

平成30年 2月25日

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室
御中

「賃貸住宅標準契約書（案）平成30年3月版」に関する意見

【名称】公益社団法人日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会
消費者提言特別委員会

【住所】〒150-0002 東京都渋谷区渋谷1丁目17番14号 全国婦人会館 2階

【電話番号】03-6434-1125（代表）

【メールアドレス】nacs-teigen@nacs.or.jp

記

<家賃債務保証業者型>

第17条 家賃債務保証業者の提供する保証

「賃貸契約の家賃債務保証業者型を利用すれば、貸主の賃貸契約が簡単です」との説明を受けて、貸主の責任についての説明は省略されことは問題です。

●借主は事業者から提供される保証料金の詳細内容を知ることができません。保証業者が保証料として借主に請求する金額等を別紙で借主に公表すべきです。借主は保証が毎月の家賃へ加算金額が不明です。どこかでわかるようにすべきです。

●賃貸住宅の契約時、不動産会社から家賃債務保証会社は指定され拒否できない状況にあります。借主が債務保証業者を選択できるようにすべきです。

<連帯保証人型>

第2条 2に付随して追加すべき事項

【本条】17 連帯保証人（第171条）追加すべき事項

【第1項】賃貸借契約上の借主の債務を担保するため、人的保証として連帯保証人を立てることとしている。また、賃貸借契約更新があった場合にも特段の事情が無い限り連帯保証契約の効力が及ぶと解されている（最判平成9年11月13日集民第186号105頁）ため、保証契約の効果は更新後も及ぶこととしている。この点に関して、紛争防止の観点から、賃貸借契約が更新された場合には、貸主は連帯保証人への通知に努めることが望ましいと考えられる。

●契約の更新時に再度保証人への通知は望ましい、であって義務はありません。しかし、社会状況は急激な変化をしています。経年すれば連帯保証人も高齢になり経済環境や

生活環境の変化も考えられます。契約の更新時には保証人に対し再通知を行い、再確認をすべきです。

17条【第1項】連帯保証人が負担する限度額を極度額として定め、頭書及び記名押印欄に記載することにより、契約の一覧性を確保しつつ、連帯保証人が極度額を契約時に認識できるようにしている。平成29年民法改正で、個人の保証人は極度額を限度として責任を負うこと（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（民法第465条の2第2項）が規定された。極度額とは保証の限度額をいう。

- 契約の際に親族などが保証人になることが多く、経年とともに高齢化した親族が多額の滞納金を請求されたなどの相談事例が多くあります。
極度額は、家賃の3カ月程度とするのが望ましいと考えます。
- さらに借借人の家賃滞納が続いたとき（例えば滞納3か月となる以前）に連帯保証人への連絡も行うべきです。

以上