



ウチダハウス ニュースレター

2018年 (H30) 12月号

今年もいよいよ残り1ヶ月。

いつも年末に思うことですが、
やっぱり今年もあっという間でした。

一年間ありがとうございました。
皆様、良いお年をお迎え下さい。

《 今月の目次 》

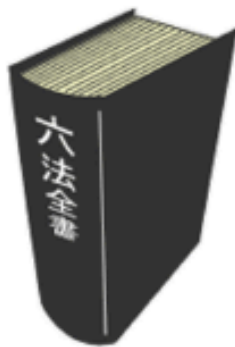
Contents

改正債権法で、どう変わる？

改正債権法で、どう変わる？

昨年5月に民法の一部(債権法)が改正され、2020年4月1日に施行されます。

この改正法のなかで不動産賃貸業に関する部分を整理してみましょう。



◆ 個人の連帯保証人の極度額

賃貸借契約を締結する際に、家賃滞納などに備えて、連帯保証人を付けることがあります。

これまで賃借人本人が家賃を滞納した場合には、連帯保証人が滞納分を全て支払わなければなりませんでした。

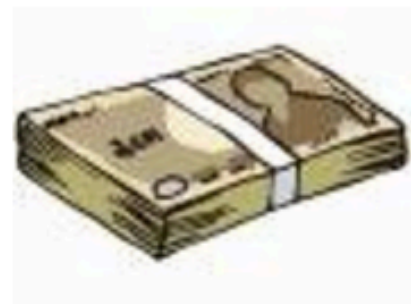


法律上、連帯保証人が負担すべき上限金額に関する規定はなく、賃借人が膨大な金額の家賃を滞納したために、連帯保証人がそれを全額肩代わりする場合もあり得ます。

思いもよらなかった重い負担から連帯保証人を保護するため、保証金額の上限（極度額）を設定する規定が設けられました。

今後は極度額を書面等で定める必要があり、連帯保証人を依頼された人が、自分が保証すべき最大金額を十分に認識した上で、連帯保証人を引き受けるかどうか慎重に判断することが出来ます。

ここで問題になるのが「極度額をいくらに設定するか」ということです。



実際に家賃滞納が発生した際に法的手続きによって回収する場合や、原状回復費用も使用状況が悪ければ、その金額は高額になる可能性があります。

売却不動産を探しています！ 価格査定書を無料で作成いたします！

開発事業部では、皆様からの不動産情報のご紹介、売却等に関するお問い合わせをお待ちしております。

当然のこととして、オーナー側は「どんな損害が発生しても大丈夫な金額」を設定したいと考えますが（例えば「100万円」という具体的な金額で設定したり「家賃の1年分」という設定の仕方もあります）、連帯保証人側は多額の保証をすることを避けたいと考えerでしょう。



このままでは連帯保証人が付けられず、賃貸借契約が締結出来ません。

当社管理物件の新規のご契約では、原則、全ての物件で保証会社を付帯していますが、『連帯保証人も必要』としているご契約形態も多数あります。

そのギャップを埋めるために、連帯保証人を不要とする保証会社を活用するケースが増えることが予想されます。

当社では改正法施行に備え、各社の情報を集め、適切な会社を選定できるように準備を進めています。

◆ 修繕義務の範囲

建物賃貸借契約において、原則として建物の修繕義務を負うのは所有者である賃貸人（オーナー様）です。

例えば、給湯器の故障や水漏れなどがあれば賃貸人は速やかに修繕する義務があります。

仮に賃貸人の対応が遅れたため、賃借人が自分で業者を手配して修繕した場合には、その修繕費を賃貸人が負担することになります。



賃借人の故意・過失により建物に損害を与えれば賃借人が修繕義務を負います。

これまでは法律上の規定が無く、実務上は賃貸借契約書に記載することで対応していましたが、改正法で法律上も明文化され、賃貸借契約書の記載と併せて、より明確になりました。

賃貸物件に必要な様々な工事に対応しております！

雨漏り水漏れ等のクレーム工事、入居者入れ替え時の原状回復工事は勿論、外壁塗装、防水工事、リノベーション工事など、皆様からのお問い合わせをお待ちしております。

◆ 建物の一部が使えない場合の賃料減額

従来の民法では、賃借人の責任によらず建物の一部が使用出来なくなった場合、賃借人は賃貸人に対して家賃の減額を「請求できる」と規定されていました。



それが改正民法では、建物の一部が使用出来なくなった時点から、家賃は「当然に減額される」というように変更されました。

これによって、改正法施行後は、建物の一部に損害が生じた場合に、賃借人から一方的に家賃の減額を迫られることがあるかも知れません。

尚、使用出来なかった部分が修繕されて、再び使えるようになった後は、家賃は元の金額に戻ります。

* * *

これらの実務的な運用や契約書式の内容については各協会や団体の指針等、情報を取りまとめて、改正法に対応する準備を進めております。

ご不明な点などはお気軽に担当者までお問い合わせ下さい。



発行：株式会社ウチダハウス 東京都練馬区練馬 1-22-5

TEL：03-3992-6666 (代表)

TEL：03-5912-0331 (開発事業部直通)

ピタットハウス練馬駅前店 東京都練馬区練馬 1-2-5

TEL：03-3992-9000

(編集担当 富井 禎文)