

(連帯保証人の変更について)

(ご家族からの質問)

有料老人ホームに母親が入居しており、連帯保証人である父親が逝去したため、私に連帯保証人を承継してくれないかとホームから相談された。当時の契約書によると、父親が連帯保証人だった時は極度額の定めがなかった。今回連帯保証人を設定するにあたり、「入居者が損害賠償責任を負う場合は 500 万円までは理由の如何を問わず、連帯保証人の義務」として極度額が設定されている。ホームにとにかく契約書に押印してくれと言われ困っている。

《相談者に対する苦情対応委員会のコメント》

契約書上、保証人が欠けた場合に新たな保証人を定めることが義務となっており、保証人を定めなかった場合が契約解除事由となっている場合、保証人を定めることが必要となります。但し、当事者双方で極度額を合意したうえで保証契約を行う必要があり、極度額の合意がなければ保証契約は成立しません。極度額につき協議をし、納得した上で保証契約を締結してください。納得できない場合は、他の人を保証人にする必要があります。

～入居を検討している方へ～

《トラブル回避のためのチェックポイント》

- ・入居契約書に連帯保証人が欠けた場合に新たに連帯保証人を定める義務が規定されているか、また連帯保証人を定めなかった場合に契約解除となることが規定されているか確認しましょう。
- ・連帯保証人となる場合、入居契約書で連帯保証人の義務を確認し、負担する義務が発生した場合に対応できる極度額であるかを検討し、納得したうえで契約しましょう。

《事業者に対する苦情対応委員会のコメント》

民法465条の2により、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(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)については、ホームの入居保証にも適用され、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。当協会の有料老人ホーム標準入居契約書では、設置者からの契約解除条項に「月払いの利用料等が3か月以上遅延したとき」と「契約解除の通告について90日の予告期間をおく」と規定しており、極度額を設定する際には以上を踏まえて月額費用の6か月が一つの目安と考えられます。

連帯保証人が欠けた場合は、契約書に則り、新たな連帯保証人を求め、当事者双方で合意したうえで極度額を設定し、保証契約を締結してください。なお、根保証契約は相続されないため(民法465条の4第1項3号)、保証人が欠けた場合に新たな保証人を定めることを義務とすることや、入居者側で新たな連帯保証人を立てられない場合には、ホームが入居者に保証会社を利用するよう斡旋したり、ホームが保証会社と契約しその費用を入居者に請求することができるようにする等、連帯保証人が欠けることによる事業者側の不利益に対して入居契約書で対処することも一つです。

民法(明治二十九年法律第八十九号)

(個人根保証契約の保証人の責任等)

第四百六十五条の二 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。)であつ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、損害賠償その他その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。

3 第四百四十六条第二項及び第三項の規定は、個人根保証契約における第一項に規定する極度額の定めについて準用する。

(個人根保証契約の元本の確定事由)

第四百六十五条の四 次に掲げる場合には、個人根保証契約における主たる債務の元本は、確定する。ただし、第一号に掲げる場合にあっては、強制執行又は担保権の実行の開始があつたときに限る。

一 債権者が、保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。

二 保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。

三 主たる債務者又は保証人が死亡したとき。