



都道府県宅建協会 会長殿

1 (公社) 全宅連発政策第 47 号  
令和 2 年 3 月 10 日

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会  
政策推進委員長 佐々木 正勝



民法（債権法）改正に対応した全宅連策定書式の追加及び  
令和 2 年 3 月 3 1 日以前（民法改正施行前）に締結された賃貸借契約に係る  
更新の際の保証契約に関する取扱いについて

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、本会の会務運営に際し格別のご尽力を賜り感謝申し上げます。

さて、すでにご案内のとおり、令和 2 年 4 月に改正民法（債権法）が施行されることに伴い、本会では改正民法対応版書式を HP より順次公開しておりますが、改正民法に対応する売買契約書、賃貸借契約書、重要事項説明書等の全書式については、本年 3 月下旬（3 月 23 日の週に予定）に全宅連 HP 書式に公開いたしますのであらためてご案内申し上げます。

なお、今回公開予定の書式一覧については別添のとおりであります。つきましては貴協会会員に対しご周知方よろしくお願い申し上げます。

さらに、今回の改正民法施行に伴い、改正前に契約した賃貸借契約（令和 2 年 3 月 31 日以前の契約）について、本年 4 月 1 日以降に契約更新をする場合における保証契約の取扱い（極度額の設定等の有無）に関するお問合せが非常に多く寄せられています。

これに関して、今般本会顧問弁護士においていくつかの対応方法に分類し、考え方を整理いたしましたので参考までにお送りさせていただきます。

賃貸借契約の更新に関しては、実務上更新合意書を活用する方法もございますが今回は特にお問合せが多い民法改正対応版の賃貸借契約書の使用を前提とした場合のケースにおいて整理をいたしました。

各都道府県宅建協会におかれましては、貴協会会員のお問い合わせ等に関し、参考資料としてご活用いただければ幸いです。

敬 具

記

○改正民法に対応した各書式一覧

○令和 2 年 3 月 3 1 日以前（改正民法施行前）に締結した賃貸借契約の更新の際の保証契約に関する取扱いについて

以 上

全宅連民法改正対応版書式一覧 (令和2年3月)

重要事項説明書 売買	
一般売主	宅建業者売主
土地の売買・交換	土地の売買・交換
土地建物の売買交換	土地建物の売買交換
区分所有建物の売買・交換	区分所有建物の売買・交換

重要事項説明書 賃貸	
住宅用建物貸借	事業用建物貸借
土地貸借	

売買契約書		
一般売主	宅建業者売主	消費者契約用
土地実測清算	土地実測清算	土地実測清算
土地公簿	土地公簿	土地公簿
土地実測建物公簿	土地実測建物公簿	土地実測建物公簿
土地建物公簿	土地建物公簿	土地建物公簿
区分所有建物(敷地権)	区分所有建物(敷地権)	区分所有建物(敷地権)
区分所有建物(非敷地権)	区分所有建物(非敷地権)	区分所有建物(非敷地権)
借地権建物	借地権建物	借地権建物
定期借地権付建物	土地公簿建物新築	
定期借地権付区分所有建物	借地権付建物新築	

賃貸借契約書		
居住用建物	事業用建物	土地
住宅賃貸借契約書(A)	事業用賃貸借契約書(事務所)	普通借地権設定契約書
住宅賃貸借契約書(B)	事業用賃貸借契約書(店舗)	一般定期借地権設定契約書
定期住宅賃貸借契約書(A)	定期建物賃貸借契約書(事業用)	事業用定期借地権設定合意書 (10年以上30年未満)
定期住宅賃貸借契約書(B)	サブリース原賃貸借契約書	
サブリース原賃貸借契約書		定期借地権(事業用)設定合意書 (30年以上50年未満)
サブリース原賃貸借契約書 (定期建物賃貸借)		建物譲渡特約付借地権設定契約書
		駐車場使用契約書
		建物所有者的以外の土地賃貸借契約書 (借地借家法によらない土地賃貸借)

※赤色で示された書式は、今回の民法改正にあわせて新規に追加する書式です。

令和2年3月31日以前（改正民法施行前）に締結された賃貸借契約の  
更新の際の保証契約に関する取扱いについて

改正民法（債権法関係）が本年4月1日から施行されますが、3月31日以前に締結された賃貸借契約について、本年4月1日以降に契約更新をする場合に、保証契約をどのように扱うべきかについての質問が多く寄せられています。本件については、全宅連の改正民法対応版の賃貸借契約書を使用することを前提に、今般本会顧問弁護士において考えられる各パターンを想定し、以下のように整理いたしましたので参考にして下さい。

賃貸借契約の更新後の保証人の責任について、平成9年11月13日付最高裁判決は、保証人は更新後に生ずる賃借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意したものと解するのが相当であると判示しています。このことから、新法施行前に締結された保証契約については、新法施行後に賃貸借契約が更新されたとしても、保証契約自体は旧法の時の合意がそのまま継続するだけであり、新法は適用されないと説明されることが多いようです。

しかしながら、法務省は「新法の施行日以後に、保証契約が新たに締結され、又は、合意によって保証契約が更新された場合には、保証に関する新法の規定が適用される」と解説しています（一問一答民法（債権関係）改正384頁）。この解説は、賃貸借契約の更新時に、保証人からも署名押印をもらった場合には、保証契約についても新たな締結や合意による更新があったとみなされて、新法が適用される可能性があることを示しています。

これらの点を踏まえると、賃貸借契約更新時の保証契約の扱いについては、以下のようないくつかの対応方法が考えられます。

パターン1 賃貸借契約の更新の際、全宅連版賃貸借契約書を使用して、貸主、借主、連帯保証人に署名押印をもらい極度額を設等する方法

A. この場合、新民法が適用され新たに極度額の設定等を行う必要がありますが、法

的にはリスクの少ない方法と言えるでしょう。

パターン2 賃貸借契約の更新の際、全宅連版賃貸借契約書を使用して、貸主、借主のみ署名押印し、連帯保証人には署名押印をもらわず、特約条項において連帯保証人の保証契約は旧法の適用を前提に極度額の設定等を行わない方法

A. この場合、保証人との保証契約に関する新たな合意や更新はありませんので、平成9年最高裁判決の考え方から、保証契約については旧法が適用されることとなります（全宅連版賃貸借契約書を使用する場合には、保証人の極度額等に関する条項は特約条項に記載することが望ましいでしょう）。

この方法は、極度額の設定等の負担はない反面、保証人と長期にわたって没交渉であるという事実が、実際に賃料滞納等が発生した場合に、保証人の責任を信義則上否定したり制限する根拠とされる可能性があるとして指摘されています。そこで、そのリスクを低減するために、保証人に対して、賃貸借契約が更新され保証人の責任も継続する旨の「通知」だけはしておくことが望ましいでしょう。

本会で作成した「全宅連版民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブック」の46ページに「賃貸借契約の更新と保証契約の取扱いについて教えてください」との記載があり、以下のとおり特約例を例示しておりますが、全宅連賃貸借契約書を使用して更新する際には旧法の適用を前提に連帯保証人からの署名押印はもらわないことを想定しております（上記パターン2の考え方）

特約条項記載例

「本賃貸借契約に係る甲と丙との間の連帯保証契約は、○年○月○日に締結され、その時点から継続していることから、第21条第2項の規定にかかわらず、その内容は従前の契約書の規定に基づくものとする」

パターン3 賃貸借契約の更新の際、全宅連版賃貸借契約書を使用して、貸主、借主、連帯保証人が署名押印をしつつ、連帯保証人の保証契約には旧法が継続して適用されることを確認する文書を取り交わして、極度額の設定等を行わない方法

A. 平成9年最高裁判決の考え方を根拠に、保証人から署名押印をもらいつつ、それ

はあくまで従前締結した保証契約の内容を再度確認するためのものにすぎない旨を確認事項として文書や特約で取り交わしておくことによって、新法が適用されないことを明示する方法です。（全宅連版の賃貸借契約書を使用する場合には、この確認文書は別書面にする方法や、やむをえず賃貸借契約書に保証人の署名押印をもらう場合には、特約欄に上記の確認文言を記載すると共に、保証人の極度額等に関する契約条項が適用されない旨を明記しておくことが考えられます。）。

ただし、この方法については、賃貸借契約の内容に変更がある場合や、保証人が確認事項について認識・理解していない場合など、更新時の諸事情によっては、確認事項の文言にかかわらず、保証契約について新たな締結や合意による更新があったとみなされる可能性があります。その場合は新法の適用により保証契約が無効となるリスクが高く、非常に注意が必要です。

以 上