

- 改正民法(債権法改正)施行
- 至極の役所メシ!
- こくえい不動産調査の仕事紹介 その①
- 大阪サテライトオフィス開業予定のお知らせ



いよいよ4月から改正民法(債権法改正)施行!

- * 4月から改正民法(債権法改正)が施行されます。
- * 現在の民法は明治31年(1898年)に施行されており、債権法の抜本改正は法施行後初めてで122年振りの大改正になります。
- * 今回、多くの条文や関連法が改正されますが、不動産取引(賃貸借、売買)の場面での主な改正点について、2回にわたってご紹介したいと思います。
- * 第1回目は賃貸借契約です。



改正民法で「不動産賃貸借契約」は何が変わるの?

①「敷金」の規定ができました(第622条の2)

敷金は借主の債務の担保です。借主が明け渡すまでの間、「貸主」からは「借主」の債務の不履行について「敷金」を債務の弁済に充てるのが可能ですが、「借主」からは「敷金」を賃料、共益費その他の支払い債務の弁済に充てることを請求できません(実務的にはこれまでの考え方を踏襲したものです)。

②借主の帰責事由による修繕は貸主の修繕義務の範囲から除外(第606条第1項ただし書)

賃貸借物件の修繕は、全て貸主が実施の義務を負います(従前民法第606条第1項)が、借主に責任がある場合の修繕については、貸主の修繕義務の範囲から除きます。また、修繕しなければならないのに、貸主が直してくれない場合や、急いで直さなければならない場合(急迫の事情)には、借主による修繕が可能であることが規定されました(第607条の2)。

③「催告解除」(第541条)と「無催告解除」(第542条)の明確化

催告解除は、契約の当事者の一方が、契約の義務を果たさないで(義務を履行しない)いる場合、相手方は、相当期間を定めて義務を果たすよう求め(催告)、それでもその期間内に義務を果たさないときには、契約を解除することができる規定です。

無催告解除は、契約の義務を果たさなければならない人が、その義務を拒否した場合や、催告をしてもその義務の履行の見込みがないことが明らかな場合等には、契約を解除することができる規定です。

④一部滅失等による賃料等の減額

(第611条第1項)を規定

賃貸借している物件の一部が借主の責任以外の原因で壊れてしまった(滅失)等の場合、

★従来…「請求することができる」

★改正民法…「(家賃は)減額される」

と、当然に減額することと定められました。

「一部滅失」とは、建物そのものや、建物を構成する基本的な設備 ※1 も含まれます。

- ※1 電気、水道、ガス、キッチン、浴室、トイレ等(エアコン付きで賃貸借した場合のエアコンも含む)



どの程度減額する必要があるのかについては、ケースによって異なってくると思われます。

⑤「原状回復」ルールの明確化(第621条)

借主の「原状回復義務」が規定されました。このなかで、借主の原状回復義務の例外として、通常損耗・経年変化や、借主に責任がない場合の損傷が定められました(実務的にはこれまでの考え方を踏襲したもの)。

⑥「個人の根保証契約」について「極度額」を要件としました(第465条の2)

個人の保証人は極度額を限度として責任を負うこと(第465条の2第1項)、またこの極度額の定めのない保証契約は無効となること(同条第2項)が定められました。

「極度額」とは保証の限度額のことです。

この「極度額」をどのように定めればよいのかについては、一律のガイドラインはなく、貸主と借主の間で取り決める必要があります。

⑦従前からの賃貸借契約(令和2年4月1日以前に締結した賃貸借契約)の更新について

法務省から公表されている資料によれば、法律施行後に、当事者が合意によって賃貸借契約を更新したときは、当事者はその更新契約に新法(改正民法)が適用されることを予測していると考えられることから、改正後の「新しい民法」が「適用」されるとされていますので注意が必要です。



⑧賃貸借契約で、3月中に契約し入居日が4月1日以降の場合について

原則として「契約締結日を基準」とします。

施行日(4月1日)より前に締結された契約は改正前の民法(現行法)が適用され、施行日(4月1日)以後に締結された契約は改正後の新しい民法が適用されます。

なお、貸主・借主双方が同意した場合には、3月中から新法(改正法)の内容が記載された契約書を使用することも差し支えありません。

※ただし売買契約書については、3月中の契約締結は必ず、改正前の民法(現行法)が適用された書式を使用する必要があります！

注意が必要です！



「至極の役所メシ！」Vol.1

不動産調査で訪れる役所に併設されている食堂・レストランをご紹介します「至極の役所メシ！」第1回目は、長崎市役所本館地下1階の食堂「ル・シェフ」さんでトルコライス530円です。



トルコライスとは長崎ご当地グルメの一つで、一皿に多種のおかずが盛りつけられた洋風料理です。写真のように豚カツとピラフ、スパゲティが一つの皿にのっていることが基本のようです。

長崎はちゃんぽん、皿うどん、カステラ、ハトシ(食パンの間にエビなどのすり身を挟んで油で揚げたもの)、卓袱(しっぽく)料理など美味しいご当地グルメが多いですね。

食堂でも、ちゃんぽんと半チャーハンのセットが510円と、どちらにするか相当迷いました(笑)ごちそうさまでした！



こくえい NEWS



2020年夏 大阪サテライトオフィス 開業予定のお知らせ

📣 2025年 大阪万博開催決定で、今後取引がさらに活発になると想定される

「大阪・関西地区」での
不動産調査を強化します！

2020年夏をめどに
「大阪サテライトオフィス」を開設予定！

詳細につきましては、次号(夏号)で
お知らせします！



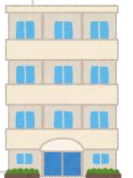
■ こくえい不動産調査の仕事紹介 その①

弊社では、日本全国の不動産調査を行っているだけでなく、様々な仕事を通じて不動産取引の安全・安心に取り組んでいます。ここでは、弊社の仕事をご紹介します。

不動産会社さんをはじめ、弁護士さんや司法書士さん、税理士さん、個人の方などのご依頼によりさまざまな不動産の調査に取り組んでいます。そのなかで、不動産の最終的な処分に困られている場合に、弊社で不動産の買取りや仲介をさせていただくケースもあります。

これまでの主な取り組みとしては、

- ・東京都23区内の
マンション 土地建物 店舗 借地権付建物
- ・東久留米市内の団地
- ・横浜市金沢区内の土地建物
- ・千葉県柏市内のマンション
- ・千葉県鎌ヶ谷市内のマンション
- ・茨城県土浦市内の土地
- ・山梨県笛吹市内のマンション
- ・静岡県熱海市内の土地
- ・長崎市内の土地建物
- ・鹿児島県薩摩川内市内の土地



などを取り組ませていただいています。

例えば、相続を受けた不動産の処分に困っている破産・管財、成年後見・補佐案件等のご相談もお寄せください。
※日本全国対応可

徹底した不動産調査と豊富な不動産取引知識・経験で、誠実な取り組みをお約束します。



こくえい不動産調査

<https://www.chosa1.com>



コロナウイルス感染症に負けないで頑張ろう！

〒201-0014 東京都狛江市東和泉3-14-1 パーク・ハイム狛江1-108

TEL : 03-6908-8221 FAX : 03-6908-8222 MAIL : info@chosa1.com

