

# 宅建士交流会②（平成31年3月26日）レジュメ

参加者各位

弁護士 安田 孝弘

電話079-222-0522

FAX079-223-1167

## 第1 平成31年3月5日①のおさらい

### 1 おさらい総論

#### (1) 大原則の確認

ルール1：民法改正の部分については契約優先。つまり、特約で排除したり制限したり、当事者の合意によりカスタマイズ可能。

ルール2：ただし、強行法規（民法の公序良俗違反、民法の保証の規定、宅建業法、消費者契約法等）に反するようなカスタマイズは出来ない。

ルール3：公序良俗違反、宅建業法、消費者契約法の定めは、従前と変わらない（文言の改正はあるにせよ）。

### 2 民法改正にあわせた宅建業法改正

(1) 瑕疵担保責任規定の改正にあわせて、宅建業法の改正もなされることとなったが、その内容は、第35条（重要事項の説明等）、第37条（書面の交付）、第40条（担保責任についての特約の制限）について「瑕疵」という表現を「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合」に変えただけで、担保責任についての期間特約（物件の引渡の日から2年以上）の制限期間が

変更されたわけではない。

→契約不適合責任の存続期間を、物件の引渡の日から2年とする  
ことは従来通りできる。

(2) また、第38条(損害賠償額の予定等の制限)には、変更はない。

## 第2 不動産賃貸借契約に関する改正

### 1 賃貸借契約の連帯保証に関する改正(附従性)

主債務の目的又は態様が保証契約の締結後に加重されても、保証人の負担に変更がない旨の規定が追加された。{強行法規}

→ 保証契約が締結された時点での賃料月額10万円を、その後に月額12万円に改訂した場合は、保証人はどの範囲で保証債務を負うのか?

### 2 賃貸借契約の個人保証連帯契約についての「極度額」規制導入

#### (1) 総論

保証のうち、保証債務が確定額ではない、つまり、一定の範囲に属する不特定の債務を主債務とする保証契約{根保証契約}のうち、保証人が法人ではないもの{注:個人事業者は法人でないので対象となる}については、保証の上限金額「極度額」を書面又は電磁的方法によって合意することが必要である。

当該合意がなければ、保証契約は無効となる。{強行法規}

#### (2) 「極度額」の対象債務

主たる債務の元本、利息、違約金、損害賠償、その他債務に従たるすべてのもの、保証債務について約定された違約金または損害賠償の額

(3) 「極度額」規制の開始時期

改正民法施行前に、「極度額」の定めのない保証契約が締結され、改正民法施行後に保証契約を更新する場合はどのように考えるべきか？従前通り「極度額」の定めのない保証契約が有効となるのか、それとも、「極度額」の定めを入れる必要が出てくるのか？

合意更新と、法定更新・自動更新との場合で差があるか？

(4) では、いったい幾らの金額を「極度額」としておけばよいのか？

ア 国土交通省住宅局住宅総合整備課「極度額に関する参考資料」  
を見てみると

(ア) 家賃保証債務業者13社（家賃債務保証業者登録制度登録）

の損害額（家賃、共益費、管理費、駐車場料金、更新料、残置物撤去比、修繕費、違約金等）に係る調査

各事業者が保有する平成28年又は平成29年のデータのうち直近で集計可能な過去1年分または直近の1000件から抽出した2万0886件の分析がなされたもの。

①月賃料額4万円未満

|     |     |     |
|-----|-----|-----|
| 中央値 | 平均値 | 最大値 |
|-----|-----|-----|

②同4万～8万円未満

|     |     |     |
|-----|-----|-----|
| 中央値 | 平均値 | 最大値 |
|-----|-----|-----|

③同8万～12万円未満

|     |     |     |
|-----|-----|-----|
| 中央値 | 平均値 | 最大値 |
|-----|-----|-----|

④同12万～16万円未満

|     |     |     |
|-----|-----|-----|
| 中央値 | 平均値 | 最大値 |
|-----|-----|-----|

⑤同16万～20万円未満

中央値                      平均値                      最大値

⑥同20万～30万円未満

中央値                      平均値                      最大値

⑦同30万～40万円未満

中央値                      平均値                      最大値

⑧同40万円以上

中央値                      平均値                      最大値

(イ) 家賃滞納発生に係る調査結果

家賃滞納が1000件発生したと仮定した場合の①家賃滞納から1ヶ月経過時点の回収状況、②合意解約を提案する時期・件数、明渡完了までの平均的な期間、未納家賃の回収状況、③訴訟を提起する時期・件数、判決確定までの状況を公益財団法人日本賃貸住宅管理協会会員企業120社に調査したもの

① 一部・全額未収                      件／1000件

② 合意解約提案 平均    ヶ月

訴訟提起 平均    ヶ月    件／1000件

合意解約・明渡 平均    ヶ月    件／1000件

未納家賃平均                      ヶ月分

③ 判決確定・明渡 平均    ヶ月    件／1000件

未納家賃平均                      ヶ月分

判決確定・強制執行 平均    ヶ月    件／1000件

未納家賃平均                      ヶ月分

強制執行経費平均                      万円

(ウ) 裁判所の判決における連帯保証人の負担額に係る調査

民間賃貸住宅の賃貸借契約における連帯保証人に負担を命じた裁判所の判決について民間の判例検索システムを使い調

査したもの（対象件数 9 1 件）

平均値

最小値

中央値

最大値

イ そうすると、極度額としては、月額家賃額に応じて、\_\_\_\_\_円とするのが望ましいが、あまり高額になると、保証人となってくれる者が減るのではないかとも思われ、バランスが難しい。また、あまりに高額に過ぎる場合、公序良俗違反の問題もでしょう。

「賃料※ヶ月分」という決め方はいりうるのか？

ウ 根保証契約の元本の確定

①保証人の破産手続開始決定、②主たる債務者又は保証人の死亡、③保証人の財産について強制執行又は担保権実行

エ なお、当該規定は、賃貸借契約の保証人に限られないので、従業員の入社の際に「身元保証」を求める場合などにも、同様の問題が生じることに注意が必要である。

オ また、保証人が死去した場合、代替りの保証人を立てる義務が特約で付されている場合、借借人が代替りの保証人を立てられなかった場合は、賃貸人は、賃貸借契約を解除できるか？

### 3 保証人に対する情報提供義務導入

(1) 保証人に対する 3 種類の情報提供義務（強行法規）

①保証契約締結時における事業のために負担する債務の個人根保証

契約における主たる債務者の保証人に対する情報提供義務

②保証契約期間中における、委託を受けた保証人全般（個人・法人を問わない）に対する債権者の情報提供義務

③主たる債務者が期限の利益を喪失した場合における、法人を除く個人保証人全般に対する債権者の情報提供義務

(2) ①について

Ex：貸しビルにおけるオフィスや店舗等の賃貸借契約、賃貸アパートや賃貸マンションを建築するための建築資金の借入に関する契約

ア 情報提供義務の範囲・内容

(ア) 主たる債務者の財産及び収支の状況

(イ) 主たる債務者以外に負担している債務の有無並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内容

イ 情報提供義務違反の効果

主たる債務者、つまり賃借人に課せられる義務であるが、債権者、つまり賃貸人が、「賃借人が説明を行わなかったり、事実と異なる説明をしたこと」を知り、または知ることができたときは、保証人は、債権者、つまり賃貸人に対して、保証契約を取り消すことができる。

→表明保証条項の挿入の必要性

Ex：「保証人は、賃借人から、賃借人の財産状況等の事実関係について・・・との説明を受けたことを確認する。賃借人は、同内容が事実であることを誓約する」

(3) ②について

ア 情報提供義務の範囲・内容

主たる債務の元本、利息、違約金、損害賠償その他その債務に付随する全てのものについての不履行の有無及びこれらの残額、そのうち弁済期が到来しているものの額

イ 情報提供義務と個人情報保護法

当然、個人情報保護法違反にはならない。

ウ 管理会社による貸貸人に代わる情報提供

あくまでの貸貸人の代理人として情報提供することになる。

エ 情報提供義務違反の効果

債務不履行一般の問題（損害賠償、解除）

(4) ③について

ア 情報提供の範囲・内容

主たる債務者、つまり借借人が期限の利益を喪失したこと

イ いつまでに提供すべきか？

期限の利益喪失を知ったときから2ヶ月以内

ウ 情報提供義務違反の効果

期限の利益喪失日から通知日までの遅延損害金に対する保証債務の履行請求が出来なくなる。

4 敷金に関する規定の創設

敷金についての判例理論の明文化

5 貸貸人の地位留保特約に関する規定の新設

貸貸人の地位の留保特約については、特約+譲受人を貸主、譲渡人

を借主とする賃貸借契約の締結、つまり、賃貸不動産を売って、その不動産を買主（譲受人）が売主（譲渡人）に賃貸（リースバック）するという、いわゆるセールス&リースバック契約を締結した場合に、賃貸人たる地位の留保が出来る旨の規定が新設された。

## 6 賃貸物の修繕に関する改正事項（任意規定）

### （1）賃貸物件が要修繕状態にあるとき

賃借人に帰責事由無し→賃貸人に修繕義務あり。

賃借人に帰責事由有り→賃貸人に修繕義務なし。

### （2）賃借人の修繕権の明文化

①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又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内に必要な修繕をしないとき

#### ②急迫の事情があるとき

賃借人が自ら賃借物を修繕でき、賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対して、直ちにその償還を請求できる。

### （3）賃借人の修繕の必要性や範囲について争われるおそれ。

→修繕特約、必要費に関する特約の検討の必要。

## 7 賃貸目的物の一部滅失または一部使用収益不要と賃料の当然減額

（1）改正前民法では、賃借物の一部滅失について、賃借人が賃料減額請求「できる」としていたが、改正後民法では、「賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じ



て、減額される」と当然減額を規定している。

使用収益出来なくなった場合も当然減額あり。

(2) どのような場合に減額が認められるのか？

物件の物理的な破損だけではなく、設備の機能的な不具合等による場合も含めて、物件の一部が使用できず、その一部使用不能の程度が、社会通念上の受忍限度を超えており、通常の居住が出来なくなった場合

(3) 日本賃貸住宅管理協会「設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」

|          |              |         |
|----------|--------------|---------|
| トイレが使えない | 賃料減額割合 30%   | 免責日数 1日 |
| 風呂が使えない  | 賃料減額割合 10%   | 免責日数 3日 |
| 水が出ない    | 賃料減額割合 30%   | 免責日数 2日 |
| エアコン不作動  | 5000円減額      | 免責日数 3日 |
| 電気使えない   | 賃料減額割合 30%   | 免責日数 2日 |
| 通信設備不作動  | 賃料減額割合 10%   | 免責日数 3日 |
| ガス使えない   | 賃料減額割合 10%   | 免責日数 3日 |
| 雨漏による制限  | 賃料減額割合 5～50% | 免責日数 7日 |

(4) 減額金額合意、早期通知合意の必要性

8 原状回復の内容に関する規定の新設

(1) 収去義務の明示化

(2) 通常損耗については原状回復義務が無いことを明確化

(任意規定)

→国土交通省住宅局「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

別表1及び別表2

### 第3 不動産取引における債権管理に関する改正

#### 1 時効の中断／停止制度から、完成猶予／更新制度へ

(1) 時効の中断事由は、時効の「更新」に

(2) 時効の停止事由は、時効の「完成猶予」に

(3) 協議による「完成猶予」の新設

#### 2 債権の消滅時効の起算点と時効期間の変更

①権利を行使出来るときから10年

②権利を行使することを知ったときから5年

職業別短期消滅時効の廃止

商事消滅時効5年の廃止

定期給付金債権短期消滅時効の廃止

#### 3 法定利率に対する改正（固定利率から変動する固定利率へ）

民事法定利率年5%からの変更 3%＋一定期間変動金利

商事法定利率6%の廃止

ご静聴ありがとうございました！

以上