

TOPICS

2020年4月1日から 民法改正で賃貸経営はどう変わる？

2020年4月1日より改正される民法において、賃貸借契約に関するルールはどのように変わるのか？この改正では、契約に関するルールを中心に、民法の債権関係の分野について全般的な見直しが行われています。家主にとって重要なポイントを抜粋し解説いたします。

「監修」弁護士 佐藤貴美

賃貸借に関する改正のポイント

今回の民法改正では、賃貸借契約に関連するものとして、次のような点について見直しがされています。

- ① **賃貸借継続中のルール**
 ◎ 賃借物の修繕に関する
 用件の見直し
- ◎ 賃貸不動産が譲渡された
 場合のルールの明確化
- ② **賃貸借終了時のルール**
 ◎ 賃借人の原状回復義務及び
 取去義務等の明確化
- ◎ 敷金に関するルールの明確化
- ③ **賃貸借契約から生ずる債務の
 保証に関するルール**

(1) 賃貸目的物の 一部滅失等による賃料の減額

【改正前】

「賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。前項の場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的に達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。」と

され物件の一部が滅失した場合、賃料の減額は賃借人の請求にもとづきなされることとされています。

【改正後】

「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び日収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び日収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び日収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的に達することができないときは、賃借人は契約の解除をすることができるとされた。例えば、雨漏りなどで物件の一部が使用できなくなった場合には、これまでのように賃借人の請求を待たずに、その

貸室設備等の不具合による 賃料減額ガイドライン (公財)日本賃貸住宅管理協会より

貸室設備に不具合が発生			
A郡に該当するか確認			
郡	状況	賃料減額割合	免責日数
A	電気が使えない	40%	2日
	ガスが使えない	10%	3日
	水が使えない	30%	2日
A郡にのいずれにも該当しない場合			
郡	状況	賃料減額割合	免責日数
B	トイレが使えない	20%	1日
	風呂が使えない	10%	3日
	エアコンが作動しない	5,000円(1ヵ月あたり)	3日
	テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
	雨漏りによる利用制限	5~50%	7日

※トラブルを事前に予防する対策としては、予め条文や一覧表を作成して減額について合意しておくことが重要です。

事実があったときから、使用できなくなった場合に於いて賃料が減額されるといふこととなります。

(2) 賃借物の修繕につき、 賃借人ができる場合の明文化

【改正前】

借りている建物が雨漏りするなど、賃借物の修繕が必要な場合でも、賃借物はあくまで賃借人のものですから、賃借人が勝手に手を加えることができません。しかし、実際に賃借物を使っているのは賃借人ですから、賃借人が修繕してくれない場合でも賃借人は一切自分で修繕することができないとするのは不便です。改正前の民法には、どのような場合に賃借人が自分で修繕することができるのかを定めた規定はありませんでした。

【改正後】

賃借人が賃借人に修繕が必要である

る旨を通知していたか、又は賃借人がその旨を知ったのに、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、賃借人が目的物を修繕することができることとされました。これにより、これらの場合に賃借人が目的物を修繕したとしても、賃借人から責任を追及されることとはならないことが明確になりました。ただし修繕の域を超えるような増改築や大規模改修などは認められませんし、どのような状況が「急迫の事情があるとき」にあたるかなども明らかではありませんので、賃借人が修繕を要する個所を見つけたら、まずは賃借人に通知し、修繕の必要などにつき協議をするなどの手続をルール化しておくことが大切でしょう。

(3) 賃借人の 現状回復義務の明確化

【改正前】

賃貸借契約が終了した場合には、賃借物を元の状態に戻して賃借人に返還しなければならぬと解されています。また、この原状回復義務の範囲については、通常損耗(賃借物の通常の使用によって生じた損耗)及び経年変化はその対象に含まれていないと解されています。しかし、これらのルールは改正前の民法の文言上は明確ではありませんでした。

【改正後】

改正後の民法では、賃借人は、賃借物を受け取った後に生じた損傷について原状回復義務を負うこと、しかし、通常損耗や経年変化については

(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



は原状回復義務を負わないことを明記しました。なお、「通常損耗補修特約」などを設定することは可能ですが、この場合には、例えば原状回復に係る民法上の取扱エッセンスを記載した書面などを契約書に添付するなどして、賃借人がその内容を確認した上で特約が結ばれたことが明らかになるようにしておくことが大切です。

**〔4〕敷金に関する
ルールの明確化**

敷金とは、賃貸借に基づいて賃借人が負うことになる金銭債務（賃料債務など）を担保するため、賃借人が賃貸人に交付する金銭のことです。建物等の賃貸借に当たっては敷金が授受されることが一般的ですが、改正前の民法には、敷金の定義や敷金返還請求権の発生時期についての規定はありませんでした。

〔改定後〕

改正後の民法では、これまでの実務に従い敷金を「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃借人に対する金銭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」と定義しました。

〔改定後〕

**〔5〕賃貸借契約により生ずる
債務の保証に関する
ルールの見直し**

その上で、判例に従い、賃貸借契約が終了して賃借物が返還された時点で敷金返還債務が発生すること、その額は受領した敷金の額からその時点で残っている金銭債務の額を控除した残額であることなどのルールを明確化しています。

今回の民法改正では、極度額（上限額）の定めのない個人の根保証契約は無効にするというルールが新たに設けられました。「根保証契約」とは、将来発生する不特定の債務について保証する契約をいいます。例えば、不動産の賃借人の一切の債務の保証がこれに当たります。根保証契約を締結して保証人となる際には、主債務の金額が分からないため、将来、保証人が想定外の債務を負うことになりかねません。

個人（会社等の法人以外の者が保証人になる根保証契約については、保証人が支払の責任を負う金額の上限となる「極度額」を定めなければ、保証契約は無効となります。この極度額は「〇〇円」などと確定した金額を定め、書面に記載しておくなければなりません。根保証

〔改定後〕

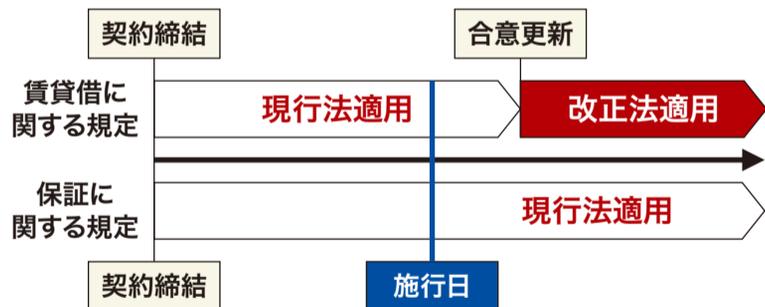
改正後の民法では、賃貸借の對抗要件を備えていた場合に、賃借物である不動産が譲渡されたときは、賃借人としての地位は、原則として不動産の譲受人（新たな所有者）に移転するという規定を設けました。また、不動産の譲受人（新たな所有者）が賃借人に対して賃料を請求するためには、賃借物である不動産の所有権移転登記が必要である旨の規定を設けました。

〔7〕経過措置

〔改定後〕

改正法では、賃貸借に関するルールの見直しを含む改正事項に

賃貸借契約が合意更新され、保証については合意されなかった場合



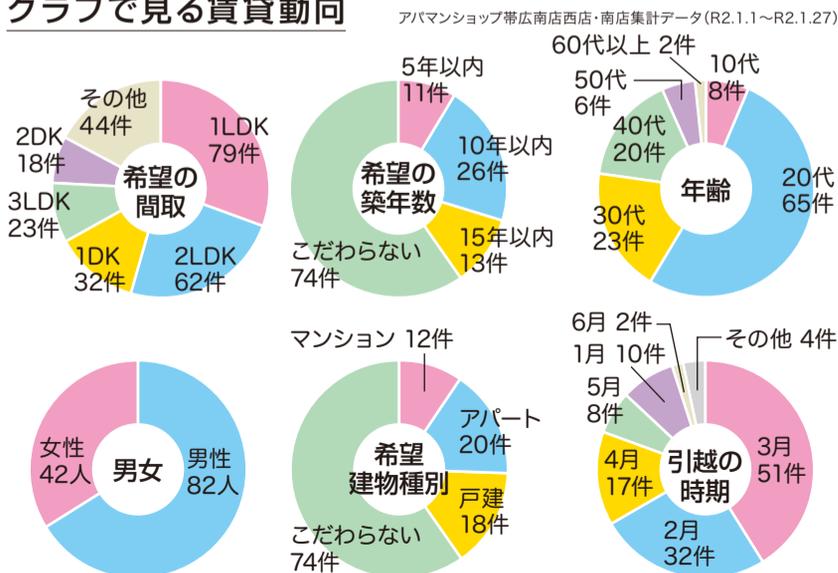
一級管工事施工管理技士
一級配管技能士
液化石油ガス設備士

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

グラフで見る賃貸動向



「賃貸経営」 一問一答



Q
質問



借主から「シロアリがいるよ
なので駆除してほしい」と連絡が
ありました。

すぐに部屋を確認すると、浴
室入り口の中木、洗面所、玄関ド
アの木枠などがボロボロになっ
ていました。専門家に調査を依
頼したら床下に被害が拡大して
おり、大規模修繕が必要とのこ
と。酷くなるまで放置した借主
に費用の一部を負担してもらっ
ことは可能ですか？

可能です。本件のように、賃借人が
シロアリ被害について気づくべき状
況にありながら賃借人に通知しな
かった場合、賃借人に損害賠償責任が
発生します。民法は、賃借人が賃借
人に対して使用に耐えうる適切な状
態で物件を提供すべき義務を負うこ
とを前提に、物件が毀損した場合に
は賃借人に修繕義務を認めています
(民法606条)。物件内にシロアリ
が巣くった場合、原則的には賃借人
に修繕義務が発生し、賃借人が自ら
の費用でシロアリ駆除を行わねばな
りません。ところが、本件では賃借人
がシロアリ被害について賃借人に通
用しなかったため被害が拡大した事
情があります。民法は、物件が毀損し

て修繕を要する状態になっているこ
とに賃借人が気づいていたのなら、賃
借人は遅延なく賃借人に通知しな
ければならないと定めています(民法
615条)。

確かに、物件の修繕義務を負うの
は賃借人ですが、現実に使用収益し
ているのは賃借人であり、不具合や
毀損が発生した時に一番先に気づく
立場にあるのも賃借人です。そこで
賃借人が適切に修繕義務を果たせ
るため、賃借人に通知義務が定めら
れているわけです。賃借人への通知は
「義務」ですから、怠った場合には賃
借人に責任が発生します。

賃借人が気づいた時点で果既に発
生していた損害までは賠償義務を負
わないとしても、通知が遅れたこと
により拡大した損害は「賃借人が賠償
する必要がある」といえるでしょう。
本件では、浴室入り口の中木や洗面
所、玄関ドアの木枠などがシロアリ
にやられてボロボロになっています。
このような状態なら、物件内で生活
している賃借人は、ずいぶん前からシ
ロアリ被害に気づいていたと考えら
れます。仮に気づいてなかったとして
も、気づかなかったことに明らかに過
失が認められるでしょう。
そこで、賃借人は被害発生後に拡
大した損害部分について、賃借人に
賠償を求められます。床下まで被害
が広がり大規模修繕が必要になって
いるので、その費用の一部を請求でき
る可能性があります。

Q
質問



戸建てを運営しています。台
風で庭の木が倒れて塀とカーポ
ートの屋根が破損。借主から「大
家負担で修繕して欲しい」と連
絡が……。しかし、台風で倒れた木
は借主が勝手に植えたもので、
賃貸前はなかったのです。私は被
害報告があるまで、この木の存
在を把握しておらず、庭に植え
る許可も出していません。

このような場合でも、自然災
害の修繕義務などは貸主に発生
しますか？

今回、賃借人は賃借人に無断で庭
木を設置し、賃借人による存在を告
げませんでした。そして、台風で木が
倒壊し損害が発生しています。この
ようなケースにおいて問題になるの
は「賃借人の修繕義務」です。民法は、
賃貸物件が損壊した際、賃借人に修
繕義務を認めています。賃貸借契約
において賃借人は賃借人に「物件を
目的に応じて使用収益させる」義務
を負います。そのため、賃借人は賃借
人に対し、物件を使用し耐えうる適
切な状態で提供しなければなりません。
物件が壊れて賃借人が目的に
じた使用収益ができない状態になっ
ていたら、賃借人は適切に義務を果
たしているとはいえないからです。そ
こで物件が破損した場合、通常は賃
借人は破損部分を修繕しなければな
りません(民法606条1項)。そう
だとすると、今回のように賃借人が
勝手に木を設置して賃借人に告げな
かったケースも賃借人に修繕義務が
発生するのでしょうか。本件で台風
によって木が倒れて塀やカーポート
の屋根が壊れた損害は「賃借人の過

失」によるものと考えられます。そも
そも賃借人には無断で庭に木を設置
する権限はありません。また、大木を
設置したら暴風などが起こった際に
倒壊して賃借人の所有物である平野
カーポートの屋根に損害を与える可
能性があることは予見可能です。そ
れにもかかわらず賃借人に無断で木
を設置し、その後もその事実を告げ
ずに台風により被害を現実化させて
しまった賃借人には、過失が認めら
れます。そこで、本件では「賃借人の
過失によって物件が毀損した時にも
賃借人に修繕義務が発生するか」と
いう問題に帰着します。この点につい
て法的な見解が2つに分かれています。
かつての通説では「修繕義務はあ
る」と考えられていました。ただし、そ
の場合でも賃借人から賃借人に対す
る損害賠償請求権を認められていま
す。実際に、この考えに従った裁判例
も存在しているのです(東京地裁平
成7年3月16日など)。

一方、最近では「修繕義務は無い」と
考える説が大勢となっています。賃
借人の責任で被害が発生させた場合
まで、賃借人に負担を求めるのは不
合理と考えられるためです。実際に
2020年4月に施行される改正
民法では、賃借人の過失により物件
が毀損された時、賃借人には修繕義
務が発生しないことを明確化してい
ます(改正民法606条但書)。
以上により、結論的には結論的に
は本件でも賃借人には「塀やカーポ
ートの屋根についての修繕義務はな
い」といえそうです。ただし、塀やカー
ポートを壊れたまま放置しておく
危険です。現実的な解決方法として
は賃借人が修繕を行い、その費用を
賃借人に負担させ、ほかに発生した
損害もあれば賃借人に賠償請求する
のが良いでしょう。

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料
お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 **緑**

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法務事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781

おすすめのお店



おいしい炭焼きと新鮮な食材をつかった料理がおすすめです！ゆったり席で半掘りこたつの個室もあります。

伊ばた炭焼 膳(ぜん) ☎0155-21-5705

帯広市西1条南10丁目(北の屋台横)
 営:17時30分~24時(LO23時30分) 休:日曜

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。



ハウストゥー！帯広白樺通店
店長 星久保和也

今年2回目の登場です。しつこくすいません！この度、ハウストゥー！帯広白樺通店店長になりました星久保です。初めての紹介でもお話ししましたが、入社するきっかけが弊社の代表池原からお誘いを受け、前職場ドコモショップでの副店長という立場を捨てて転職しました。

今考えると妻子持ちで畑違いの職種に転職するなんてぶっ飛んでるな〜とおもっております。笑
 現在は入社した事で、色々な方との出会いがあり日々成長させていただいています。また、ハウストゥー！2店舗目の白樺通店を任せていただいた事が楽しみであり、重圧を感じています。

白樺通店のスタッフはテーマキング筆頭に愉快な仲間たちです。仕事には真面目？お互い意見を出し合い、良い環境が作れていると思います。私としては、このスタッフ達で目標である帯広店に負けないう売上を上げれるよう努めていきたいと思っております。

店舗にはシヨールーム等完備しております。ぜひ機会があればお立ち寄り下さい。スタッフ一同心よりお待ちしております。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

指宿ー鹿児島でござす

2020年
1月20日

縁があり、マンスリーマンションの立ち上げ支援で鹿児島にきています。

部屋のセッティングは、前日から帯広のスタッフがきて終えておりました。私は、前日、ハウストゥーの新年会で京都に来ていたので、その足で、鹿児島に入りました。社長さんへのご挨拶をしておりましたが、逆に地元の観光地をご案内して頂く接待を受けてしまいました。

指宿市。読めるとは思いますが、いぶすきと呼びます。今回、社長さん自らのご案内で観光させて頂いた所です。

砂風呂、そうめん流し。観光名所ということで、体験してきました。自分が入っている写真でお恥ずかしいですがアップしておきます。

ちなみに、砂風呂は20分くらい砂に埋められておりましたが、案外、暑く汗ばみました。

そうめん流しは、グリグリ水を回転させる円形の機械に、そうめんを流し、箸を入れてみんなで食べるというものでした。初めてです。写真ではお伝えにくいですが、そうめんのだしがカツオ風味で抜群に美味しいのには、驚きました。地元の方に案内される観光は、やはりいいものなのでしょうか。

今回おもてなしいただいた分は、仕事でお返しできればと思っております。



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

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

建築・リフォーム業



株式会社 **カトウ**

代表取締役 社長 **加藤 康成**

携帯 **080-8287-5539**

E-mail katou.asuteru@gmail.com

本社 〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2
 TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957
 西支店 〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4