

FP Topics

= 120年ぶりの民法大改正 =

2020年5月号

コロナ禍の影響が少しずつ緩和されつつありますが、まだまだ予断を許さない状況だと思われています。近畿圏でも“緊急事態宣言”は解除されましたが、危険が去ったわけではないようです。飲食店などでも通常営業に近づいているようですが、駅前の店舗を通りすがりに覗いてみると、8割方の厨房スタッフさん（カウンター内）がマスクをしていないように見えました。第二波のパンデミックが懸念されます。終息が確認できるまで、できるだけ気を緩めないようにしたいものです。

《賃貸借契約の明文化》

民法の債権法が約120年ぶりに改正されました。先月、4月に施行されています。明治時代の遺物がいまだに残っていたのにも驚きですが、心情的には今？という思いの方が強いです。“会社法”は平成17年に施行されています。これも明治時代の商法を大改正したものでしたが、債権法の改正は14年も遅れていることとなります。

[改正の趣旨]

① 条文の現代化

約120年前の条文ですから、明治の時代の文書になっています。令和の現代の社会生活にそぐわなくなっている部分が出てきたためです。

② 明文化

実質的に法規定がありませんでした。いわゆる判例（裁判所の判断の積み重ね）で補完されていた部分の多くが、今回債権法に明文化されました。

※これまで、賃貸住宅等の“賃貸借契約”は、慣習によるところが多かったようです。地域性もあり、私の経験でも関東と関西での取り扱いは大きく違っただよように記憶しています。



★ 敷金返還・原状回復義務 ★

[改正前]

敷金の返還に関するトラブルは、多かったのではないのでしょうか。敷金の内容については、改正前民法では規定がありませんでした。

また、原状回復義務については、使用貸借契約の規定を準用するというような簡単なものでした。具体的な原状回復義務の範囲については、判例等に委ねられていました。

[改正後]

これまでの敷金にかかる判例等が明文化され、賃借人の原状回復義務に関するルールも明確になりました。『通常の損耗』『経年劣化』『賃借人の責めに帰することができない理由によるもの』は原状回復義務の範囲から除かれることも明記されています。

《通常の損耗・経年劣化の具体例》

◆ 該当するもの（原状回復義務なし）

- ・ 家具の設置による床やカーペットの設置跡など
- ・ 畳の変色、フローリングの色落ち
- ・ テレビや冷蔵庫等の後部の黒ずみ（電気焼け）
- ・ 日照などによるクロスの変色
- ・ 壁に貼ったポスターや絵画の跡
- ・ 壁の画鋸等の穴（下地ボードの張替不用のもの）
- ・ 地震で破損したガラス
- ・ 入居者の入れ替わりによる鍵の取り替え

◆ 該当しないもの（原状回復義務あり）

- ・ 引っ越し作業で生じたひっかきキズ
- ・ タバコのヤニ・臭い
- ・ 壁のクギ穴等（下地ボードの張替必要なもの）
- ・ ペットによる柱等のキズ・臭いなど

(出典：国土交通省)



《賃借人による修繕》

- ◆ 台風の直撃により雨漏りが…大家さんに何度も屋根の修繕を依頼するも、なかなか応じてくれない自分で業者を手配して、後で修繕費を請求したい。

[改正前]

賃借人の修繕に係る権利について明確に規定されていませんでしたが、判例によれば賃借人による修繕は認められていました。また、賃借人が支払った修繕費も償還請求できるとありました。

[改正後]

次のいずれかに該当すれば、賃借人による修繕が可能であることが明文化されました。

- ① 大家さんに修繕が必要なことを通知しても、相当な期間内に必要な修繕がされない。
- ② 差し迫った事情があること。

《賃借物件の一部が使用不可能になった場合》

- ◆ 母屋と離れを借りていましたが、離れが地震の影響で使用できない状態に…賃料は減額してもらえるのでしょうか。

[改正前]

賃借人の過失によらず、物件の一部が使用できなくなった場合、その割合に応じて賃料の減額を請求することができました。これはあくまでも『できる』規定ですので、賃借人の請求がなければ、賃貸人に賃料を減額する義務はありませんでした。

[改正後]

賃借人の過失によらず、賃借物件の一部が滅失その他の理由により、使用・収益できなくなった場合、その割合に応じて賃料が減額されます。適用される範囲が『一部滅失』から『一部使用・収益不能』まで拡大解釈されたことから、当然に減額する規定へと見直されました。

この規定は、契約者間の合意が法の規定に優先する『任意規定』であることから、トラブル回避のため賃貸借契約書に特約として付則の追記が必要となってくるようです。



～今月の山便り～

今月は自粛生活の逼塞感を少しでも晴らしていただくとの思いから、紫陽花の写真にしてみました。この紫陽花は去年のものです。いつもお参りさせていただいている、“産湯稲荷神社”の参道に咲いているものです。神主さんが大切に栽培されている紫陽花で、その原種から見慣れた紫陽花まで沢山の品種をみることができます。白い花びらを付けている品種が紫陽花の原種という風にお聞きしましたが、定かではありません。どなたか詳しい方がいらっしゃいましたら、教えていただければ幸いです。

高山植物の写真の際にお話ししたのですが、お花や木々の名前をさっぱり覚えられないのです・・・話は変わりますが、この“産湯稲荷神社”さん何と！ローリングストーンズの最新作で、コロナ禍のパンデミックを題材とする“Living In A Ghost Town”のYouTube動画に登場しています。大阪通天閣の映像のあと、0:37秒あたりに登場しています。大鳥居の映像が一瞬だけですが写し出されています。その後、すぐに四天王寺さんの映像になりますが、ストーンズのMVに採用されるなんて凄いですね。コロナ禍が明けた頃、世界中からファンが押し寄せないかと少し心配しています(^_^; また、上方落語の“稲荷車”にも登場しています。YouTubeにもあがっています、お時間ありましたら是非ご覧ください!!

