



未来の安心のために、
不動産の相続への問題解決について、
提案、実行致します。



Masahide Ajiki

株式会社 アセット・アドバイザー

東京都渋谷区代々木2丁目23番1号
ニューステイトメナ-833号室 (〒151-0053)
Tel:03-6240-2300 Fax:03-6240-2301
Mail : info@asset-adv.co.jp
Web :  アセットアドバイザー

AA通信

2018年(平成30年)3月1日 第 67 号

☆☆☆ 通信トピックス ☆☆☆

■■ 不動産の賃貸借に関する民法改正 ■■

■ 新しい民法が2020年4月から施行されます。1896(明29)年以来120年ぶりの大改正です。今回のAA通信は、不動産の賃貸借に関する民法改正について、主な内容と注意点を紹介します。

■ 今回の内容は、定期借地権や定期借家権の創設にも尽力された吉田修平弁護士の著書『民法改正と不動産取引』を参考にして作成しました。この本は、旧法に対して新法を比較して改正点をわかりやすく表示しています。不動産の実務を担う方には、その注意点や、改正に伴う契約書の解説もありますので、とても役立つ本です。お勧めします。



■ 不動産の改正は判例・習慣・実務を明文化 ■

■ さて、民法改正と聞いて皆さんはどのような印象を持つでしょうか？ 難解で、理解に苦勞するイメージでしょうか。しかしながら不動産に関する改正は、現状の商習慣や現業の実務について、過去の判例などを含めて明文化したものが中心です。こうした意味では、一般の方にも安心して、読んで戴きたいと思います。

■ ①賃貸借の存続期間が50年に伸びます。賃借権は「人の人に対する債権」ですので旧法では20年です。しかし、不動産の賃借権は、借地借家法等に守られ強い権利です。債権より物件(人のものに対する権利)に近しく扱われています。こうした実態に合わせて存続期間が20年から50年へと延長されます。

■ ②賃貸人の地位の移転について、賃貸人が賃貸する不動産を第三者に譲渡した場合、賃貸人の地位はその第三者に移行します。過去の判例の明文化で

す。また、賃借人への対抗要件が登記であること、敷金返還債務等も移転することが明文化されます。また、不動産を譲渡するものの、賃貸人の地位を移転させないケースでは、賃借人の同意が不要になります。

■ ③賃借人の修繕する権利を認めます。ただし、賃貸人に修繕が必要である旨を通知して、賃貸人がそれを知っても相当の期間内に修繕しない場合や、急迫の事情がある場合に限られます。本書では、修繕の必要性の認識やその規模や範囲など、賃借人の修繕権がどこまで認められるのか、賃貸借契約書の特約で具体的に明記していく必要があるとアドバイスしています。

■ ④賃貸物件の一部が利用できなくなった場合等も賃料の減額の対象となります。旧法では賃借人の過失によらない「滅失」が対象でしたが、「使用収益ができなくなった場合」も対象となり、賃借をする目的が達成できない場合は解除も可能となります。また、賃料は「減額を請求できる」のでなく「減額できる」に変わります。

■ ⑤原状回復が明文化されます。旧法では使用貸借の規定を重用していました。賃借人は賃借中に生じた損傷を「現状に復する義務を負う」と明文化されます。現状の実務同様、賃借人の過失によらない事由は対象外です。本書では、契約書に記載された「原状回復に関する特約」が重要となり、判例に基づき、その特約を賃貸人が口頭で説明し、賃借人が内容を認識するなど、明確な合意形成が重要だとアドバイスしています。

■ ⑥敷金が明文化されます。敷金によって「賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる一切の債務を担保する」とし、損害賠償債務も含まれ担保されます。なお、「いかなる名目によるかを問わず」とし、例えば「保証金」も名目に係わらず、民法上は「敷金」と解釈されます。

■ ⑦連帯保証人(個人)の保証の限度額(根保証)について、「極度額を限度として、その履行をする責任を

負うこととなり、その根保証契約では、極度額(上限)を定めなければその効力が生じません。連帯保証人の条項にも負担の上限額が記載されるようになります。

■ ⑧保証契約締結後に、基となる債務契約の目的や態様が加重された場合でも、保証人の負担は加重されないと明文化されます。この点について本書は、賃貸借契約書において賃料等が増額された場合、連帯保証人も増額されるのは変わらないが、前記の明文化もあるので疑義が生じないように、賃料等の増額に伴う保証の増額ことを明記するようアドバイスしています。

☆☆☆ 通信コラム① ☆☆☆

■ 長男と一緒に沖縄へ旅行してきました！ ■

■ 沖縄へは、建設会社の時代に出張しましたが、観光で行くのは今回が初めてでした。金曜夜に沖縄入りし、月曜夕方まで日中3日の旅でした。宿泊は、那覇空港から車で2時間ほど北上した、島のほぼ中央、美ら(ちゅら)海水族館の近くのホテルにしました。ホテルから見る青い海を期待していましたが、残念ながら雨天の連続でした。

■ 初日は、沖縄の雰囲気を感じる場所を選んで車を走らせました。東シナ海側の備瀬のフクギ並木、今帰仁(なきじん)城跡、古宇利大橋を渡って古宇利島、太平洋側へ移り、大浦のマングローブ林、名護市内でオリオンビール工場、パイナップルパークを巡りました。フクギ並木は、防風林として植樹されたフクギが、月日を経て集落と一体となっている路地です。木々や深緑の葉に覆われた空間はとても静かで、時間の流れが違うと感じました。

■ 二日目は、旅行の目的だったホエルウオッチングに乗船できず、悔し涙を吞みました。急ぎよ首里城へと向かい、午後には美ら海水族館へ戻りました。ここには世界最大級の水槽があり、黒潮の海を展示しています。体長10mものジンベイザメが2頭泳いでいます。周囲の海水ごと餌を吸い込み、鯨から吐き出す餌付けの姿は大迫力でした。

■ 最終日も風雨で乗船できず、沖縄ワールドでエイサー踊り、ハブのショー、国内最大級の鍾乳洞を見ました。そして最後に国際通りを歩き、車を返し空港へ戻りました。

■ とても慌ただしい日程でしたが、あんまー食堂で沖縄ちゃんぽん、ご当地A&Wのハンバーガー、ソーキそば、アグー豚、もとぶ牛、タコライスなど、ガイドブックお勧めの食事まで満喫できましたので、大満足の旅行でした。

■ 改正に合致する契約書や特約の検討が必要 ■

今回の民法改正に伴う、不動産の賃貸借契約書に関する主な変更点をまとめると、「賃借人の利用の目的」を明確にすること、「原状回復」や「修繕」についての詳細な特約(内容・範囲・金額など)を明記すること、連帯保証人に対する「負担の上限額」や「条件変更に伴う負担増」について明記することです。特に「修繕」は、状態に合わせた特約の検討が必要と感じました。次回は、不動産の売買に関する民法改正を紹介します。

