

# 民法改正に伴う市営住宅の入居要件等 について

- ・連帯保証人の債務範囲について(1Pから8P)
- ・賃借人の原状回復義務について(10P)

令和元年5月21日

長野市建設部住宅課

- 2017年(平成29年)5月に成立の「民法の一部を改正する法律」が、2020年4月1日(令和2年)から施行
- 1896年(明治29年)に制定して以来から、実質的な見直しがほとんど行われなかったため、約120年間の社会経済の変化への対応を図ることを目的とし実行性あるルールに変更
- 現在の裁判や取引の実務で通用している基本的なルールを法律の条文上も読み取りやすく明文化

# 市営住宅の連帯保証人について

〔従来〕 **連帯保証人** 1 人必要

※極度額（上限額）の設定なし

〔民法改正後〕 **連帯保証人** に対し、**個人根保証契約の極度額の設定**（民法第465条の2）が必要

※令和2年4月1日から、連帯保証人の債務に極度額を設定しない契約は**無効**

～根保証契約とは？～

市営住宅の連帯保証人の場合には、滞納家賃だけではなく、損害賠償金、延滞金等も保証しています。

市営住宅の連帯保証人のように、継続的な事象、契約から生ずる債務を保証することを「根保証契約」といい、個人が根保証をするものを「個人根保証」といいます。

## 改正前民法

(貸金等根保証契約の保証人の責任等)

### 第465条の2

- 1 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（以下「根保証契約」という。）であってその債務の範囲に金銭の貸渡し又は手形の割引を受けることによって負担する債務（以下「貸金等債務」という。）が含まれるもの（保証人が法人であるものを除く。以下「貸金等根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他債務に従たるすべてのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。
- 2 貸金等根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。

## 改正後民法

(個人根保証契約の保証人の責任等)

### 第465条の2

- 1 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（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。
- 2 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。

## (1) 現在の取り扱い

入居決定者と同程度の収入を有する者で、市長が適当と認める連帯保証人と連署する**誓約書の提出が必要**です（市条例）。

## (2) 連帯保証人の必要性についての考え

連帯保証人は、**家賃債務の保証、緊急時の連絡先**等重要な役割を果たしていることから、**連帯保証人は必要**と考えています。

## (3) 民法改正に伴う変更

これまで、連帯保証人はすべての債務を保証するものでしたが、債務に上限額を設けることにより、**連帯保証人の債務の負担軽減が図られる**こととなります。

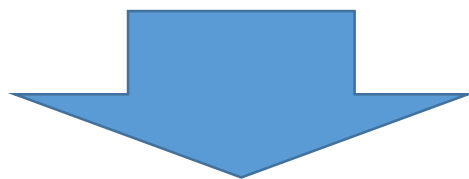
## (4) 上限額の設定について

県や他市の状況を踏まえながら、限度額の設定を検討してまいります。

⇒市営住宅の入居にあたっては、**極度額(上限額)を設定したうえで、現行どおり連帯保証人を確保をしていただくこと**したい。

## 保証人が確保できない方への対応

市営住宅の募集に応募し当選したが、保証人が、どうしても見つからずに困っているケースの場合（平成30年度1件、29年度1件、28年度3件）



県内社会福祉協議会公益事業

### 『あんしん創造ねっと』入居保証・生活支援事業

保証人が確保できない者について、保証利用契約及び債務保証契約を締結し、市町村社協が生活を包括的に支援することにより、住居確保を支援し、地域での生活を支え、将来は自立した生活ができるように目指す。

平成31年4月1日付で長野県社会福祉協議会と市が包括協定締結し、保証人が見つからない入居希望者が『あんしん創造ねっと事業』を利用し市営住宅に入居することが可能となった。

### ・保証人の請求による債務の履行状況に関する情報提供義務

（法第458条の2）

（新設 保証人からの請求により、債権者は、遅滞なく情報提供①元本や利息などの支払いが滞っているかどうか②元本や利息などの残額は今いくらか②もう期限が来ていて、すぐ支払う必要がある金額はいくらかといった情報を開示しなければならない。）

### ・主たる債務者が期限の利益を喪失した場合の情報提供義務

（法第458条の3）

（新設 債務者の支払いが滞った後に、個人である保証人が、遅延損害金がふくれ上がらないうちに、早めに保証債務を履行できるようにするために、債権者が保証人に対して通知をしなければならない。）

## ・ 賃借人による修繕（法第607条の2）

（新設 賃借人が賃貸人に修繕が必要であると通知をし、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、急迫の事情があるとき、は、賃借人は修繕をすることができる。）

## ・ 賃借部の一部喪失等による賃料の減額等（法第611条）

（変更 改正前、賃借物の一部の「滅失」だけが適用対象となっていました、改正後は、その他の事由（たとえば、水害が起きた場合に、借家の一部が水浸しになったケース）によって使用・収益ができなくなった場合にも拡大され、①賃料の減額②契約の解除ができるようなる。）

## ・ 賃借人に原状回復義務（法第621条）



# 検討事項：連帯保証人の債務の範囲について

1. 民法が改正より、連帯保証人を明示している契約書において連帯保証人の債務の極度額(上限額)が設定していない契約書は2020年4月1日から無効になります。
2. 現在、市営住宅の入居の際には、誓約書に連署する連帯保証人の確保を一人必要としており、このままでいくと、この誓約書は、極度額(上限額)を設定していないので、無効となります。
3. 市では、債務保証、緊急の連絡先として連帯保証人を必要と考えており極度額(上限額)を設定することによって、債務の負担軽減が図られるので現行どおり連帯保証人を確保したい。
4. 極度額(上限額)の具体的数値について、他市の状況を見ながら次回以降の審議会に提示していきます。

(賃借人の現状回復義務)

## 第621条

賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く）がある場合については、その損傷を現状に復する義務を負う。

### (1) 現在の取り扱い

市営住宅を退去するときは、畳の表替え、障子紙の張り替え、襖紙の張り替えのほか、自己の責めに帰すべき事由によって破損した部分を修繕することとなっています。

### (2) 今後の取り扱い

国の事務連絡では、「改正後の民法621条は任意規定であり、公営住宅の毎月の家賃は低廉で、所得に応じて決定されることから、民法の規定と異なる特約とすることは否定されない」とされており、今後も誓約書に具体的に明示し、入居者に十分理解していただくよう、説明することで、現行どおりとしたい。

1. 今回の民法改正によって、アパートの通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化での傷等は、原状に復さなくても良いということが、明文化されました。
2. 現在、市営住宅を退去する際には、畳の表替え、障子紙の張替襖紙の張替をしていただくことにより、退去の手続が完了となります。このことは、改正民法の規定とは、異なるものです。
3. 市営住宅の家賃は、低廉であり、所得によって決定されております。国のガイドラインでは、民間のアパートの家賃には、経年劣化、通常の使用による損耗等の修繕費用を含まれるとしており、改正民法の規定は、民間アパートを想定しているものです。
4. 今後も畳の表替え、障子紙の張替、襖紙の張替については、誓約書に具体的に明示し、入居者に十分理解していただくよう、説明することで、現行どおりとしたい。