

内容見本 (B5判縮小)

★本書は、経済的な加除(さしかえ)式書籍です。

- 法令改正などに対応して発行される追録(低価格)をさしかえるだけで常に最新内容になり、その都度、新しい書籍を購入する必要がありません。
●さしかえない部分はそのまま利用できますので、資源保護につながり、環境にも配慮しています。
●ご希望により、さしかえ作業の無料サービスをうけたまわります。

第1章 不動産担保 第1 抵当権

契約条項や重要な証憑書類等の具体例を掲げています。(ダウンロードサービス付き)

参考書式
○承諾書(DL)

承諾書
令和〇年〇月〇日
御中(取扱店)
土地賃貸人
住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
氏名 〇〇〇〇 印
私は、以下各事項を十分に理解し、承諾いたします。また、貴行より本承諾書の内容とその法的効果について説明を受けたことについて間違いありません。
1 下記記載イの土地(以下「本件土地」とします。)を、下記記載ロのとおり、借地人〇〇〇〇(以下「借地人」とします。)に賃貸していますが、本件土地上に、借地人が建築した建物(以下「本件建物」とします)について、貴行が抵当権を設定すること。
2 抵当権の存続中、本件土地の地代を借地人が滞納するなどして、下記記載ロの賃貸借契約を解除しようとする場合には、解除する前に、貴行に通知すること。
3 抵当権の実行や任意処分により第三者が本件建物の所有権を取得したときは、それに伴い本件土地の賃借権も譲渡すること。
記
イ 土地所在地 〇〇 地目 〇〇 面積 〇〇m²
ロ 賃貸借契約 賃借人 〇〇〇〇
賃貸借期間 〇〇年〇〇月〇〇日から〇〇年〇〇月〇〇日まで
その他 〇〇
以上

第2 保証契約の効力

担保・保証契約に関して、特殊、難解な事例を掲げています。

○継続的取引の途中で保証契約をした者に既に発生していた債務の責任を負わせる場合

事例
当社は、A社と継続的取引を行っており、取引の途中からA社の代表取締役Xが連帯保証人になりました。A社は、保証契約前、当社に対して2,000万円の債務を負っており、保証契約後、500万円の追加債務が発生しましたが、保証契約前の債務2,000万円についてもXに負担を負わせることはできるでしょうか。
また、保証契約後、A社が当社に対して500万円の一部弁済をなした場合、それはどのように充当されるのでしょうか。

契約の締結や履行に際して、留意すべきポイントを示しています。

実務のチェックポイント

- 1 保証契約書に債務の範囲がどのように記載されているかについて確認したか
2 保証人への説明や意思確認、保証契約締結の経緯について確認したか
3 保証契約後の主債務者による一部弁済はどのように充当されるかについて確認したか

実務のチェックポイントに沿って、実務上の取扱いを解説しています。

解説

1 保証契約書に債務の範囲がどのように記載されているかについて確認したか
(1) 継続的取引と保証
保証には、特定の債務を保証する「個別保証」と、一定の法律関係から生ずる不特

第1章 保証 第2 保証契約の効力

保証人となった経緯や事情、主債務者と保証人との関係において、当該保証人があえて過去の取引についてまで保証債務を負担する関係にない等の理由で、保証人の負担を限定すべきとの判断であれば、②の類型と認定されやすくなります。

本事例が、①の類型であれば、Xはなお500万円の保証債務を負っていることとなりますが、②の類型であれば、Xは保証債務を負っていないこととなります。

(大串佳彦)

<参考判例>

○継続的な売買取引の途中で買主の保証人となった者の責任の範囲は、保証契約成立後の取引によって生じた債務のみに限定すべきであり、その場合、保証契約後の入金はこれを保証契約成立当時の既存債務の弁済には充当すべきでない。(東京地判昭34・2・20判時179・9)

○一般に継続的取引の途中で買主のために保証し、保証の範囲及び保証期間について明確な制限を定めなかった場合には、特に保証契約成立以前の取引が長期間にわたり、すでに高額な債務が生じており、それをも保証の範囲に含めたときには、保証契約締結の際、将来負担することあるべき額として予想したものをはるかに超え、保証人に苛酷な負担を強いることとなり、また保証人としても前もって本件事実を知っていたならば保証契約を締結しなかったであろうと認められる特別の事情のある場合を除き、原則として保証契約成立の前後を問わず、上記取引から生じた一切の債務を保証する趣旨と解するのが相当である。(東京高判昭51・2・18判時817・74)

○主債務者甲が債権者乙から追加融資を受けるに際し、追加融資の条件として資力のある保証人を追加するよう要請されたので、丙が連帯保証人となり、不動産で印刷されている書面に署名押印した場合に、乙が丙に対し本件根保証契約が既存の債務にも及ぶことの説明を一切せず、また、上記追加融資も実際には行われなかった等の事情があるときは、本

特殊事例にみる

担保・保証契約の実務

編集 担保・保証契約実務研究会

代表 雨宮眞也(弁護士)

◆特殊事例を多数収録!

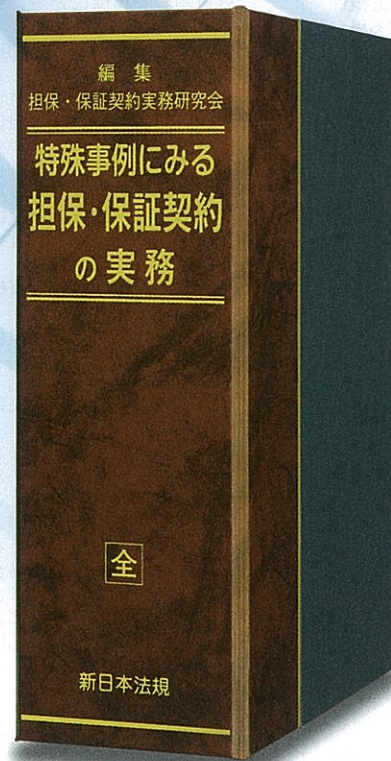
担保の目的物や契約の当事者・経緯・背景等に特殊な事情を有する事例を多数掲載しています。

◆ポイントを端的に指摘!

企業の契約実務を想定した「実務のチェックポイント」を最初に示し、確認すべき事項や契約上のポイントを解説しています。

◆経験豊富な執筆陣!

担保・保証契約に精通する弁護士の執筆による、高度かつ信頼できる確かな内容です。



追録購読者特典

書式データのダウンロードができる!
登載書式のデータを弊社ウェブサイトからダウンロードできます。

加除式・B5判・全1巻・ケース付・総頁1,014頁
定価18,700円(本体17,000円)送料730円

■加除式書籍は、今後発行の追録(代金別途)と併せてのご購入となります。

●バインダー方式によりさらに使いやすくなりました。(特許 第3400925号)

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)

WEBサイト https://www.sn-hoki.co.jp/

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp



法令情報を配信!

新日本法規出版株式会社

本社 総務本部 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地

札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号

大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内野町2丁目1番12号
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
(2021.4)662-1⑥

総合法令情報企業として社会に貢献



公式Facebookページ
法律出版社ならではの情報を発信



掲載内容

※**DL**を付した書式は新日本法規WEBサイトよりダウンロードできます。

第1編 担保契約

第1章 不動産担保

第1 抵当権

- 1 抵当権の設定
 - 農地に抵当権を設定する場合
 - 仮登記のある土地に抵当権を設定する場合
 - 処分禁止の仮処分がなされている土地に抵当権を設定する場合
 - 仮差押えがされた土地に抵当権を設定する場合
 - 権利能力なき社団が抵当権を設定する場合
 - 債務者が抵当権設定登記手続に協力しない場合
 - 既存の抵当権設定登記の流用ができる場合
 - 借地上建物に抵当権を設定する場合
 - ＊承諾書**DL**

- 2 抵当権の効力
 - 抵当土地が市街地再開発事業によって権利変換がなされた場合
 - 抵当権の目的(建物)が滅失した場合
 - ＊抵当権設定契約において、抵当権設定者に火災保険の付保を義務付け、火災保険金請求権に抵当権者を質権者とする質権設定を合意する契約文例**DL**
 - 質貸権限の設定と抵当権の物上代位に基づく差押えが競合する場合
 - 抵当権者が債権者に代位して目的物件の買主に対する売買代金を請求する場合
 - 抵当物件が不法占拠されている場合
 - 抵当権が設定された建物に対して建物を収去する強制執行をする場合
 - 共有持分に抵当権を設定した者が残余の共有持分を取得して単独所有者となった場合
 - 除却対象となる特定空家等に抵当権等が設定されている場合

- 3 優先弁済権
 - 仮差押え後に対象不動産に抵当権が設定された場合
 - 土地建物に共同抵当権を設定した後に建物を取り壊して再築し、新建物につき新たに抵当権を設定した場合
 - 抵当権設定者について破産手続が開始した場合
 - 抵当権設定者について再生手続が開始した場合
 - 抵当権設定者につき更生手続が開始された場合
 - ＊更生担保権届出書
 - 先順位の共同根抵当権がある場合に後順位担保権者が更生担保権として認められる範囲

- 4 抵当権の処分
 - 抵当権者が自己の債務のために債権と切り離して抵当権だけを担保として差入れたい場合
 - ＊転抵当権設定契約書**DL**

- 5 抵当権の実行
 - 競売により土地を買収したところ、前所有者が税金を滞納していた場合
 - 外国法人に対し抵当権の実行をする場合
 - ＊公示送達申立書**DL**

- 6 抵当権の消滅
 - 2個の建物が合体して1個の建物と

- なった場合
- 土地に抵当権を設定している債務者が民事再生手続を開始し、再生計画によって減額された債務を完済した場合
- 別除権協定での被担保債権額減額の合意の効力と破産手続開始の決定があった場合

- 7 利用権との調整
 - 順位を異にする複数の抵当権の中間に賃借権がある場合
 - 被災地における借地権と抵当権の場合

- 8 共同抵当
 - 共同抵当権の一部を放棄(解除)した場合

- 共有不動産に抵当権が設定された後に共有持分の一部について後順位抵当権が設定され、その持分のみの競売により先順位抵当権者の債権全額が弁済された場合
- 抵当不動産の被担保債権が数個あるとき、そのうち1個の債権のみについての保証人が当該債権に係る債務につき代位弁済した場合において、抵当不動産の換価による売却代金が被担保債権のすべてを消滅させるに足りない場合

- 9 物上保証
 - 債務者の資産状況が悪化し、物上根保証人が根抵当権設定契約を解約する場合
 - 担保存義務免除の特約を付す場合
 - 担保提供者からの期限前弁済を受ける場合
 - 根保証契約の債権者に破産手続が開始された後、債権を第三者に譲渡した場合

- 第2 根抵当権
 - 根抵当権の被担保債権の範囲が「銀行(信用金庫・信用組合)取引による債権」とされている場合
 - ＊根抵当権設定登記申請書
 - 債権の一部の代位弁済により根抵当権を準共有することになった代位者の債権が消滅した場合
 - 債務者の事業が譲渡された場合
 - 元本の確定した根抵当権の準共有者の1人が単独で実行の申立てをする場合
 - 物上保証人が根抵当権の設定による担保提供を打ち切りたい場合
 - 現存債務額につき債権者が極度額より少ない額を、債務者が極度額を超える額を主張して現存債務額が不明な場合

- 第3 工場抵当権
 - 工場抵当権を設定する場合
 - 鉱業の不動産等の設備を担保化する場合

- 第4 留置権
 - 建物工事請負業者が建物の敷地に対する留置権を主張する場合
 - 商事留置権が破産手続開始決定に対抗する場合

- 第5 買戻しの特約・再売買の予約
 - 抵当権者が買戻特約付売買の買主である債務者に代位して買戻金を請求する場合
 - 買戻特約付売買契約の形式がとられていても、目的不動産の占有移転を伴わない場合

- 第6 仮登記担保
 - 担保物件取戻しのために債務者が費用を提供する場合
 - 仮登記担保契約が締結されたのち、同一の不動産について代物弁済契約が締結された場合

- 第7 譲渡担保
 - 建物や土地の賃借権に譲渡担保を設定する場合
 - 賃貸借契約の目的となっている不動産が帰属清算型譲渡担保に供された場合
 - 譲渡担保が設定されている家屋につい

- て設定者を火災保険契約の被保険者とする場合

- 譲渡担保を原因として所有権を取得したマンションについて管理費等を請求された場合
- 譲渡担保権者が目的物を処分した場合
- 譲渡担保権者が一旦被担保債権につき弁済受領を拒絶する意思表示をした場合
- 譲渡担保権者が先順位抵当権者の被担保債権を代位弁済して求償債権を取得した場合
- 譲渡担保権を有する者が質料債権を取得する場合

第2章 債権担保

第1 質権

- 敷金債権を担保にとる場合
- 電子記録債権の譲渡や担保差入れを禁止する場合
- 銀行が顧客の自転車や他行の預金を担保にとる場合
- 顧客に貸付を行うに際し、預金を担保にとる場合
- ＊根質権設定契約書**DL**
- 担保として差入れられている預金の名義人が死亡した場合
- ＊相続債務承継並びに弁済確約書**DL**
- 外貨預金を担保にとったときに、円質債権と相殺する場合
- 第三者名義の銀行預金を担保にとる場合
- 金銭信託受益権を担保にとる場合
- ＊質権設定承諾依頼書兼承諾書**DL**
- 特例有限会社の株式を担保にとる場合
- ＊株式の担保取得にかかる担保契約証書**DL**
- 新株予約権を担保にとる場合
- 非上場会社の株式を担保にとる場合
- 合併により消滅する会社の株式に質権を設定している場合
- ＊登録質設定のための質権設定登録請求書**DL**
- シンジケートローンにおける株式担保権取得の場合
- 公債を担保にとる場合
- ＊社債等担保設定契約証書(振替公社債の場合)**DL**
- 店頭デリバティブ取引において、差し入れた担保が破産手続にかかった場合
- 請負代金債権を担保にとる場合
- 入居保証金債権を担保にとる場合
- リース料債権を担保にとる場合
- 質料債権を担保にとる場合
- 生命保険金債権を担保にとる場合
- 損害保険金債権を担保にとる場合
- ＊質権設定承認請求書**DL**
- ＊抵当権者特約条項添付請求書**DL**
- ＊抵当権者特約条項添付裏書**DL**

第2 譲渡担保

- 譲渡された貸金債権の債務者が事業譲渡を行った場合
- 反対債権が第三者に債権譲渡されている場合
- 債権譲渡登記に譲渡債権の発生年月日の始期しか記載されていない場合
- 将来発生すべき債権の譲渡担保の場合
- ＊債権譲渡通知書**DL**
- 既発生債権と将来債権を一括して譲渡予約した場合
- ＊債権譲渡担保権設定契約書**DL**
- 将来債権の譲渡において債務者が特定していない場合
- 債権譲渡の通知を詐害行為として取り消すことができる場合
- 電子記録債権を譲渡する場合
- 債権譲渡禁止特約のある債権を担保にとる場合
- 手形を担保にとる場合

- 銀行に対し手形の取立委任をしていた貸付先が破産した場合
- 手形の被裏書人の記載が抹消されていた場合
- 約束手形の支払期日到来前に振出人が死亡した場合
- 株式の転譲渡担保・再譲渡担保をする場合
- 抵当証券上に失権約款についての記載がない場合
- 現在及び将来の売掛債権を担保にとる場合
- ローン債権を担保にとる場合
- ゴルフ会員権を担保にとる場合
- 譲渡担保の目的物に対して火災保険の被保険利益を有する場合
- 診療報酬債権を担保にとる場合
- ＊診療報酬債権担保差入証(質権)**DL**
- ＊債権譲渡通知書**DL**
- 温泉権(源泉権)を担保にとる場合
- 多数の第三債務者に対する債権を担保にとる場合
- 完成公共工事未収入金債権を信託銀行に譲渡し、それを担保に資金調達を図る場合
- ＊債権譲渡承諾依頼書**DL**
- ＊債権譲渡承諾書**DL**
- キャッシュフローを担保にとる場合
- 太陽光発電事業に担保を設定する場合

第3章 動産担保

第1 留置権

- 登録自動車に対する留置権を実行する場合

第2 先取特権

- 請負事に用いられた動産の売主が請負代金に対して動産の売買の先取特権に基づく物上代位権を行使する場合
- 動産売買の先取特権に基づき転売代金債権を差し押さえる場合
- 売渡した工作機械が支払期限到来前に工場抵当(根抵当)に組み入れられ任意競売された場合

第3 動産質権

- 商品発送の送り状・船荷証券を担保にとる場合
- 絵画・美術品・貴金属を担保にとる場合

第4 動産抵当

- 工場抵当の目的物になっている機械を取り替える場合
- ＊工場抵当法第3条の機械器具等の情報
- 立木を担保にとる場合
- 漁権を担保にとる場合

第5 譲渡担保

- 動産の譲渡担保が重複設定された場合
- 動産譲渡登記と動産の即時取得者との優先関係が問題となる場合
- 所有権留付売買の納入目的物を他社への譲渡担保に供された場合
- 店頭商品を担保にとる場合
- 担保の目的物件について第三者から差押えがなされた場合
- 流動動産の譲渡担保権の効力が債務者の有している目的動産の損害保険金に及ぶ場合
- 原材料を担保にとる場合
- 倉庫内の商品を担保にとる場合
- 売掛先企業の工場内の仕掛品や委託加工品を担保にとる場合
- ＊集合動産譲渡担保契約書**DL**
- 機械・器具を担保にとる場合
- 動産の譲渡担保権者が焼失した担保動産の火災保険金を受領した場合
- 排出権を担保にとる場合

第4章 知的財産等担保

- 担保に供されている知的財産権の存続期間が延長された場合

- 産業財産権を担保にとる場合
- コンピュータ・ソフトウェアを担保にとる場合
- 出資持分権を担保にとる場合
- 育成者権を担保にとる場合

第2編 保証契約

第1章 保証

第1 保証契約の締結

- 個人を連帯保証人にとる場合
- ＊連帯保証人条項**DL**
- 法人を連帯保証人にとる場合
- 金融機関と解除・停止条件付保証契約をする場合
- 融資先会社の社長が取締役をしている親会社の債務を保証する場合
- 会社の保証が利益相反取引になる場合
- 借主として署名した連帯保証人に対し債務の履行を求める場合
- 権利能力なき社団を保証人に立てる場合
- 借入れに当たり保証人代行サービス業者を利用する場合

第2 保証契約の効力

- 継続的取引の途中で保証契約をした者に既に発生していた債務の責任を負わせる場合
- 1つの抵当権が数個の債権を担保し、その1個の債権のみについての保証人が全額弁済した場合
- 主たる債務者の預金債権による相殺権を保証人が援用できる場合
- 主債務の破産手続終結が保証債務の存続や消滅時効に影響がある場合
- 主債務の弁済が破産管財人に否認され債務が復活した場合
- 金銭消費貸借契約書に連帯保証人が押しつけた印印をもって無断で債権者が遅延金条項を補充した場合

第3 保証人等の変動

- 保証人が制限行為能力者であった場合や行方不明になった場合
- ＊催告書**DL**
- ＊追認書**DL**
- 保証人(会社)が合併・分割・組織変更又は事業譲渡をした場合
- ＊保証会社が合併した場合の保証債務承継書**DL**
- 保証人(個人)が法人成りした場合
- 保証人である会社の代表者が退任した場合
- 保証人が数人いる場合の保証債務関係

第4 保証債権の回収

- 保証人の預金と相殺する場合
- 保証人の財産に対する強制執行を行う場合
- 保証人が、中小企業再生支援協議会等による「弁済計画策定支援」を受けた場合
- 経営者保証において会社代表者が交代する場合
- 特定調停手続により保証債務を整理する場合
- 保証債務を準消費貸借の目的とする場合

第5 その他

- 支払承諾をした場合の保証債務履行前における主債務者の預金との相殺の可否
- ＊支払承諾約定書**DL**
- ＊支払承諾依頼書**DL**
- 代理貸付において銀行が保証債務を履行した場合
- ＊金銭消費貸借契約証書**DL**
- 信用保証協会から保証を受ける場合、信用保証協会が消滅時効完成後の主債務を代位弁済した場合
- 主債務者が反社会的勢力であることが

- 判明した場合
- セーフティネット保証を利用する場合
- 経営者保証で事業再生ADRを利用する場合
- 中小企業等経営強化法による経営力向上計画の認定を受ける場合
- 他社が金融機関から借入れを受ける際に経営指導念書を差し入れる場合
- 工事完成保証人を立てることを請求する場合
- 納税困難で代表取締役が納税保証人となり、保証債務を履行して税金の控除が受けられる場合
- 一括借上方式の不動産サブリース契約をする場合

第2章 根保証

- 根保証を利用して貸付を行う場合
- 根保証契約の主債務の範囲に含まれる債務に係る債権が譲渡され、保証人が、元本確定期日前に債権譲受人から請求された場合
- 貸金等根保証契約で、保証期間を自動更新する合意をする場合

第3章 連帯保証

- 小切手の裏書人が原因関係である連帯保証契約に基づく保証人の場合
- 数人の連帯保証人のうちの1人に対して債務保証を免除した場合、また連帯保証人が貸付債権を譲り受けた場合
- 会社の営業部長が会社名で連帯保証した場合
- 空リースがあったことを連帯保証人が知らなかった場合
- 所有権留保売買において、連帯保証人が保証債務の一部を履行した場合
- 期間の定めのある賃貸借契約の連帯保証の場合
- 経営者であった連帯保証人が責任を否定した場合
- 主債務について消滅時効が完成している場合の完成後の連帯保証人の弁済
- 契約後短期間で破産した債務者についての連帯保証契約の場合
- 無効なローン提携販売についての連帯保証人の場合
- 契約の内容を一部変更したが、債務者がそれを連帯保証人に知らせていなかった場合
- 複数の事業者が共同事業を行うために融資を受ける場合

第4章 連帯債務

- 連帯債務者でも実質的に債務を負担しない場合
- 連帯債務者が法定の制限を超える利息を支払った場合
- 連帯債務者の一部の者だけが脱退する場合
- 共同企業体の1社が破産し、共同企業体の負う債務を残りの構成員に対し請求する場合

第5章 手形

- 民事保証のほかに手形保証をとる場合
- 融通手形の振出人が融通通者の保証人から支払を求められた場合
- 手形保証人が債務を履行した場合

第6章 身元保証

- 身元保証人の賠償責任額が減額される場合

索引

- 判例年次索引
- 事項索引

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。