

町内会では、回覧をお願いします。

私たちのくらしと民法改正

令和2年4月1日から、「民法」の契約等に関するルールが大きく変わります。

中でも「賃貸借に関する見直し」は、賃貸住宅やカーリースの契約など多くの方のくらしに関わる事柄です。改正内容について事例で見てみましょう。



1 賃貸借継続中のルールの見直し

賃借物の修繕に関するルールが変わると

<改正前>	<改正後>
① Aさんは家を借りて住んでいる。備付けのエアコンが故障したため、家主に何度も修理を依頼しているがなかなか修理してくれない。	① Aさんは家を借りて住んでいる。備付けのエアコンが故障したため、家主に何度も修理を依頼しているがなかなか修理してくれない。仕方なく自分で修理し家主に費用を請求した。
② Aさんが借りている家の屋根が台風で損傷し雨漏りし始めた。次の台風が近づいているので急いで修理したいが、家主と連絡がとれず修理できない。	② Aさんが借りている家の屋根が台風で損傷し雨漏りし始めた。次の台風が近づいていたため自分で修理し、家主に費用を請求した。

賃貸不動産が譲渡された場合のルールが変わると

<改正前>	<改正後>
Aさんが借りている建物の持ち主がBさんからCさんに代わった。BさんとCさん両方から賃料を請求されたが、どちらに払うべきか分からない。	Aさんが借りている建物の持ち主がBさんからCさんに代わった。建物の所有権移転登記がされ、Cさんが地主となっていたためCさんに賃料を払った。



2 賃貸借終了時のルールの見直し

賃借人の原状回復(賃借物を元の状態に戻すこと)義務が明確化されると

<改正前>	<改正後>
Aさんは借りていた家を退居することにした。家主から、玄関の鍵の交換と全室の壁紙の張替えの費用を請求されたが、鍵はなくしておらず、壁も一部に子どもが落書きした他は汚していない。すべてを払うことは納得できない。	Aさんは借りていた家を退居することにした。壁の一部に子どもが落書きしていたので、原状回復として落書きした壁の張替え費用を払うことになった。経年変化による損耗の回復や紛失していない鍵の取替えの費用はかからなかった。

敷金に関するルールが明確化されると

<改正前>

Aさんはアパート入居時に家賃不払いなどの担保として「保証金」6万円を預けた。契約満了で退居したが、家主は「保証金」は「敷金」ではないと言って半年経っても6万円を返してくれない。

<改正後>

Aさんは契約満了でアパートを退居。Aさんが割ってしまった窓ガラスの修繕費は2万円、未払い家賃他の債務はなかった。家主から、預けていた「保証金」6万円のうち4万円がすぐに返された。

3 賃貸借契約から生ずる債務の保証に関するルールの見直し

個人保証人の保護が拡大されると

<改正前>

① Aさんは子どもがアパートを借りるときに保証契約を結んだ。子どもは家賃1年分を滞納し賃貸借契約を解消された。Aさんは未払い家賃全額と原状回復費用の合計120万円を請求され、全額を払った。

② Aさんは、友人が借りているアパートの保証人になっていた。友人が急逝したあと荷物を片付けるのに日数がかかり、その間の家賃を保証人として払った。



<改正後>

① Aさんは子どもがアパートを借りるときに責任限度額30万円の保証契約を結んだ。子どもは滞納家賃と原状回復費用で合計120万円の債務を負っていたが、Aさんは保証人としては30万円払えば済んだ。

② Aさんは、友人が借りているアパートの保証人になっていた。友人が急逝したあと荷物を片付けるのに日数がかかったが、友人が生きていた月までの家賃を払うことで保証は済んだ。

※「債権者が保証人の財産について強制執行や担保権の実行を申し立てたとき」「保証人が破産手続開始の決定を受けたとき」も、その後に発生する主債務は保証の対象からはずれません。

実際のトラブルは事例より複雑だと思われます。必要に応じて法律家に相談してください。

改正ルールが適用される場合、されない場合

原則として、4月1日より前に結んだ契約には改正前のルールが適用され、4月1日より後に結ばれる契約には新しいルールが適用されます。

例

2019年2月、2年の賃貸期間でアパートを借りた。2021年1月、賃貸期間満了で賃貸借契約が終了した際、敷金返還をめぐるトラブルになった。

⇒契約を結んだのが改正前なので、旧のルールが適用されます。

改正前に結んだ契約について4月1日以降にトラブルになったり、新旧どちらのルールが適用されるのか分からない場合は、法律相談などで確認しましょう。

他にも多くの改正が行われ、「消滅時効に関する見直し」など
知っておきたいことがたくさんあります。

詳しいことは法務省のホームページ<http://www.moj.go.jp/>をご覧ください。

