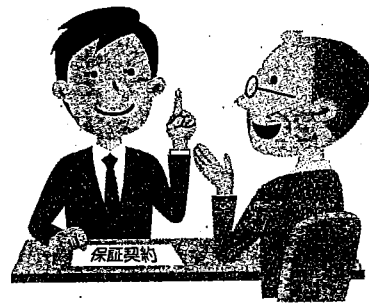


法務省

## 保証契約とは

「保証契約」とは、借金の返済や代金の支払などの債務を負う「主債務者」<sup>しゅせきいむしや</sup>がその債務の支払をしない場合に、主債務者に代わって支払をする義務を負うことを約束する契約をいいます。

なお、「連帯保証契約」とは、保証契約の一種ですが、主債務者に財産があるかどうかにかかわらず、債権者が保証人に対して支払を求めたり、保証人の財産の差押えをすることができるものです。以下では、単に「保証」としていますが、すべて「連帯保証」を含みます。



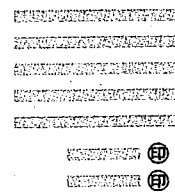
## 保証契約のリスク

保証人は、主債務者の代わりに主債務者の負った債務を支払うよう債権者から求められることとなります。保証人が任意に支払わない場合には、保証人は、自宅の不動産が差押え・競売されて立退きを求められたり、給与や預貯金の差押えを受けたりするなど、裁判所の関与の下で支払を強制されることにもなります。

このように、保証は大きな財産的リスクを伴うものですが、主債務者から「迷惑をかけないから」、「名前だけ貸してほしい」などと言われて、安易に保証人となった結果、後々、大変な状況に陥ってしまうというケースも見られます。

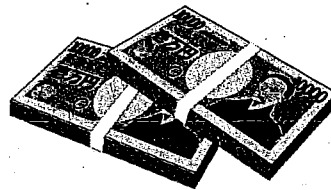
保証人になる際には、このようなリスクがあることを十分に認識しておくことが重要です。

### 保証契約



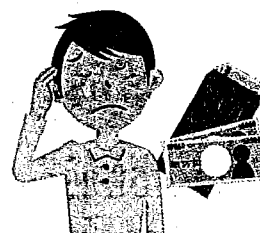
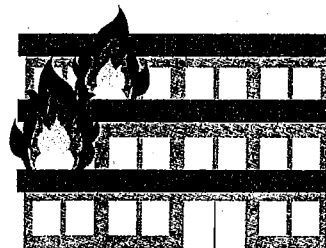
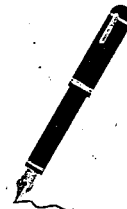
## 事例1

- ① 企業経営をしている友人が金融機関から2,000万円の融資を受ける際、「迷惑はかけない。」と言われ、仕方なく保証人になった
- ② 友人（主債務者）は経営に失敗して破産。債権者から1億円を請求される
- ③ 自宅の不動産が差押え・競売されて立退きを求められる



## 事例2

- ① 親戚がアパートを賃借する際に、「名前を貸してほしい。」と言われて保証人になった
- ② 親戚（主債務者）の落ち度でアパート全体が焼失したが、親戚にさしたる財産がないため、債権者から多額の損害賠償を請求される
- ③ 完済まで毎月の給料の差押えを受ける



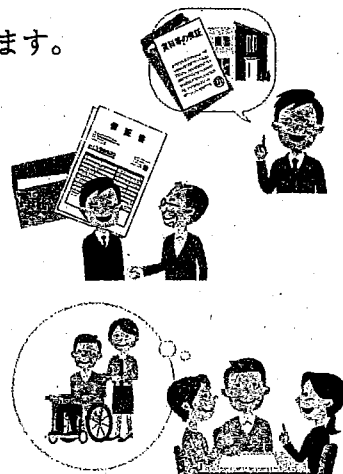
# 極度額(上限額)の定めのない個人の根保証契約について

「根保証契約」とは、一定の範囲に属する不特定の債務について保証する契約をいいます。

例えば、保証人となる時点では、現実にはどれだけの債務が発生するのかがはっきりしないなど、どれだけの金額の債務を保証するのかが分からないケースをいいます。

例えば、次のようなケースが根保証契約に該当することがあります。

- ①子どもがアパートを賃借する際に、その賃料などを大家との間で親がまとめて保証するケース
- ②会社の社長が、会社の取引先との間で、その会社が取引先に対して負担する全ての債務をまとめて保証するケース
- ③親を介護施設に入居させる際に、その入居費用や施設内での事故による賠償金などを介護施設との間で子どもがまとめて保証するケース



根保証契約を締結して保証人となる際には、主債務の金額が分からないため、将来、保証人が想定外の債務を負うことになりかねません。

そこで、次のようなルールが設けられています。

※なお、主債務に貸金等債務（金銭の貸渡しや手形の割引を受けることによって負担する債務）が含まれる根保証契約については、既に、2005年4月1日から、今回のルールよりも更に厳しいルールが設けられています。このルールは、今回の民法改正の後も変わりません。

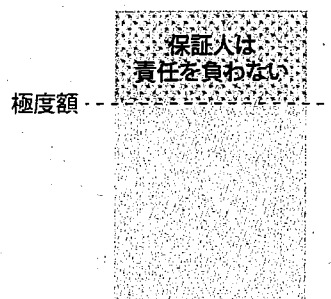
## 1 極度額（上限額）の定めのない個人の根保証契約は無効

個人（会社などの法人は含まれません）が保証人になる根保証契約については、保証人が支払の責任を負う金額の上限となる「極度額」を定めなければ、保証契約は無効となります。この極度額は書面等により当事者間の合意で定める必要があります。

極度額は、「〇〇円」などと明瞭に定めなければなりません。

保証人は極度額の範囲で支払の責任を負うことになるので、保証をする際には、極度額に注意を払いましょう。

また、極度額を定めずに根保証契約を締結してしまうと、その契約は無効となり、保証人に対して支払を求めることができないことになるので、債権者にとっても注意が必要です。



## 2 特別の事情による保証の終了

個人が保証人になる根保証契約については、保証人が破産したときや、主債務者又は保証人が亡くなったときなどは、その後に発生する主債務は保証の対象外となります。

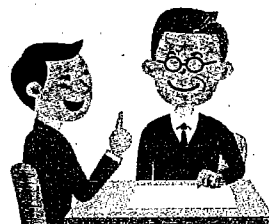
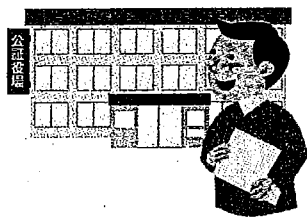
## 公証人による保証意思確認手続の新設について

法人や個人事業主が事業用の融資を受ける場合に、その事業に関与していない親戚や友人などの第三者が安易に保証人になってしまい、多額の債務を負うという事態が依然として生じています。

そこで、個人が事業用の融資の保証人になろうとする場合には、公証人による保証意思の確認を経なければならないこととされています。この意思確認の手続を経ずに保証契約を締結しても、その契約は無効となります。

なお、この意思確認の手続は、主債務者の事業と関係の深い次のような方々については、不要とされています。

- ①主債務者が法人である場合 その法人の理事、取締役、執行役や、議決権の過半数を有する株主等
- ②主債務者が個人である場合 主債務者と共同して事業を行っている共同事業者や、主債務者の事業に現に従事している主債務者の配偶者



### 公証人はどんな人ですか。

公証人は、公証人法の規定により、判事（裁判官）、検事、法務事務官などを長く務めた法律実務の経験豊かな者の中から法務大臣が任命しています。

### 保証意思確認の手続をするには、どこに行けばいいのですか。

公証人は、公証役場（公証人が執務する事務所）を設置して事務を行っています。

公証人は、全国に約500名おり、公証役場は約300箇所あります。  
保証意思確認の手続について、囑託先とすべき公証役場に制限はありません。

日本公証人連合会 <http://www.koshonin.gr.jp/>  
(公証役場一覧) <http://www.koshonin.gr.jp/list>



## 公証人による保証意思確認のの流れ

### ① 公証役場に行く

これから保証人になろうとする方は、保証契約をする前に、原則として公証役場に出向いて、保証意思確認の手續（保証意思宣明公正証書の作成の囑託）を行うこととなります。保証意思宣明公正証書は、保証契約締結の日前1か月以内に作成されている必要があります。

この手續は、代理人に依頼することができません。本人自身が公証人から意思確認を受けることとなります。

### ② 保証意思の確認

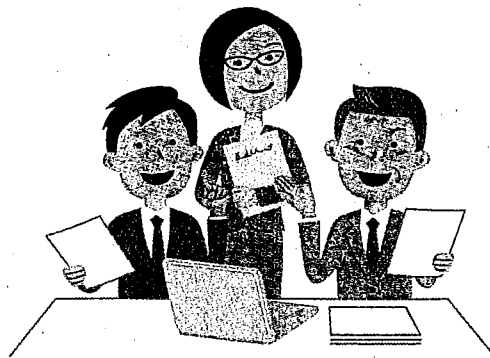
公証人から、保証人になろうとする方が保証意思を有しているのかを確認されます。

保証をしようとしている主債務の具体的な内容を認識しているか、保証をすることで自らが代わりに支払などをしなければならなくなるという大きなリスクを負担するものであることを理解しているか、主債務者の財産・収支の状況等について主債務者からどのような情報の提供を受けたか（→7頁参照）などについて確認を受けます。このほか、保証人になろうと思った動機・経緯などについても質問されることがあります。

その後、所要の手續を経て、保証意思が確認された場合には、公正証書（保証意思宣明公正証書）が作成されます。

## 保証意思確認の手續の費用はどのくらいかかりますか。

保証意思確認の手續の手續料は、1通1万1,000円を予定しています。その他の費用については、囑託先となる公証役場にお問い合わせください。



## 情報提供義務の新設

このほか、保証人のために、次のような情報が提供されるようになります。

### 1 保証人になることを主債務者が依頼する際の情報提供義務

事業のために負担する債務について保証人になることを他人に依頼する場合には、主債務者は、保証人になるかどうかの判断に資する情報として、

- ①主債務者の財産や収支の状況
- ②主債務以外の債務の金額や履行状況等に関する情報

を提供しなければなりません。このルールは、事業用融資に限らず、売買代金やテナント料など融資以外の債務の保証をする場合にも適用されます。

### 2 主債務の履行状況に関する情報提供義務

主債務者の委託を受けて保証人になった場合には、保証人は、債権者に対して、主債務についての支払の状況に関する情報の提供を求めることができます。

※この情報提供は、法人である保証人も求めることができます。

### 3 主債務者が期限の利益を喪失した場合の情報提供義務

債務者が分割金の支払を遅滞するなどしたときに一括払いの義務を負うことを「期限の利益の喪失」といいます。主債務者が期限の利益を喪失すると、遅延損害金の額が大きくふくらみ、早期にその支払をしておかないと、保証人としても多額の支払を求められることになりかねません。

そのため、保証人が個人である場合には、債権者は、主債務者が期限の利益を喪失したことを債権者が知った時から2か月以内にその旨を保証人に通知しなければならないとされています。

改正の内容についてのより詳しい説明は、  
法務省ホームページをご覧ください。

[http://www.moj.go.jp/MINJI/  
minji06\\_001070000.html](http://www.moj.go.jp/MINJI/minji06_001070000.html)



法務省民事局参事官室  
TEL 03-3580-4111 (代)  
<http://www.moj.go.jp/>