



平成25年10月10日

Vol. 108

発行所 加来不動産(株)

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/>

早期、自宅の屋上でストレッチや筋トレなどをすることが習慣になっているのですが、ストレッチなどを行いながら日の出を眺めていると太陽が昇る位置が日に日に移動しています。当たり前のことなのでしょうが、おなじ朝、同じ一日というのは二度とないんだなぁと感慨深くなりました。

不動産なんでも相談

Q、賃貸契約更新後、連帯保証人に滞納賃料を請求したのですが、更新後の保証責任はないと言われました。本当にそうなのでしょううか？

アパートを経営しています。賃貸借契約の更新方法は自動更新です。自動更新後、ある借主が賃貸を滞納し始めました。そこで連帯保証人に対しても請求をしたのですが、「更新後は保証責任はないから支払う義務はない」と主張し払ってくれません。納得いかないのですが、本当にその主張が正しいのでしょうか？

A、原則として更新後の契約についても連帯保証人に責任を問えます。

(更新後の保証後半)

石川明人の感動体験！

九月上旬に友人の結婚式に招待されました。地元中学からの友人であり現在は医師です。そんな友人から式の三か月前に電話がありました。「いつもの仲間四人で余興をしてほしい」と。会場は120人を超える人数となり、お嫁さん側も両親が医師のためほとんどが医療関係者。「いつも通りばか騒ぎをしてほしい」とも言われ、早速県外バラバラになっている他の三人に声をかけお盆に居酒屋へ召集。あーでもない、こーでもないと考えた結果、「餅つき」をすることに決めました。盛り上がりやすくご年配の方もなじみや懐かしさがあることが理由です。また、盛り上げるためにオリジナルのハッピを作ろうと、早速仲間の一人が動いてくれました。しかし大事な話を決める場面でお酒を飲みながらは危険ですね。餅つきとても大変でした。見たことはあるが誰もが餅をついた経験がなかったためです。そのため餅つきの行程を調べることから始まり、様々な内容を関係者と打ち合わせなど大変でした。何よりも問題は仲間全員遠方のため練習ができず本番一発勝負だったことです。そんな不安を抱えながら式当日。衣装に身を包み派手な登場をし大筋で決めておいた流れとアドリブで余興を開始。にもかかわらず会場はとても盛り上がり、拍手喝采をいただきました。新郎からも「お前ら本当にありがとう」と喜んでもらえました。新郎にも私達にも思い出深い結婚式となりました。それにしても大変でした～(笑)。

友人の結婚式に余興を披露！盛り上がりました♪



更新後の保証後半へ

■解決のアドバイス
冒頭で説明したように、原則は更新後も保証人に責任を問うことができます。

ただし、滞納期間が長期化しているにもかかわらず、賃貸人(家主)が保証人に通知せず、長期間放置していた場合には、保証人の責任範囲が制限される場合があります。

つまり、賃借人(借主)が滞納した場合、当の本人に請求することは大前提ですが、請求してもなかなか支払う様子がないと判断した場合に、早めに連帯保証人にも連絡したほうがよい、ということになります。



■賃貸借契約の更新

建物賃貸借契約は、通常2年または3年程度の期間をもって更新され、更新時期には当事者間で協議の上更新されるか、自動更新によって継続されます。大半は後者の自動更新が多いと思われ

し(賃貸人(家主))としては当初の保証人を信頼して貸すことにしたわけなので、更新の都度改めて従前の保証人に引き続き保証人としての責任を負担してもらったり、新たに保証人を立ててもらおう手間を掛けることなく当初の保証人に責任をもってもらいたいと考えるのが通常です。

ですが、保証人としては当初は働いていたけども、今は退職して年金暮らしだ、という方がいたとすれば、いつまでも面倒はみきれない、という主張も正当な主張に思えます。

■契約更新の保証人の地位の存続

賃貸借契約が更新された場合、保証人はあくまでも当初の契約について保証したのであって更新後の契約は別だと主張し、保証人の責任を否定する考えもありですが、現在では原則として責任を肯定するのが通説・判例です。

(裏面へ) ↓

