

相 談 事 例

ID： 03-01-049

相談タイトル

テナントの賃貸契約について

Q：ご相談内容

テナント契約の付属部分として借りていた駐車場が、以前に他の人と二重契約されてしまった経緯もあり、駐車場の長さを契約書に記載してもらいたい旨を不動産業者に頼んだが断られた。一般的に駐車場の明確な記載を拒むようなことはあるのか。また、更新契約書の中の連帯保証人の極度額という欄が追加されている。これは必要なものなのか。極度額の妥当な金額はあるのか。極度額を0円に設定すること、大家さんと直接契約をすること、連帯保証人をつけないことなどは今からでもできることなのか。

A：回答

契約書は双方の合意した内容を記載する書類であり、特約事項などに追記することも可能なので、相談者の希望については交渉できると思います。なぜ記載してもらえないのか理由なども聞いてみたらと考えます。連帯保証人の極度額については、民法改正（平成29年債権関係）に伴い個人根保証契約を締結する場合は、極度額の設定を行わないと効力が生じないこととされました。妥当額の規定はありませんが、住宅供給公社で管理している賃貸物件に関しては家賃額の24ヶ月の設定をしています。極度額を0円に設定と言うことは設定を行わないことと同じと考えます。大家さんと直接契約することに関しては、大家さんが了承すれば可能と思いますが、不動産業者と媒介や管理契約を締結していると思います。連帯保証人を必要としない契約や保証会社を利用する契約などもありますが、それらは賃貸物件の入居条件として決められていることと思いますので、大家さんの理解がなければかなわないことと考えます。