

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 1 章 権利関係 第 8 回

保証・連帯保証

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 保証債務とは
3. 保証債務の性質（付従性・随伴性・補充性）
4. 保証人の抗弁権
5. 連帯保証の特徴
6. 主債務者・連帯保証人について生じた事由の効力
7. 個人根保証契約（極度額規制）
8. 事業用融資の保証人保護（公正証書による意思確認）
9. 重要ポイント整理
10. 出題パターンと注意点
11. 一問一答
12. ケーススタディ
13. 学習メモ
14. チェックテスト
15. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 保証債務の性質（付従性・随伴性・補充性）を理解する
- 普通保証と連帯保証の違い（催告の抗弁権・検索の抗弁権・分別の利益）を説明できる
- 主債務者・連帯保証人に生じた事由の効力の違いを整理できる
- 2020 年民法改正による個人保証人保護の強化内容（極度額規制・意思確認）を理解する

2. 保証債務とは

保証債務とは、主たる債務者がその債務を履行しない場合に、保証人がこれを履行する義務を負う債務です（民法 446 条）。保証契約は、保証人になろうとする者と債権者との間で締結され、書面（または電磁的記録）でなければ効力を生じません（要式契約）。

3. 保証債務の性質（付従性・随伴性・補充性）

性質	内容
付従性	主たる債務が成立しなければ保証債務も成立せず、主たる債務が消滅すれば保証債務も消滅する。主たる債務より保証債務の内容が重くなることはない
随伴性	主たる債務が譲渡されると、保証債務もこれに伴って移転する
補充性	保証人は、主たる債務者が履行しない場合に初めて履行の責任を負う（普通保証の場合。連帯保証にはこの性質がない）

4. 保証人の抗弁権

普通保証の保証人には、次の 2 つの抗弁権が認められています。

- 催告の抗弁権：債権者がいきなり保証人に請求してきた場合、まず主たる債務者に催告するよう求めることができる（民法 452 条）
- 検索の抗弁権：主たる債務者に弁済の資力があり、かつ執行が容易であることを証明すれば、まず主たる債務者の財産に執行するよう求めることができる（民法 453 条）
- 分別の利益：保証人が複数いる場合（共同保証）、各保証人は原則として債務額を頭数で割った額についてのみ保証債務を負う

これら3つの権利（催告の抗弁権・検索の抗弁権・分別の利益）は、いずれも連帯保証人には認められません。連帯保証人は主たる債務者と同列に扱われ、より重い責任を負う立場にあります。

5. 連帯保証の特徴

連帯保証とは、保証人が主たる債務者と連帯して債務を負担する保証です。宅建業の実務（賃貸借の連帯保証人等）でも極めて重要な形態です。

- 補充性がない：債権者は主たる債務者に催告することなく、いきなり連帯保証人に全額請求できる
- 分別の利益がない：連帯保証人が複数いても、各自が債務の全額について保証債務を負う

6. 主債務者・連帯保証人について生じた事由の効力

主たる債務者について生じた事由

主たる債務者について生じた事由（弁済、時効の完成猶予・更新、時効の完成等）は、原則としてすべて保証人（連帯保証人を含む）にも効力が及びます（付従性の帰結）。

連帯保証人について生じた事由

2020年施行の民法改正により、連帯保証人について生じた事由は、原則として主たる債務者に効力を及ぼさないこととされました（改正前は連帯保証人への履行の請求等が主債務者にも及んでいたが、この規律は廃止）。

事由	主たる債務者への効力
連帯保証人に対する履行の請求	及ばない（原則）。ただし債権者・主たる債務者間で別段の合意があれば及ぶ
連帯保証人による弁済・代物弁済・供託	及ぶ（債務を消滅させる行為は当然に主債務者にも効力が及ぶ）
連帯保証人による相殺	及ぶ
連帯保証人と債権者の間の更改・混同	及ぶ

7. 個人根保証契約（極度額規制）

根保証契約とは、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です（例：賃貸借契約から生じる一切の債務を保証する、継続的な取引の債務を保証する等）。個人が根保証人となる場合、2020年施行の民法改正により、極度額（保証人が負担する上限額）を書面で定めなければ、その根保証契約は無効となります（民法465条の2）。

宅建業の実務に直結する重要な改正点です。賃貸借契約の連帯保証人（個人）を求める場合、契約書に極度

額を明記しなければ保証契約自体が無効になるため、賃貸借契約書のひな形整備において必須の確認事項です。

8. 事業用融資の保証人保護（公正証書による意思確認）

事業のために負担する貸金等債務を主たる債務とする保証契約について、個人が保証人になろうとする場合、原則として、契約締結の前 1 か月以内に作成された公正証書で保証人になろうとする者が保証債務を履行する意思を表示していなければ、その保証契約は効力を生じません（民法 465 条の 6）。安易な情義的保証によって個人が過大な保証債務を負うことを防ぐための制度です。

- 適用除外：主たる債務者が法人である場合のその理事・取締役・議決権の過半数を有する者等、主たる債務者が個人である場合のその共同事業者・事業に現に従事している配偶者等は、この公正証書による意思確認は不要

9. 重要ポイント整理

- 普通保証には催告の抗弁権・検索の抗弁権があるが、連帯保証にはない
- 連帯保証人が複数いても分別の利益はなく、各自が全額の責任を負う
- 主たる債務者に生じた事由は原則すべて保証人に効力が及ぶ
- 連帯保証人に生じた事由は、弁済・相殺・更改・混同を除き、原則として主たる債務者に効力が及ばない（2020 年改正）
- 個人根保証契約は極度額を書面で定めなければ無効
- 事業用融資の個人保証（第三者）は、原則として公正証書による保証意思の確認が必要

10. 出題パターンと注意点

2020 年民法改正で「連帯保証人への請求は主債務者に及ばなくなった」点と、「個人根保証には極度額が必須」という 2 点は、改正前の知識のまま解答すると誤答する頻出の引っかけです。旧法での学習経験がある方は特に注意してください。

11. 一問一答

Q. 債権者が連帯保証人に対して債務の履行を請求した場合、その効力は主たる債務者にも及ぶか。

A. 原則として及ばない。2020 年の民法改正により、連帯保証人に対する履行の請求は、別段の合意がない限り主たる債務者に効力を及ぼさないこととされた。

Q. 個人が賃貸借契約の連帯保証人になる場合、極度額を定めなくても保証契約は有効か。

A. 有効ではない（無効）。個人根保証契約は極度額を書面で定めなければ効力を生じない。

Q. 普通保証の保証人は、債権者からいきなり請求を受けた場合、どのような抗弁権を主張できるか。

A. 催告の抗弁権（まず主たる債務者に催告するよう求める権利）を主張できる。加えて、主たる債務者に弁済の資力があり執行が容易であることを証明すれば検索の抗弁権も主張できる。

12. ケーススタディ

状況

宅地建物取引業者 X が管理する賃貸物件の入居審査で、個人の連帯保証人 Y を立てる契約を締結することになった。契約書のひな形には保証人の責任範囲について「賃借人の一切の債務」とのみ記載されていた。

原因

賃貸借契約に基づく保証は個人根保証契約に該当するため、極度額を書面で定めなければ保証契約自体が無効となる。ひな形に極度額の記載がなければ、Y の保証契約は法的に無効なものになってしまう。

教訓

宅建業者は、賃貸借契約書のひな形を 2020 年民法改正に対応させ、個人連帯保証人を求める場合は必ず極度額（例：家賃の○か月分等）を明記する運用を徹底する必要がある。極度額の記載漏れは、いざという時に保証人へ請求できないという重大な実務リスクに直結する。

13. 学習メモ

□ 普通保証にあって連帯保証にない権利を 3 つ書き出す：

□ 2020 年改正で連帯保証人に生じた事由の扱いがどう変わったか整理：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 連帯保証人には催告の抗弁権・検索の抗弁権が認められる。

問 2 連帯保証人が複数いる場合、各自は債務額を頭数で割った額についてのみ責任を負う。

問 3 主たる債務者が債務を弁済すれば、保証人の保証債務も消滅する。

問 4 個人が賃貸借契約の根保証人となる場合、極度額の定めがなくても保証契約は有効である。

問 5 事業のための貸金債務について第三者が個人保証人になる場合、原則として公正証書による保証意思の確認が必要である。

【解答】問 1：×（連帯保証人にはいずれの権利もない） 問 2：×（分別の利益がなく全額の責任を負う）
問 3：○（付従性） 問 4：×（極度額の定めがなければ無効） 問 5：○

15. 今日のまとめ

- 連帯保証には催告の抗弁権・検索の抗弁権・分別の利益のいずれもない
- 連帯保証人に生じた事由は、弁済等の債務消滅事由を除き主たる債務者に及ばない（2020 年改正）
- 個人根保証契約は極度額の定めがなければ無効
- 事業用融資の第三者個人保証は、原則として公正証書による保証意思確認が必要

次回第 9 回は「債務不履行・契約解除」を学習します。契約実務の根幹をなす重要テーマです。