

全	宅	管	理	vol.20	2019 winter
才	一	ナ	一	通	信

■ 賃貸物件オーナーが知っておきたい改正民法

2020年4月、実に120年ぶりに民法が大改正されます。そこで、数百におよぶ改正条文の中から、賃貸に関わるものをピックアップし、東京グリーン法律事務所の弁護士 伊豆隆義先生に、わかりやすく解説していただきます。

民法改正の理由と目的

今回の民法改正は、取引関係の基礎である契約関係の規定を中心になされました。社会経済の変化に対応し、国民にとってのわかり安さの向上を図ったものです。ここでは、物件オーナーさんにとって関心が深いと思われる賃貸借に関する改正について、具体的事案を現行法と新法とで対比して説明します。

一部が滅却した場合の賃料



台風で屋根が壊れ、アパートの一室で雨漏りが発生。居住者は修繕するまで家賃を減額してほしいといっています。災害の場合も賃料を減額しなければならないのでしょうか？

現行法では、物件の一部滅失などの場合の賃料減額についての規定は、賃借人が滅失した割合に応じて減額請求をすることができるものとしていましたが、雨漏りなどで使用・収益できない場合の既定はありません。



新法では、端的に「賃借物の一部が滅失その他の理由により使用及び収益をすることができなくなった場合」減額となると規定しましたので、台風のような災害による雨漏りで一部使用ができない場合は、賃料は減額になります。

修繕義務と修繕権



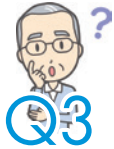
「トイレの水漏れを修理したからお金を払ってほしい」と居住者から連絡がありました。居住者が管理会社やオーナーに相談なく修理した場合、費用はオーナーが負担するべきでしょうか？

現行法でも、賃貸人は修繕義務を負い、賃借人が負担した必要費を賃貸人に償還請求できるものとされていますが、賃貸人の所有物である賃貸物件について、賃貸人の意思に反して修理することができるとの規定はありません。

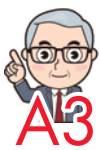
新法は、賃借人に修繕権を認め、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、または賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に修繕しない場合、もしくは②急迫の事情があるときは、賃借人は修繕権を行使して自分で修繕し、費用の償還請求ができることになりました。トイレの水漏れについては、その度合いが、修理をしないとトイレが使えない場合は、急迫の事情もあると思います。この場合、新法の下では、賃借人が水漏れ修理を管理会社やオーナーに相談なく修理をした場合でも、オーナーは費用を負担する必要があります。



賃貸借契約の連帯保証



高齢の居住者が家賃を滞納しています。
連帯保証人にまとめて全額請求できますか？



現行法では、賃貸借契約の賃借人を連帯保証した者は、個人・会社の別を問わず、賃借人の未払い家賃など賃借人が賃貸借契約から支払う義務のある金銭債務のすべてについて、連帯保証人として支払い義務を負っています。

新法では、この点が一変します。民法の連帯保証の規定に、新たに個人根保証契約の規定をおき、個人が負担すべき債務の総額が未確定な債務を保証する場合、主たる債務の元本や、ここから発生する遅延損害金などの全部に係る額を極度額として定め、その額の限度でのみ保証人としての債務を負うものとなりました。そして、極度額の定めがない場合は、無効としています。

したがって、連帯保証人の債務は、定めた極度額の範囲内となり、極度額を定めないで賃借人の債務を保証した場合、保証契約は無効となります。

極度額を定めている場合、滞納分等がその範囲内であれば全額請求可能、それを超えている部分は請求できないことになります。極度額を定めていない場合には、一銭も支払ってもらえないことになります。

原状回復の範囲と敷金の明確化



賃借人退去後、タバコの焼けコゲでカーペットに穴があいていました。
張替え費用としては敷金を充てたいのですが、元居住者は「普通に生活していただけだから大家が負担すべき」と主張します。
この点で新旧民法で結論は変わるのでしょうか？

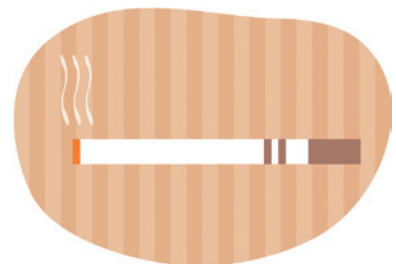
タバコの焼けコゲについては、現行法でも改正後でも変わりはなく、賃借人負担として敷金を充当できます。

現行法では、明渡時の原状回復の範囲について、規定はありません。また、敷金についても規定はありません。

新法は、原状回復の範囲につき、賃借人は、賃借物に生じた損傷がある場合は、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負うとの規定をおきました。また損傷のうち、通常の使用収益によって生じた損耗及び経年変化を除くものと明示されています。この点、国土交通省からガイドラインが示されていますが、民法に入ったので、これに反する合意がされても、賃借人が個人の場合、消費者契約法上、無効となる場合がでできます。

次に、敷金については、いかなる名目によるかを問わず、賃料その他の賃借人の賃貸人に対する金銭債務の給付を目的とする債務を担保する目的で賃借人が賃貸人に交付する金銭を言うものとなりました。これも従前の判例や取引実例から離れるものではありません。

事案のタバコの焼けコゲは、通常の使用収益によって生じた損耗とも経年変化によるものともいえず、補修の費用が賃借人負担とすることになります。費用相当の債務を敷金で充当することも許されることになります。



(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管理)は、全宅連を母体として設立された賃貸管理業界最大の会員数を有する団体です。全宅管理では、賃貸管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした各種事業を行っています。

ホームページはこちらから検索

全宅管理

検索

<http://www.chinkan.jp/>