

【弁護士監修】

# 民法改正で変わる賃貸経営

～知っておくべき民法改正ハンドブック～



管理会社

## はじめに

「民法改正で変わる賃貸経営 ～知っておくべき民法改正ハンドブック～」は、弊社が行う家賃債務保証事業に関連して、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会の会員およびそのお取引様に向けて作成しました、“2020年4月からの民法改正初級編”です。

市場には様々な民法改正の書籍がございますが、このハンドブックは他の書籍と比較してより分かりやすく、またポイントを絞った資料のご提供を目指して作成したものでございます。

このハンドブックが皆さまの業務のお役に立てて頂ければ幸いです。

是非ご活用いただきますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

## 目次

1 個人保証の極度額	1
2 家賃減額は請求減額から当然減額へ	5
3 賃借人の修繕する権利が明文化	7
4 保証人への知らせる義務	9
5 新設された規定元本確定事由	11
【補足】民法改正によるその他の変更点	13



## 民法改正の目的

- わかりやすい民法にすること
- 一般に使われている用語で条文を構成する
- 現実社会・経済活動の変化への対応
- 国際的な取引ルールとの関係で整合性を図る

# 1 個人保証の<sup>きょくどがく</sup>極度額

## ケース1 〈滞納発生時〉



## もしも



連帯保証人が個人の場合、  
建物賃貸借契約書に  
**極度額**の定めがなければ……

滞納家賃等が発生しても、連帯保証人は支払義務を負わない

## そもそも



**極度額**とは？



連帯保証人が負う可能性のある  
**最大の負担額**のこと

## だから



建物賃貸借契約書には下記のように  
**極度額**を記載すること

参考：「住宅賃貸借契約書（A）」全宅連版

頭書（1） 目的物件の表示  
↳  
頭書（6） 乙の債務の担保

担保の方法 (本契約で採用するものにチェックし、その右欄に所定の事項を記載する)	<input checked="" type="checkbox"/> 連帯保証人	氏名	※連帯保証人の氏名を記載すること
		住所	※連帯保証人の住所を記載すること
		極度額	※ここに金額を記載すること
	<input type="checkbox"/> 家賃債務保証業者の提供する保証	家賃債務保証業者名	
		主たる事務所の所在地	
		家賃債務保証業者登録番号	国土交通大臣（ ）第                      号

## ところで



### 極度額はだれが決めるの？

- 具体的な極度額の設定にあたっては、**宅建業者のサポートのもと貸主と連帯保証人の関係当事者間で決めるが、公序良俗や信義則にそった最大負担額としましょう。**

## ケース2 〈新規賃貸借契約時〉



## そこで



### 家賃保証会社を利用すると 極度額を定めなくてもよい

- 極度額の設定は個人保証のみに限られる
- 家賃債務保証会社を利用する場合は、極度額を定める必要はない

頭書（6） 乙の債務の担保

担保の方法 (本契約で採用するものにチェックし、その右欄に所定の事項を記載する)	<input type="checkbox"/> 連帯保証人	氏名		
		住所		
		極度額		
	<input checked="" type="checkbox"/> 家賃債務保証業者の提供する保証	家賃債務保証業者名	※例：株式会社宅建ブレインズ	
		主たる事務所の所在地	※例：東京都千代田区飯田橋 3-7-12 K・Pビル4階	
		家賃債務保証業者登録番号	国土交通大臣（1）第 70 号	

でも  
?



## 保証会社は何をしてくれるの？

### ● 借入人の代わりに 滞納家賃を立替えてくれる

- 入居審査のお手伝い!
- 保証人がいなくても大丈夫! 空室対策にも効果的!
- 面倒な督促も、不要!
- 自殺や孤独死の対応にも利用できる!

さらに



## 家賃保証会社はどうやって選ぶの？

- 国交省の登録業者か確認!  
国土交通省が運営する家賃債務保証業者登録制度に登録している保証会社か。
- 保証内容を確認!  
保証内容に、自殺、孤独死の対応、原状回復費用の負担、放棄された残置物の撤去等がついてるか。
- 財務内容は重要!  
万一の時に備えた対策をしているか。(再保険や信託スキームなど)  
親会社など経営の基盤が盤石かどうか。

## ケース3 <保証会社が倒産したら>



## 宅建ブレインズの宅建ハトさん保証は!



公益社団法人東京都宅地建物取引業協会の関連団体で、東京都宅建協同組合100%出資子会社の(株)宅建ブレインズは経営母体もしっかりしており、再保険などのリスクヘッジも万全で安心だね!

# 2 家賃減額は請求減額から当然減額へ

## ケース4 〈家賃減額請求〉



### もしも



賃貸住宅に  
**一部使用不能が発生**したら

旧民法では「請求減額」＝賃借人からの減額請求に応じて協議するとされていたが、改正民法では「**当然減額**」＝使用できなくなった割合に応じて減額される、になった

## そもそも



### 「賃料減額」とは？

図 賃料減額の基本的な考え方



図出典：民間賃貸住宅に関する相談対応事例集～賃借物の一部使用不能による賃料の減額等について～平成30年3月 賃貸借トラブルに係る相談対応研究会  
<https://www.mlit.go.jp/common/001230068.pdf>  
[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000023.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html)



賃料減額  
請求減額 → 当然減額



## さらに



### 賃料減額の参考目安

【設備等の不具合による賃料減額のガイドライン】

状況	賃料減額割合（月額）※	免責日数※
トイレが使えない	30%	1日
風呂が使えない	10%	3日
水が出ない	30%	2日
エアコンが作動しない	5000円	3日
電気が使えない	30%	2日
テレビ等が使えない	10%	3日
ガスが使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5～50% 結露・カビ等が発生した場合は50%	7日

※ 家賃減額割合は月額表記です。実際に減額するのは修理完了までに掛かった日数分の家賃です。  
 ※ 免責日数は、故障等の連絡から修理完了まで必要な日数です。この分は「修理完了までに掛かった日数」から差し引きされます。  
 なお、借主の帰責によって修理等が遅れたときは、当然その日数分も差し引くことになります。

出典：（公財）日本賃貸住宅管理協会「クレーム・トラブル対処法増補改訂版」（2009）



# 3 賃借人の修繕する権利が明文化

## ケース5 〈修繕権〉



## もしも



賃借人が**修繕が必要**だと知っていたのに**修繕を行わない**場合

### ●賃借人は自ら修繕を行うことができる

改正民法では、賃借物の修繕が必要である場合に、必要な要件を満たせば、賃借人自らが修繕することができますと明記されました。

## では

賃借人の**修繕の権利**とは？

賃借物の修繕が必要な場合、

- ① 賃借人が賃貸人に修繕が必要な旨を通知し、または賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間に必要な修繕をしないとき
- ② 急迫の事情があるとき

→ 賃借人は、①か②いずれかの要件を満たせば修繕できる

## そこで

契約書で修繕権についての**特約**を記しておく

「必要な修繕」と「修繕する前の合意」について、あらかじめ特約を結んでおくと、紛争防止になる

## 〈特約の文例〉

- 賃借人は増改築や耐震工事など建物の躯体に影響する大規模修繕をする権利はもたない
- 修繕権は小規模修繕に限り、緊急を要するとき以外は、修繕箇所を通知し、修繕箇所・方法等を賃貸人と協議する等



# 4 保証人への知らせる義務

## ケース6 〈回答義務〉



## もしも



### 賃貸人が連帯保証人から債務の状況を尋ねられたら

債権者（賃貸人）は、連帯保証人の求めに応じて、

- 家賃の元本および利息
- 違約金
- 損害賠償
- 不履行の有無・滞納額

などに関する情報を、遅滞なく提供する義務がある

さらに



## 事業用貸貸の 情報提供義務

●事業用の貸貸借契約締結時に貸借人は、連帯保証人（※法人を除く）に対し、以下の情報を提供する義務があります。

ア) 財産及び収支の状況

イ) 主たる債務（家賃支払債務）以外に負担している債務の有無ならびにその額及び履行状況

ウ) 主たる債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容

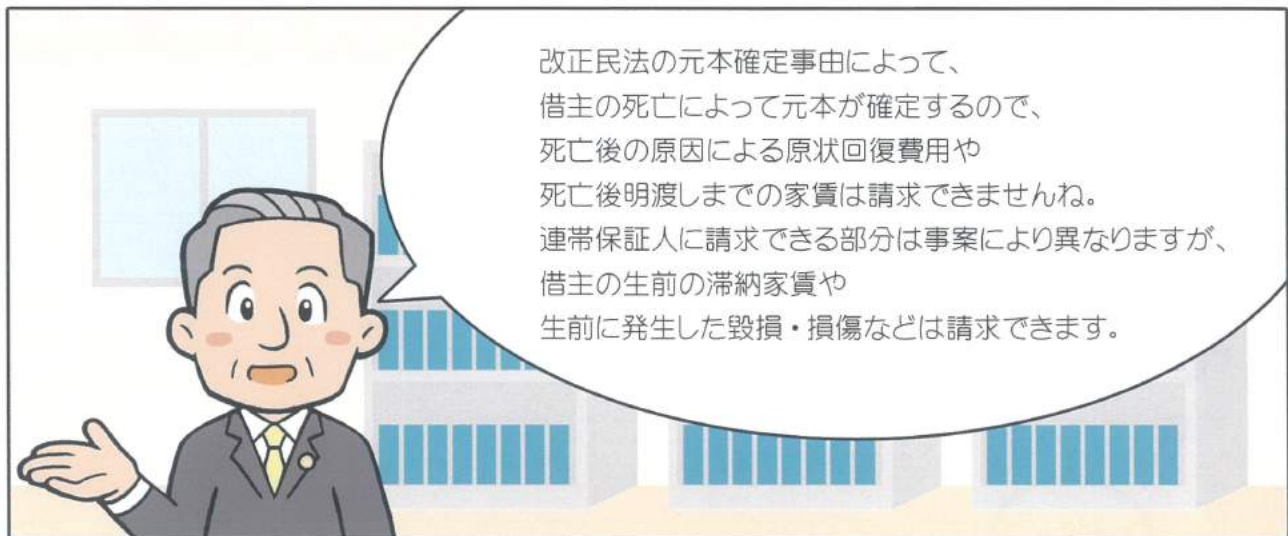
★貸借人がア)・イ)・ウ)の説明を連帯保証人にしていない、又は事実と異なる説明をされ誤認し、それによって保証契約の申込み又は承諾の意思表示をした場合において、債権者（大家）が連帯保証人が説明を受けていない又は誤認していることを知り、又は知ることができたときは、連帯保証人は、保証契約を取り消すことができます。

※連帯保証をする者が法人である場合には、上記の規定は適用されません。

貸借人が連帯保証人（親族・他人）に「事業収支や債務の額等の情報を説明したくない」という場合などは、**家賃保証会社**を利用することをお勧めします。

# 5 新設された規定元本確定事由

## ケース7 〈元本確定事由〉



## もしも



### 賃借人や連帯保証人が死亡したら

賃借人または連帯保証人のいずれかが死亡した場合、保証債務の金額が確定し、その後生じた債務に関しては、保証人または保証人の相続人に請求できない

## そもそも



**「元本確定事由」**とは？

保証のもととなる主債務（借借人の債務）の金額が、連帯保証人との関係で確定すること

- 債権者が、連帯保証人の財産について、金銭の支払いを目的とする債権についての強制執行または担保権の実行を申し立てたとき（ただし、強制執行または担保権の実行の手続きの開始があったときに限る）
- 連帯保証人が破産手続開始の決定を受けたとき
- 主たる債務者（借借人）または連帯保証人が死亡したとき

## そこで



**家賃保証会社を利用**すると  
**元本確定事由が適用されない**

- 元本確定事由は個人保証のみに限られる
- 家賃保証会社を利用する場合は、元本確定事由が適用されない

# 民法改正によるその他の変更点



## 民法改正 その他のポイント

### ①契約不適合制度

契約に適合しない物件を引き渡した場合、売主はどんな責任を負うの？

### ②解除

売買契約を解除できるのは、どのような場合か？

### ③約束違反の損害賠償

損害賠償の判断基準はどう変わったか？

### ④引渡し前の滅失・損傷

契約後引渡し前、天災地変等により引き渡せなくなったら、代金を支払わなくてよいのか？

### ⑤原始的に不能な契約

契約前に不可抗力で物件が消滅していたため、物件を引き渡せなくても、契約は有効？それとも無効？



売買



契約不適合制度

- 旧法の「隠れた瑕疵」を改め、「**契約の内容に適合しない場合の売主の責任**」に変わった
- 契約に適合しない種類や品質であるときは、**債務不履行、契約違反**として法的責任を負う
- 買主は**追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、契約解除**ができる

売買

賃貸



解除

- 契約解除の要件から「責めに帰すべき事由」が削除された
- 契約違反が「軽微」**であるときは、**契約を解除できなくなった**

売買

賃貸



約束違反の損害賠償

- 「責めに帰すべき事由」が、「**契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして、責めに帰すべき事由**」に変わった
- 契約違反の判断については、**契約書の文言を重視**する傾向が強くなった



## 売買



## 引渡し前の滅失・損傷

- 引渡債務が天災地変により引き渡せなくなった場合、旧法では買主が危険負担することになっていたが、改正法では買主は代金支払を拒絶するか、契約解除することができることになった
- 従来の契約書でも、引渡し前の滅失・損傷については買主が解除できる規定になっている書式が多いため**実務的な影響は少ない**

## 売買



## 原始的に不能な契約

- 原始的不能な契約（契約締結の前に建物が火災で焼失していた場合など）は、旧法では契約無効と解釈されていたが、改正法では、契約が有効となった
- 契約を**有効**としたうえで、**当事者間でどう対応していくのかという考え方**に変わった

## 売買


**売買実務は  
契約文言、特約重視の  
傾向が強まる**

- 不動産取引の実務面では、契約文言、特約重視の傾向が強まる
- 売買契約書に特約・容認時効を事細かに書き入れる**スタイルが一般的になる

賃貸



オーナーチェンジによる  
「賃貸人たる地位」の移転

- 賃借権が登記や引渡しといった対抗要件を備えている場合、物件の譲渡により賃貸人たる地位も当然に移転することが明文化された
- オーナーチェンジで家賃滞納がある場合、敷金の承継金額などを書面で明確にしておく必要がある

賃貸



賃貸借終了後の収去義務、  
原状回復義務

- 第 621 条に**賃借人の原状回復義務が明文化**された
- 判例や通説に従うもので、例えば、畳の日焼けや飛んできたボールで窓ガラスが割れた場合などは、賃借人に原状回復義務はない

賃貸



敷金の性格が明確になった

- 第 622 条の 2 に**敷金が明文化**された
- 敷金の返還時期については、特約でフォローすることが望ましい



「もしも」の時の  
家賃保証なら

宅建  
ハトさん  
保証

年齢制限  
なし

孤独死等  
にも対応

豊富な商品  
ラインナップ

家賃滞納  
時も安心!

手厚い  
保証内容

取扱は  
すぐに  
利用開始  
可能

東京都  
宅地建物  
取引業協会

東京都  
宅建協同組合



宅建  
ブレインズ

家賃保証

宅建賠  
家財保険  
その他保険

会社名	株式会社宅建ブレインズ
経営理念	不動産取引業界における独自の立場を活かした「高品質な保険商品・サービス」の提供。
住所	〒102-0072 東京都千代田区飯田橋 3-7-12 K・Pビル 4・5階
保証事業部	【TEL】03-3239-6407 【FAX】03-3239-6409 【営業時間】午前9時～午後6時
	【営業内容】家賃保証、家賃保証に関する商品
	【家賃債務保証業登録番号】国土交通大臣（1）第70号
管理 保険部	【営業内容】宅建賠、家財保険、がん保険・医療保険、その他保険
設立年月日	昭和60年10月22日



宅建ブレインズ

協賛



公益社団法人

東京都宅地建物取引業協会



東京都宅建協同組合