

TOPICS 「事故物件」への対応と備えについて

一般的に事故物件とは、何らかの事情でその物件内で人が亡くなった等による心理的瑕疵（心理的に感じる何らかの抵抗、嫌悪感等）のある物件の事を指します。もしも自分の所有する物件が事故物件になってしまったら、どう対処したらいいのでしょうか。

万一、事故が起きた場合

入居者が何かの事情で亡くなった場合等、仮に未払い家賃や内装等の原状回復費用が発生しているならば、その費用は保証人や相続人に請求する事が出来ます。さらに、「事故があった物件」になった事で入居者が見つからなかったり、賃料を減額せざるを得ない等の損害が出た場合は、保証人や相続人に対して損害賠償請求をする事が出来ます。入居者は、借りている物件に対して注意義務（その物件を善良なる管理者として注意して管理・使用する義務／民法第400条）を負う事から、入居者がその物件内で自殺等で亡くなった場合には、その注意義務に違反した事になり、その損害賠償債務は保証人や相続人が負う事になります。また、入居者が死亡しても賃貸借契約は即座に消滅せず、亡くなった入居者の権利（借家権）や財産は相続人に引き継がれます。つまり、損害賠償債務も相続人に「相続財産」として引き継がれる事になるのですが、ケース毎に判断は分かれます。

注意すべき点について

2020年4月1日に改正民法が施行

され、保証人に関する規定が変わるのですが、これは不動産の賃貸借に関する連帯保証人にも関係します。具体的には、2020年4月1日以降の賃貸借契約には連帯保証人が保証する債務に「極度額」が明確に記載されるようになります。これまでの契約条文では、連帯保証人の債務に上限を設ける事はほとんどありませんでしたが、民法改正後は契約条文に「極度額を〇〇万円を上限として」という一文が加わる事になり、「損害賠償」までは請求出来なくなる場合がありますので注意が必要です。また、相続人に損害賠償を請求する場合も注意が必要です。そもそも相続人が相続を放棄した場合は、亡くなった入居者の権利（借家権）は引き継がれません。その場合、損害賠償債務も引き継がれる事が無いので、損害賠償を請求できる相手がいなくなります。自然死（病死、孤独死など）の場合は、未払い家賃等があれば保証人や相続人に請求出来ますが、損害賠償請求はほとんど出来ません。損害賠償請求が出来るのは、入居者に注意義務

違反（過失）があった場合であり、自然死にはその「過失」があったとはいえないからです。この様な状況を踏まえ、最近では賃貸経営のリスク軽減のために様々な保険会社が「孤独死保険」の販売を始めています。

孤独死保険とは？

孤独死保険は、物件内で死亡事故（孤独死、自殺、犯罪死）が発生した場合に、そのお部屋の原状回復費用（遺品整理、清掃、消臭、汚損等）や事故後に借り手がなく、空室になった場合の家賃損失（家賃保証保険金）を保証してくれるものです。この保険には、孤独死保険として独立した商品や、火災保険の特約として孤独死に対応する商品等様々な種類がありますが、今後この保険は自分の物件を守る大きなセーフティネットになりそうです。

参考／ヤフー不動産「おうちマガジン」
2018年8月7日の記事より



11:00~21:00 (LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337



17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636



11:00~21:00 (LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

種処 5-めん酒屋 5-めん
 田楽 三楽 三楽

3店合同クーポン

お食事の方、合計金額より

500円割引

1グループ1枚限り

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウスドゥ! 帯広店



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



「賃貸経営」 一問一答



Q 質問

このたび保証契約の極度額の記載が定められると聞きました。もし2020年の4月改正日以降に更新満期日が訪れたにもかかわらず、更新契約手続きを行わなかった場合、契約自体は、旧法の極度額設定なしの契約が有効となりませんか？または自動更新になり新法適用となりますか？



合は、それ以降、新法が適用されます。事例1では、保証契約が施行日後に合意更新されているため、保証契約には新法が適用されて、合意更新時に極度額が定められない場合は、保証契約は無効となります。

3事例2(賃貸借契約…合意更新、保証契約…更新手続きなし)

このケースでは、保証契約について更新手続きをしていないことから、更新後の賃料について保証人に対して請求できなくなるのではないかと懸念があるのかもしれませんが、

しかしながら、賃貸借の保証人は更新後の賃貸借から生ずる賃貸人の債務についても保証の責めを免れないというのが原則であり(平成9年11月13日最高裁第一小法廷判決)、保証契約について更新手続きをしていない場合であっても、保証人に対する請求は可能とされています。

なお、賃貸借契約が合意更新されているため、賃貸借契約に新法が適用されることにはなりません。それに伴って、当然に保証契約にまで新法が適用されるわけではありません。

よって、事例2では、保証契約については旧法が適用され、保証人に対しては極度額の制限なく支給することが可能です。

4事例3(賃貸借契約…自動更新、保証契約…自動更新)

賃貸借契約書に自動更新契約(期間満了までに自動更新が成立しない場合に、従前と同一条件・同一期間にて賃貸借契約が自動的に更新される旨の特約)がある場合、自動更新も合意更新の一種であり、施行日以降に自動更新された場合は新法が適用されます。

そのため、保証契約書に自動更新特約がある場合には、極度額の定めがないうえ、自動更新されることになり、保証契約が無効となってしまう恐れがありますので、注意が必要です。

なお、保証人は、賃貸借契約の更新後も賃貸借契約が存続する限り、賃貸

借契約から生じる賃貸人の一切の債務を負担する。旨の記載は、前記判例(平成9年11月13日最高裁第一小法廷判決)を確認するものであり、自動更新特約には該当しません。

Q 質問



契約締結中の賃貸借契約において、貸主は新法での更新を拒否しております。合意更新の場合に、同意書に「改正前の民法に従うこととする」旨の新法の適用を排除する特約を定めることは有効ですか？今までの民法では賃借人に修繕義務があることが明示されているのみと認識しています。今回の改正民法では、賃借人が賃借人にお修繕が必要である旨を通知し、または賃借人が相当の期間内に必要な修繕をしないときや急迫の事情があるときには修繕する権利があることが明文化されると聞きました。貸主側は注意が必要な改正点のため、新法適用を拒否したいところです。

1更新と新法適用の関係

改正民法が2020年4月1日に施行されます。施行日前に締結された賃貸借契約には旧法が適用されますが、それ以降、新法が適用されると解されています(一問一答「民法(債務関係)改正」商事法務・383頁)。

2特約の有効性

民法には様々な規定が存在していますが、民法の規定と異なる特約を結んだ場合に、特約を優先させる規定(任意規定)と特約を無効とする規定(強行規定)があります。どの規定が強行規定にあたるかについては、必ずしも明文がなく、解釈に委ねられています。

例えば、今回の改正点のうち、「個人が賃貸借契約の保証人となる場合に

極度額を定めなければならない」とする民法465条の2は強行規定であり、これと異なる特約は無効と解されています。また、強行規定に接触しない場合であっても、特約の内容によって消費者契約法により無効とされる場合もあります。

3特約による賃借人の修繕権の排除

(1)新法を解除する特約

改正民法607条の2は、「賃借人が賃借人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃借人がその旨を知ったにもかかわらず、賃借人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき」や「急迫の事情があるときには、賃借人が自ら修繕できるとしています。

この規定は、今回の改正で新設された条文ではありますが、実は、旧法でも、賃借人が賃借物の修繕に要した費用を賃借人に請求することができるという費用償還請求権(民法608条)が定められており、その前提として、賃借人が自ら賃借物を修繕できると解釈されています。

そのため、「改正前の民法に従うこととする」という特約を定めたとしても、旧法でも賃借人は賃借物の修繕を行うことができる」と解釈されている以上、賃借人の修繕権を否定する効力はありませぬ。

(2)賃借人の修繕権を排除する特約

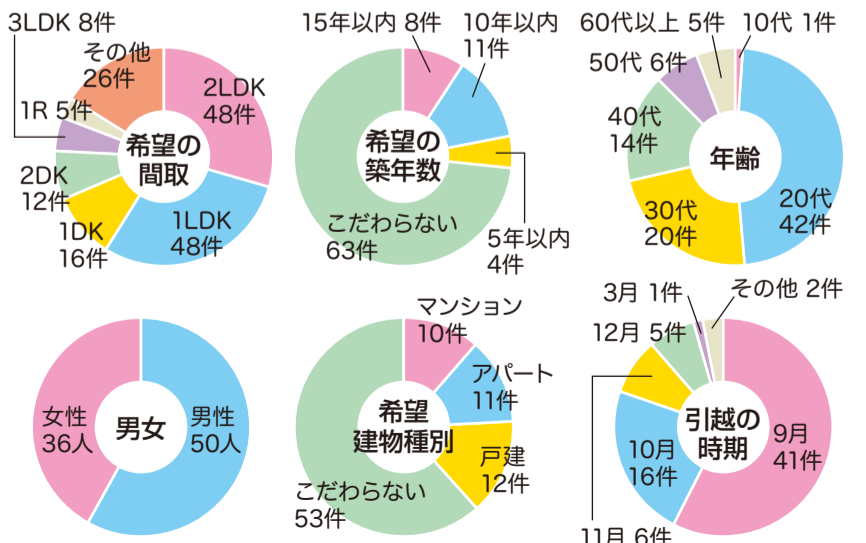
では、別途、賃借人の修繕権を排除する特約を締結した場合、有効でしょうか？

この点については、明確な判例はありませんが、賃借人が消費者である場合、消費者の権利を制限し、消費者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法10条により無効となる可能性があります。

賃借人も自ら費用を支出して貸室の修繕を行いたいわけではないでしょうから、速やかに修繕を行える体制を整えておくことが重要です。

グラフで見る賃貸動向

アバマンショップ帯広南店西店・南店集計データ(R1.8.1~R1.9.2)



一級管工事施工管理技士

一級配管技能士

液化石油ガス設備士

田中設備

代表 田中 一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9

TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266

携帯.090-3397-5819

fwie4349@navy.plala.or.jp

🍜 おすすめのお店



品切れ御免の人気店、そば処一粒さんは、石臼自家製粉、細かく手打ち切りした上質の蕎麦で営業時間も11時から15時までと非常に短く、開店早々混み合う程の人気店です。一度食べると、忘れられない美味しいお蕎麦屋さんへ、let's go!!

そば処 一粒 (いちりゅう)

☎0155・41・3970

帯広市西17条北2丁目(北1線沿い)
休:日曜(祝前日の場合営業) P:あり

スタッフ紹介

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。



ハウズドゥー! 帯広店 富原啓介

「わからない事がわからない」という状況(生まれたての赤ちゃん同然のレベル)であり、スタッフ同士の仕事の会話に、まるで外国語を喋っているかの如く、意味がわからないという状況です。バリバリ働いている先輩方を見てみると、私は今までいったい何をしていたのだろう、と焦る思いですが、ひとつひとつ仕事を覚え、自分の描いている、お客様に最高の笑顔をお届けられるスタッフになれるよう努力していく所存です。

皆様には大変ご迷惑をお掛け致しますが、何卒、宜しくお願い致します。

この度、何かのご縁で8月21日よりハウズドゥー! 帯広店でお世話になっております。前職は、紳士服業界にて19年間勤めておりましたが、ちよつとしたきっかけで不動産業界に興味を持ち、タイミングよくハウズドゥー!の求人に出会う事が出来たからこそ転職でした。何よりも面接をしてくださった田中社長の魅力に一目惚れした事が最大の要因です。本場にありがとうございます。

また、入社して間もなく、

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

農家をやりたい 2019年 8月11日

農家をやりたい…。私ではありません。名古屋に住んでいる取引先の息子さんが、農業に夢を持たれており、その夢の実現にお父さん奮闘されているということで、私もその夢の実現にかかわることになってしまいました。

昨日、お父さんが調査に、名古屋から帯広に来ておりました。「池原社長、農家さんの何かつてはないですか?」。私の田舎・上士幌町で農業をしている同級生が数名いるので、ちょっと電話してみました。こういうときは、一番の親友に電話してしまうものです。

「杉さん、久しぶり。内地の人で農家を新規でやりたい人がいるんだけど、相談にのってくれないかい?」と私。「おお…。いいよ。農業のことなら、なんでも聞いてくれ」頼りになります。3代目の農民ですが、いいやつです。早速、名古屋からきた

お父さんと、上士幌の彼の農場に行ってきました。

これからなのでどうなるかわかりませんが、次回は息子を連れて再度、来ることになり帰られました。色々なことがあろうかと思いますが、陰ながら私と杉山は応援していきたいと、十勝に夢を抱き来る青年にはそう思っております…。

折角帯広から来たので、新じゃがをせがんでみました。「杉さん、新じゃがないの?」「いっけ、畑から適当に持って行ってくれ」「ラジャー」ということで、名古屋からきたお父さんに芋ほりして頂いてきました。写真アップしときます。今年の芋は、天候に恵まれ大きいようです。

ちなみにこの芋(→)、銘柄わかりますでしょうか?私は、わかりませんでした。[北海こがね]という芋です。型崩れしにくく、ほくほくする芋だそうです。



不動産の表示に関する登記について
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
土地境界測量・土地分筆・更正・
地目変更等・建物表題登記
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
お気軽にご相談ください。<相談無料>



渡部尚博事務所

土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務
(ADR認定調査士)

渡部 尚博

幕別町札内暁町248番地122
TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944
E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

中古住宅

- POINT① ▶ 駐車3台可
- POINT② ▶ 対面式キッチン



音更町ひびき野東町1丁目

土地面積: 239.09㎡ (72.32坪)
延床面積: 125.69㎡ (38.02坪)

宅地 H14年12月築
十勝バス 宝来隧道前停 4分
木野東小学校
緑南中学校区



価格 **1,780万円**

不動産情報