



平成23年10月10日

Vol. 84

発行所 加来不動産(有)
発行者 加来 寛

小倉南区守恒本町一十二
二十三・一〇一
(093)九六二一五八一

<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

Q. 先日、連帯保証人から直接連絡がありました。「連帯保証人をやめたいので契約書からはずしてください」とのことですが、そんなことができるのでしょうか？」

借家を所有しているのですが、先日、連帯保証人さんから「連帯保証人をやめたい」との連絡がありました。「それは困ります」という話をしたのですが、引きさがりません。聞くところによるとどうも貸借者（契約者）ともめたようです。このような場合、連帯保証人の都合で勝手に連帯保証人を解約できるのでしょうか？

先日、居酒屋さんでサンマのあぶり焼きを食べました。いいあんばいで脂がのり、ほっぺが落ちそうでした。わたし一人として、サンマはどんな高級魚にも勝るとも劣らないとおもっています。これから色んな秋を堪能したいと思います♪

A. 契約の継続中に、連帯保証人の意思により、一方的に連帯保証人を解約することは原則としてできません。

(連帯保証人解約後半)

石川明人の感動体験！

私は今でも大学時代のサークル仲間ととても仲がよく、仲間同士でもお互いを大切にしているこのサークルが大好きです。サークル仲間は度々「いなほ」でも紹介させていただいておりますが、ここまで大好きになれたのは、わたしが大学一年生のときにサークルの幹事であった先輩のおかげです。この先輩がいたからたくさんの人生勉強をさせていただけたと思っています。そんな尊敬する先輩が9月半ばに結婚式をあげました。お相手もサークルの後輩。まるで大学時代にもどったかのような結婚式でとても楽しかったです。

人に喜んでもらえるって
キモチがいいですね♪♪



しかし、今回の結婚式は私の同期の提案で「余興を行う」という一味ちがう式となりました。わたしは「司会」というポジションでプレッシャーを感じていました。なぜなら尊敬する先輩のおめでたい日に失敗するわけにはいかないからです。前日から仲間とイメージをしっかりとて、当日は式場でリハーサルをするという万全の態勢でのぞみました。結果、とても会場をわかせることができました（自分目線です）。二次会後には先輩から「あそこまで綿密に計画をたててるとは思わなかった。ありがとう」という言葉をいただきました。「喜ばせたい。最高の思い出にしてみたい」という気持ちは形となり、相手にとどくものだと改めて実感しました。人に喜んでもらうことは最高に気持ちがいいですね。

連帯保証人解約後半

ご存知の方も多いと思いますが、連帯保証人は通常の保証人と違い、その責任の重さはとても大きなものです。

賃貸契約書内にも「借人の賃貸借契約にもとづく一切の債務について連帯して保証する」とほとんどに記載されています。つまり、借借人（契約者）とともに責任を追うのが連帯保証人です。

もっと言うと、連帯保証人は借借人（契約者）と同じということです。



たとえばもし、借借人（契約者）が家賃を滞納してしまった場合、家主さんや管理会社から契約者を飛びぬかして請求されないということになりません。

それだけ重大な責任を追うのですから「辞めたから、辞めさせて

くれ」といって勝手に解約されては（不動産賃貸借契約での話に限定すると）家主さんや不動産会社はリスクがおおきくなります。

ただ、連帯保証人の責任は重い上に長期にわたるものですから、まったく解約できないとなるのもあまりにもリスクが高すぎます。



連帯保証人を解約するためには、解約したいといわれる方が新たな連帯保証人をつけてきて、なおかつ家主さんや管理会社が承諾すること。もちろん、つぎの連帯保証人の資力や勤務先や年齢などに問題ないという前提です。しかし、そのようなケースは常識的に考えるとかなり少ないでしょう。

また別の可能性としては、保証人の責任が当初予見されている以上に増大するような場合には、信義則上、保証人の解約が認められます。
(裏面へ) ↓

↓ わかりやすく説明すると、

たとえば連帯保証人になつて期間がながく、かつ借借人(契約者)が毎回家賃を滞納し、将来においても誠実にその債務(滞納家賃)を支払う見込みがないにもかかわらず、閉きなおった態度で借りた部屋に住みつづけている、というようなひどい状況の場合は連帯保証人を解約できることもあります、ということでもあります。



つまるどころ、どんな状況にせよ、連帯保証人として実印をおしたのなら、簡単に解約することはできません、ということになります。

補足ですが、不動産賃貸借契約の場合、当初の契約期間が満了し、そのまま更新された場合の連帯保証人の責任はどうなるでしょうか？

答えは、原則として更新後の賃貸借契約にもとづく債務も責任をおわなければなりません。

また別の問題です。賃貸借契約期間中に連帯保証

人が亡くなった場合はどうなるでしょうか？

答えは、借借人(契約者)が新たな連帯保証人を立てることを拒否した場合には、連帯保証人の相続人が保証債務を引きつぐこととなり、相続人は更新後も保証していかなければなりません。

「知らなかった」では済まされないこともありえます。みなさまくれぐれもお気をつけください。《編集 加来》

地域情報

★北九州国際秋祭り
in八幡…世界の屋台(モンゴル・ネパール・中国・ベトナム・インドネシア・ケニア等の料理と雑貨)と世界の音楽をテーマにした伝統芸能が楽しめますよ♪

◎日時…10月29日(土) 15時〜20時

◎場所…九州国際大学 KIUホールおよび中庭(八幡東区平野1-6-1)

◎お問合せ…093-6620055 (北九州国際交流協会)



先月グッときた本の紹介

加来の

『日本人の誇り』



藤原正彦著 文春新書

この著書の紹介はある種の覚悟や勇気に近いものが必要だ、と感じます。それは表現や伝え方次第では偏見をもたれるおそれがあるからです。ただ、はじめにお伝えしておきたいのが、右だ左だなどというくくりで話をするのではない、ということです。わたしは生粋の日本人です。ただ、なんとなく「日本」という国に対して「頼りない」「情けない」という感情をもっていたのは事実です。しかし、この著書を読みその違和感の原因がわかった気がします。

またこの著書で「日本の歴史」について触れることができたお陰で、たびたび話題になる弱腰外交の理由や、モンスターペアレンツなどと称される自己中心的な人たちの増加の原因も納得できました。それには歴史とそれに伴う教育が根深く関わっていると痛感しました。今わたしは思います。この日本という国は素晴らしいと。四季折々が味わえる。人情味もある。繊細で努力家と和を重んじる人々である。今回の東日本大震災でもわたし達はもちろん、諸外国にも少なからずそのように映ったのではないのでしょうか。多くは語りませんが、偏見やとらわれをもたずに是非ご一読いただきたい著書です。

感動日記

【加来寛の感動体験】

9月の中旬に一泊二日で大分県国東へ一人旅へでかけてきました。目的は、自分を見つめ直すことができ、環境に身を置くこと。早朝から出発し、宿泊先の駐車場に車をとめて両子山(ふたごやま)をめざしてただひたすら自然のなかを歩きます。腕時計や携帯などはもちません。肩書きや自分の立場・環境などはここでは何の意味ももちません。距離にして25キロ前後、休けいもふくめ約7時間、歩いて歩いたでしょうか。あいにく天気は霧と雨という中で一人旅でしたが、自然豊かな場所を歩くのはとても気持ちがよく、また気づきのある時間をすごすことができました。このようになわたしの行動に理解をしめし、留守を守ってくれた妻やスタッフにはとても感謝します。また来年もぜひ実行したいと思えます。

【井料隆彦の感動体験】

秋といえば…食欲の秋、読書の秋、行楽の秋、スポーツの秋などなど楽しみがたくさんあります。一昨年に続き今年もスタッフ園田さんの娘さんの中学校の体育大会を見に行きました。生徒さんみんなが全身をつかって一生懸命に走り、ありがとうございました。

【園田博美の感動体験】

人間の本来あるべき姿を感じとても感動しました。体をうごかすことは大事ですね。体育大会はスポーツの秋を満喫できるだけではなく、食欲の秋も満喫できます。青空の下、お昼のお弁当をみんなでかこんで和気あいあいとした時間はなんともいえない素晴らしさがありました。見にかけているみなさんのたのしそうな顔が印象的な一日となりました。

大分県安心院町の葡萄酒フェアに行ってきました。国産和牛ステーキと樽ワインが試飲できるチケットを事前に購入し前日から大分県に住む友人の家に宿泊をさせていただいての小旅行となりました。当日は、ぬけるような青空で客足もおおくとともにぎやかでした。おおきな鉄板の上で大量に焼かれている分厚いステーキは、裏切ることなく極上の味で至福のひとつを楽しむことができました。ステーキと相性抜群の樽ワインもいただきましたがこちらも文句なしのごさいます。葡萄酒の良し悪しはわかりませんが今回のフェアでしか飲めない限定品だったそうで味わい深いものがありました。のんびりと流れる時間のなかで季節のものをおいいただき楽しい時間を過ごさうございました。ありがとうございます。