

学生と教員の見方



■アピールポイント

アルバイトと韓国旅行が趣味です。最近の目標はショートスリーパーになることです。韓国語が少しだけ話せます。

【学生の見方&考え方】

(3年 山本享司)

ゼミ活動の一環として「家賃債務保証」について学んだ。「家賃債務保証」とは、入居希望者が賃貸住宅の契約を締結する際に、保証会社が連帯保証人に近い役割を果たすものである。

この制度の最大のメリットは、賃貸住宅のオーナー側が、保証会社による連帯保証を容認すれば、契約が締結できることにある。デメリットとして、保証範囲が金銭面に限られてしまうため、金銭面以外の問題があっても、親族が連帯保証人の時と異なり対応できない

家賃滞納者はどこまで守られるべきなのか

いことが挙げられる。

この制度は、2種類存在している。家賃を滞納してしまった場合に、保証会社が貸主に弁済する一般保証型と、滞納の有無に関わらず、保証会社が支払いを

する支払委託型である。

22年にこの制度について

注目すべき判決があった。裁判では保証会社による「追い出し条項」が適法であるかどうか争われた。追い出し条項とは、契約当事者ではない保証会社が、賃借人の債務不履行(家賃滞納)により、賃貸借契約を

解除できるといふものだ。判決は、賃借人の不利益

が大きいとしてこの条項は無効と判断した。しかし、

【教員による展開】

(中村喜久夫教授)

近年親戚・知人といった

人的関係の希薄化や高齢

者の契約法第10条)と判断

した。「追い

出し条項」の結果、住宅を借り

た場合、賃料が増加してしま

うおそれが生じる。また契約解

除が遅れることで、個人の連

帯保証人の負担が大きくな

る(家賃滞納した個人の権

利は守られても、保証人で

ある個人の権利は守られな

い。学生の問題提起はそ

の制度や判決に疑問を持つ

ことから学生の学びがスタ

ートする。

あること、賃貸借契約の当

事者ではない家賃債務保証

会社に解除権を与えるべき

ではないこと、といった点

から妥当な判決と言えよ

う。

連帯保証人の権利保護は…

保証会社「追い出し条項」無効だが

改善していけば、認められ、外国人入居者の増加な
てもよいのではと考える。ど、連帯保証人の確保が困
難なケースが増えている。賃借人は建物を明け渡した
解除できるのか、という問 極度額の定めのない個人根
題は、連帯保証会社だけで 保証契約は無効となる(民
なく、個人が連帯保証人と 法第465条の2)ことも
なっている場合にも起こり 連帯保証人の確保を難しく
連帯保証人である個 している。極度額が高額で
しては、連帯保証人を引き受ける
人がいないし、少額では保
証の意味がないからだ。こ
れらの問題を解消するの
が家賃債務保証会社であ
る。