



約120年ぶりの民法改正 ～5月26日、民法改正法案が成立しました～

現行民法は、今から120年前の明治29年(1896年)に成立し、同31年(1898年)に施行された法律です。これまで何度かの改正が行われてきましたが、今回は民法の中でも契約に関するルールを定める債権部分が抜本的に改正されました。この改正は、民法制定から長い期間が経過し、インターネット取引の普及など、制定当時では想定されてなかった新しい種類の契約や取引が増加してきたことによるものです。近年、社会・経済の変化への対応を図るため、民法改正をすべきだという考え方が強まり、平成18年10月に有力な民法学者によって構成される民法改正検討委員会で検討が開始され、その後法制審議会民法部会での数々の検討、試案の公表を経て「民法(債権関係)の改正に関する要綱」が取りまとめられ、この要綱を受けて改正法案が今国会にて可決、成立しました。改正は約200項目に及び、今年公布され、3年以内の2020年6月までに施行することとされています。

その中で不動産賃貸実務に係る内容について、大きなポイントが3つ挙げられます。

- ① 賃借人の原状回復義務(新民法621条)、敷金(同622条の2)
- ② 賃借物の一部滅失等による賃料の減額等(同611条)
- ③ 個人根保証契約の保証人の責任等(極度額の定め)(同465条の2)

一つ目は、原状回復のルールと敷金の定義が定められたというものです。いわゆる原状回復ガイドラインが法律に明文化され、敷金の返還義務が定義付けされました。しかしこの規定は、当事者間で異なる内容の契約が認められる任意規定となっており、賃借人に特別の負担を課す場合、その旨の特約が明確に合意されていることが必要であるなど、従来の判例や実務を整理した内容となっています。

二つ目は、例えばエアコンや水回りなど居室設備の一部の使用ができなくなった場合に、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、減額されるというものです。ただこれまでは、借主からの請求がなければ減額する必要がなかったのが、当然に減額されるということになります。これについても任意規定となっていますが、どういった場合に家賃をいくら減額するのか、また故障してから報告するまでの条件などを契約書に明記することが求められると想定されます。

三つ目は、個人が保証人となる根保証契約について、極度額を定め、かつ、この定めを文書によって取り決めなければ、個人根保証契約の効力が生じないというものです。建物賃貸借において個人が保証人となる場合の保証契約は、個人根保証契約であり、この規定は、その内容と反する契約に合意をしても無効となる強行規定であるため、契約書に「〇〇〇円を極度額(上限)として保証する」などの条項を定めることが必要不可欠となります。このことによって、連帯保証人になることを避ける人が増え、法人である家賃債務保証会社の利用が増えると考えられています。弊社においても、収納代行業務を含めた家賃債務保証会社の利用について社内で慎重に検討を続けています。その前提は、オーナー様の物件を満室にするためであることは言うまでもありません。検討結果につきましては、後日担当者より、またセミナーなどを通じて報告させていただきたく存じます。

オーナー様におかれましては、今回の民法改正に対するこれからの弊社の対応についてご理解くださいますようお願い申し上げます。



株式会社学生ハウジング

担当：太田